



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 260

din 31 august 2023

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire clădire administrativă (birouri)”, Alea Movileștilor nr. 1, beneficiar SC Radu Construct SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 44463 din 09.06.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 44468 din 09.06.2023 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 697 din 02.08.2022 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul nr. 44468 din 09.06.2023;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 12204 din 13.02.2023, nr. 54189 din 12.07.2023, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 15.03.2023;

În conformitate cu prevederile art. 25,32 alin.1 lit.d, art.45 lit.c, art. 48,49,50,56 alin.6 și art.57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

În conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, elaborat de MLPAT;

În temeiul prevederilor Legii 52/2003 republicată privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire clădire administrativă (birouri)”, Alea Movileștilor nr. 1, inițiată și finanțată de beneficiar SC Radu Construct SRL, documentație Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire clădire administrativă (birouri)”, Alea Movileștilor nr. 1, beneficiar SC Radu Construct SRL este de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

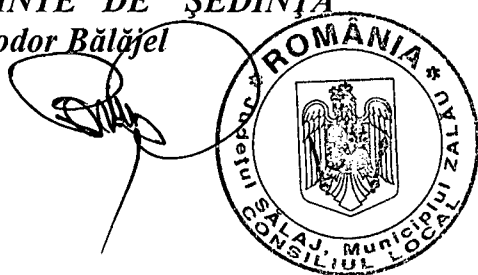
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL

Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina Bianca Fazacaș.

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora
- 3.9. Adâncimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)
- 3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)
- 3.12. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

- 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)
- 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)
- 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

5. CONCLUZII

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

BENEFICIAR: RADU CONSTRUCT SRL

INVESTIȚIA: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI CONSTRUIRE
CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ (BIROURI), ÎMPREJMUIRE TEREN
ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

ADRESA: ALEEA MOVILESTILOR, NR. 1, MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 61097 ZALĂU, NR. CAD. 61097

PROIECTANT: ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
CUI 37200083, J31/717/2018
TEL: 0747112405

COLECTIV ELABORARE:

Coord. urbanism/Sef proiect:

arh. CARMEN NĂDĂȘAN

Proiectat:

arh. PAUL POP

Proiectat instalații:

ing. VASILE PRODAN

DATA ELABORĂRII: IANUARIE 2023

NUMĂR PROIECT: 7/2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul “ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ (BIROURI), ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE” la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de către beneficiar.

Amplasamentul, teren în proprietate privată, are folosință actuală fâneată și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



Conform PUG ZALĂU 2010, terenul se afla în ISP2 - **Subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate.**

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului RADU CONSTRUCT SRL, înscris în C.F. nr. 61097, nr. cad. 61097, în suprafața de 1360 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

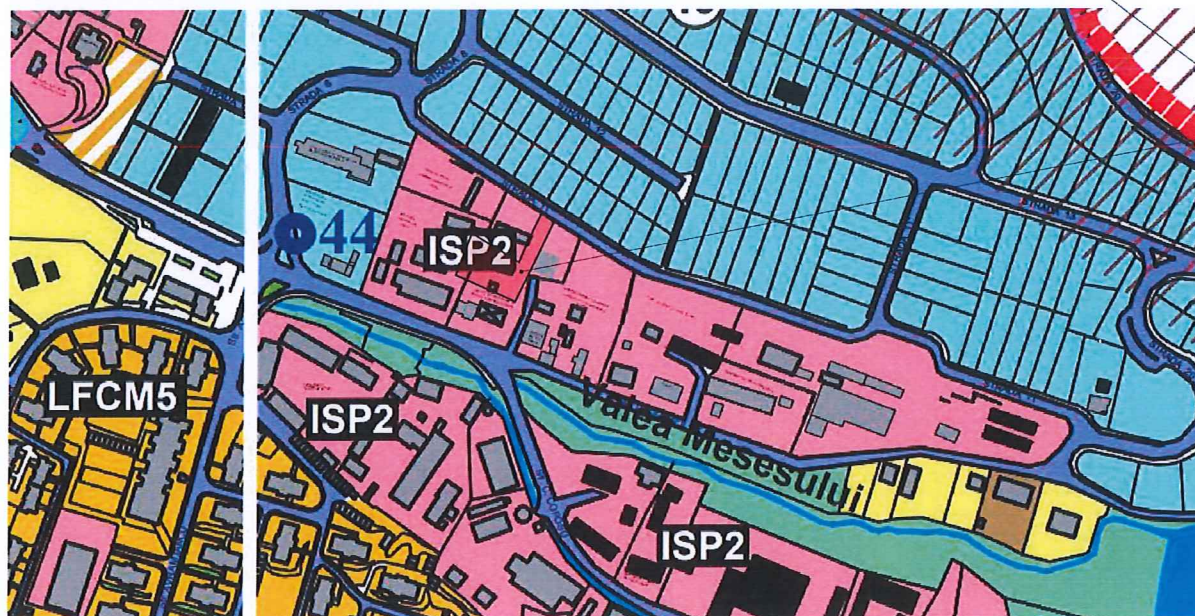
Accesul la imobil se realizează atât din Aleea Moviilestilor, cât și dintr-un drum public aflat pe latura estică a parcelei.

În prezent, terenul este liber de construit.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG ZALAU 2010 - UTR ISP2 - SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC EXISTENTE ȘI SITUATE ÎN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE



Conform PUG 2010 – UTR ISP2 – Subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate; Funcțiunea dominantă: instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii; Funcțiuni complementare: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parări și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară; Utilizări interzise: unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en-gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Caracteristicile parcelelor: - sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi: -dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la strada de 15,00 m în cazul fronturilor continue și minim 18,00 m în cazul fronturilor discontinue. Amplasarea clădirilor fata de aliniament: -se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii. Împrejmuiri: - vor fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasa metalică) și cu soclu opac de 30,00 cm; împrejmuirea se va dubla cu gard viu. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili prin PUZ/PUD. Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) POTmax=50% pentru construcții și amenajări sportive;

POTmax=40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț; POTmax=35% construcții de turism; POTmax=25% pentru construcții de învățământ și culte; POTmax=20% pentru construcții de sănătate și asistență socială. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) CUTmax=2,40 ADC/mp.teren (12.00 m la cornișa/streașină);

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

STUDIUL GEOTEHNIC

Din punct de vedere al cadrului geomorfologic general, Municipiul Zalău este situat în bazinul hidrografic al râului Zalău, la contactul depresiunii Șimleu cu Munții Meseș.

Local, amplasamentul este situat la partea inferioară a versantului sud-vestic al Dealului Orhegy (altitudine maximă 425 m). Acesta este localizat în partea sud-estică a Municipiului Zalău și reprezintă interfluviul dintre Valea Meseșului, la sud și Valea Sărmașului, la nord, ambele cursuri de apă fiind tributare râului Zalău. Pe zona studiată, terenul natural prezintă o pantă generală de cca 8%, cu orientarea pe direcția NE — SV. Ca urmare a procesului de urbanizare, la suprafața terenului se găsește un strat de umplutură, cu o grosime maximă de cca. 2.00 m pe colțul sud-vestic al suprafeței edificabile studiate. Formațiunea acoperitoare naturală este alcătuită din depozite deluviale, formate pe seama produselor de alterare a rocii de bază, care în urma proceselor gravitaționale, a precipitațiilor și a apelor subterane sunt supuse unei mișcări lente de transfer continuu. Deluviile constituie o formațiune superficială nestratificată, cu o grosime influențată de panta versantului și de procesul ce le-a generat (cf. Posea, Gr. et. al 1976). Nu au fost identificate alunecări de teren active pe amplasament sau în vecinătatea acestuia și nici alte tipuri de accidente morfologice naturale sau artificiale.

Apa subterană este prezentă în zonă sub formă de izvoare, apărute ca urmare a infiltrațiilor sezoniere ale apelor meteorice în amonte de amplasament. Aceste izvoare sunt cantonate în niveluri cu permeabilitate ridicată, întâlnite la diferite cote în sol (de tipul lentilelor nisipoase). Debitul acestor infiltrații este strict influențat de regimul pluvial. Nu se pune problema unui orizont freatic propriu-zis pe amplasament.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pe amplasament. În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică: o

acelerație a terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$ și o perioadă de colț $T_c=0.7$ sec.

În conformitate cu Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a V-a — Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial nr. 726 din 14 noiembrie 2001, zonele care prezintă un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive se analizează și se încadrează. În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Din punct de vedere al potențialului de producere al cutremurelor de pământ, amplasamentul se încadrează în zona de intensitate seismică 6 pe scara MSK, cu o perioadă medie de revenire de cca. 100 ani.

Din punct de vedere al riscului la inundații, Municipiul Zalău se încadrează în categoria unităților administrativ teritoriale afectate de inundații din cauza scurgerilor pe torenți.

Din punct de vedere al riscului la alunecări de teren, Municipiul Zalău se încadrează în zona cu potențial ridicat de producere a alunecărilor, cu probabilitatea de alunecare mare. Municipiul Zalău face parte din categoria unităților administrativ teritoriale declarate ca fiind afectate de alunecări de teren, din categoria alunecărilor primare și reactivate.

Sucesiunea litologică pe amplasament, raportată la cota actuală a terenului, cuprinde:

-umplutură, cu o grosime de 0.50 — 2.00 m.

-argilă cenușie I cafenie la cafeniu-gălbuie, vârtoasă, cu rare resturi de rădăcini la partea superioară. Reprezintă stratul deluvial superficial, cu potențial de instabilitate, nerecomandat ca și teren de fundare. Are o grosime de 0.8 — 1.2 m.

-argilă galben-cenușie, vârtoasă. Prezintă de asemenea o origine deluvială și o grosime de 3.80 — 4.20 m. Orizontul C al solului, caracterizat printr-o îmbogățire în $CaCO_3$ și lipsit de potențial de umflare-contrație, a fost identificat în F1 la partea superioară a acestui strat, la adâncimea de -1.30 m față de cota terenului.

-argilă marnoasă cenușiu-gălbuie, vârtoasă. Reprezintă zona de alterare a rocii de bază panoniene și a fost interceptată pe o grosime de 1.00 — 2.50 m.

Investigarea terenului de fundare s-a făcut prin intermediul a două foraje geotehnice mecanizate denumite F1 — F2 și executate cu un penetrometru dinamic greu Carl Hamm. Cele 2 foraje au fost realizate până la adâncimea de - 8.00 m față de cota actuală a terenului în punctele figurate pe planurile de încadrare în zonă și de situație anexate referatului (F1 a fost executat în zona colțului nord-estic al suprafeței edificabile studiate, iar F2 pe colțul sud-vestic al acesteia).

Din punct de vedere litologic, terenul bun de fundare pentru o construcție cu regim redus de înălțime este uniform reprezentat prin argilă galben-cenușie, vârtoasă.

Aceasta prezintă următorii parametri geotehnici:

- indicele de plasticitate $I_p = 42.6 — 45.5\%$ (plasticitate foarte mare)
- indicele de consistență $I_c = 0.92 — 0.95$ (domeniul plastic vârtoș)
- indicele porilor $e = 0.67 — 0.78$
- umflarea liberă $U_L = 110 — 115\%$ (teren activ)
- indicele de activitate $I_a = 0.88 — 1.01$ (teren puțin activ la activ)
- greutatea volumică în stare naturală $\gamma = 19.2 — 19.6 \text{ kN/m}^3$
- unghiul de frecare internă $= 15 — 16^\circ$
- coeziunea $c = 33 — 42 \text{ kPa}$
- modulul de deformație liniară $E = 20000 — 23000 \text{ kPa}$

Terenul de fundare se încadrează în categoria terenurilor bune (conform tabelului A1.1 din NP 074-2014), însă la partea superioară a terenului se găsesc terenuri dificile (umpluturi, sol vegetal, strat deluvial instabil) care, local pot atinge grosimi însemnate. Astfel, terenul bun de fundare pentru o construcție cu regim redus de înălțime apare pe amplasament la adâncimea de -3.00 m față de cota actuală a terenului. Adâncimea de îngheț în zonă este de 0.80 m (conform STAS 6054-77).

Amplasamentul nu pune probleme majore de stabilitate. Conform P.U.G. Zalău terenul nu este situat într-o zonă cu interdicție temporară de construire din cauza alunecărilor de teren. Terenul natural prezintă o pantă generală relativ lină și nu au fost identificate alunecări de teren active pe amplasament sau în vecinătatea acestuia. Menționăm însă că riscul definitiv la alunecare al versantului se determină prin efectuarea unui studiu de stabilitate generală, care nu face obiectul temei de proiectare pentru prezentul studiu geotehnic.

Presiunea convențională de bază a terenului bun de fundare prezintă valoarea de 340 kPa, pentru o argilă vârtosă (conform NP 112-2014, la o adâncime de fundare de 2.00 m și o lățime a tălpii fundației de 1.00 m). Pentru alte valori ale lățimii tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează aplicând corecțiile de lățime și de adâncime, conform NP 112-2014.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore. Terenul bun de fundare pentru o construcție cu regim redus de înălțime apare pe amplasament la adâncimea de -3.00 m față de cota actuală a terenului și este reprezentat prin argilă galben-cenușie, vârtosă, cu o presiune convențională de bază de 340 kPa. Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pe amplasament.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- la dimensionarea fundațiilor se impune respectarea prevederilor din NP 112-2014: Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

- pentru controlul infiltrațiilor, se recomandă execuția de hidroizolații verticale și orizontale.

- se recomandă ca turnarea fundațiilor, elevațiilor și a plăcilor de la subsol/demisol și de la cota 0.00 să se realizeze într-un timp cât mai scurt de la momentul executării săpăturii generale și săpăturii pentru fundații, pentru diminuarea riscului de degradare a terenului ca urmare a infiltrației apelor pluviale în săpături. În cazul apariției de infiltrații la nivelul săpăturilor de fundare, acestea vor fi drenate, iar săpăturile curățate, pentru a se asigura pe cât posibil turnarea în uscat a betonului.

- dacă în urma săpăturilor vor rezulta taluzuri cu pante accentuate, acestea se recomandă a fi sprijinite prin execuția de ziduri de sprijin din beton armat, dotate cu barbacane pentru scurgerea apelor pluviale.

- săpăturile cu o adâncime mai mare de 1.50 m se recomandă să fie executate cu atenție, etapizat și sprijinite și protejate permanent, pentru a se evita riscul de alunecare. De asemenea se recomandă ca materialul excavat să nu fie depozitat la o distanță mai mică de 1.00 m de marginea săpăturii, pentru diminuarea riscului de alunecare a acesteia.

- se recomandă pe cât posibil păstrarea vegetației arboricole de pe amplasament, aceasta având un rol important în fixarea porțiunii instabile a stratului deluvial.

- apele de suprafață vor fi conduse prin rigole betonate și trotuare etanșe, pentru a nu stagna în vecinătatea construcției.

- se recomandă evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior; evacuarea apelor de

pe acoperiș trebuie făcută prin burlane și rigole impermeabile, special prevăzute cu debușee asigurate direct în rețeaua de canalizare, de preferat.

DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a beneficiarului RADU CONSTRUCT SRL, înscris în C.F. nr. 61097 Zalău, nr. cad. 61097, în suprafață de 1360 mp și este situat în Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. – fâneța. Conform documentației topografice, terenul prezintă o diferență de nivel de cca. 2,50 m pe direcția nord est-sud vest.

A fost întocmit Proces Verbal de Recepție nr. 685/2022 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj.

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza astfel încât să se rezolve problemele de acces pe teren și scurgerea apelor pluviale. Acestea se vor colecta în interiorul proprietății prin drenuri și vor fi refolosite.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la imobil se realizează atât din Aleea Movileștilor, cât și din str. Corneliu Coposu printr-un drum public aflat pe latura estică a parcelei.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în C.F. nr. 61097, nr. cad. 61097 și are o suprafață de 1360 mp. Terenul este mărginit pe latura nordică de Aleea Movileștilor, respectiv de un teren aflat în proprietatea Municipiului Zalău, pe latura estică de un drum public, iar pe latura sudică și vestică de un teren aflat în proprietatea Agenției de Plăți și Intervenție pentru Agricultură, respectiv Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Categoria de folosință a terenului este fâneța. În prezent, terenul este liber de construit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. 2010 Zalău – UTR ISP2 – Subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate.

Caracterul actual este dominat de parcele cu clădiri având destinația de instituții și servicii de interes public, izolate, în regim discontinuu.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirile din imediata vecinătate a amplasamentului au destinația de instituții și servicii de interes public, respectiv locuințe individuale/semicolective.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadrează în două tipuri de proprietate:

- zona străzilor - domeniu public de interes local
- terenuri private - proprietăți ale persoanelor fizice/juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Terenul bun de fundare apare la adâncimea de -3.00 m față de CTN și este reprezentat prin argilă / argilă prăfoasă galben-roșcată la galben-cenușie, vârtoasă. Presiunea convențională de bază a terenului bun de fundare este de 340 kPa.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul în situația prezentată.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană nu a fost identificată în forajele executate pe amplasament.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)

Amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI. În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul "F" cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani și perioada de colț $T_c=0.7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

În prezent, terenul este liber de construit.

În zona amplasamentului exista clădiri cu destinația de instituții și servicii de interes public, respectiv locuințe individuale/semicolective care sunt în stare bună. Fondul construit din imediata vecinătate este relativ nou.

În imediata vecinătate există numeroase construcții neîntăbulate, notate pe planurile de situație atașate.

3.12. Echiparea existenta

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, canalizare și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe Aleea Movilestilor, respectiv str. Corneliu Coposu.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul **“ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ (BIROURI), ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de către beneficiar.

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului RADU CONSTRUCT SRL, înscris în C.F. nr. 61097, nr. cad. 61097, în suprafața de 1360 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

În prezent, terenul este liber de construit.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția propusă va avea funcțiunea de clădire administrativă (birouri). Construcția va avea un regim maxim de înălțime D+P+2+M/D+P+3, înălțimea maximă de 12 m la cornișă/streașină și se va integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei.

Se vor prevedea parcări – necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HG 525/1996.

Se propune un spațiu cu rol de punct gospodăresc pe latura nordică a parcelei. Construcția va fi amplasată la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale. Construcția se va amplasa la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 m fata de limita posterioară. Pe verticală, retragerea față de limitele laterale/posterioare se poate realiza in mod succesiv.

Posibilitatea de mobilare urbanistică atașată planșelor desenate poate suferi modificări. Orice altă propunere de mobilare trebuie să se încadreze în indicii urbanistici propuși, sa respecte retragerile laterale/posterioare, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă la cornișă/streașină, nr. de parcări, respectiv spațiile verzi in procent de min. 10%.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME -
- ARIA CONSTRUITĂ: -
- ARIA DESFĂȘURATĂ: -

PROPUȘ

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM D+P+2+M/D+P+3
- ARIA CONSTRUITĂ: 430.00 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 1902.00 mp
- ARIA CONSTRUITĂ maximă conf. PUG 2010 – UTR ISP2 : 544.00 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ maximă conf. PUG 2010 – UTR ISP2: 3264.00 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Construcția va fi amplasată la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale. Construcția se va amplasa la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 m față de limita posterioară. Pe verticală, retragerea față de limitele laterale/posterioare se poate realiza în mod succesiv.

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din Aleea Movileștilor, respectiv din drumul public aflat pe latura estică a parcelei.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Materialele de finisaj, modul de lucru, tehnologia de execuție, plastică arhitecturală și volumetria construcției vor fi în deplină concordanță cu arhitectură zonei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul în situația prezentată.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din Aleea Movileștilor, respectiv din drumul public aflat pe latura estică a parcelei. Se vor prevedea parări – necesarul de parcaje va fi

dimensionat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HG 525/1996.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie). Pe terenul studiat nu există arbori maturi.

Spațiile verzi vor ocupa minim 10 % din suprafața terenului. Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente și poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția nu va influența semnificativ poluarea din zonă. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În PUD-ul prezent nu au fost propuse obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Calitatea spațiului construit și aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil.

Se prevăd plantări de gazon, arbuști decorativi și pomi fructiferi.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Conform documentației topografice, terenul prezintă o diferență de nivel de cca. 2,50 m pe direcția nord est-sud vest.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza astfel încât să se rezolve problemele de acces pe teren și scurgerea apelor pluviale. Acestea se vor colecta în interiorul proprietății prin drenuri și vor fi refolosite.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

EXISTENT

- | | |
|-----------------------|---|
| • REGIMUL DE ÎNĂLȚIME | - |
| • ARIA CONSTRUITĂ: | - |
| • ARIA DESFĂȘURATĂ: | - |
| • Hcornisa | - |
| • POT existent | - |

PROPOS

- | | |
|-----------------------------|------------|
| • REGIMUL DE ÎNĂLȚIME | D+P+2+M |
| • ARIA CONSTRUITĂ: | 430.00 mp |
| • ARIA DESFĂȘURATĂ: | 1902.00 mp |
| • Hcornisa max | 12.00 m |
| • POT propus | 31.62 % |
| • POT max(conform UTR-ISP2) | 40 % |

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

- | | |
|---------------------------|------|
| CUT existent | - |
| CUT propus | 1.4 |
| CUT max(conform UTR-ISP2) | 2.40 |

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, canalizare și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe Aleea Movileștilor, respectiv str. Corneliu Coposu.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe Aleea Movileștilor, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a zonei studiate va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție trifazat. De la blocul de măsură și protecție va fi racordat imobilul studiat prin cablu de tip cyaby montat îngropat.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Corneliu Coposu, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 50 mm, pozat îngropat. În zona drumului de acces pe amplasamentul studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu DN 20 mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord din conducte de PEID cu diametru exterior de 50 mm, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametre de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminul de racord la rețeaua de canalizare existentă va fi amplasat în zona drumului de acces pe amplasamentul studiat. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Corneliu Coposu.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 200/250 mm, cu deversare gravitațională la cursul de apă existent în zona. Apele pluviale de pe suprafața învelitoarelor vor fi colectate prin conducte de PVC cu diametrul de 110/125. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Apele pluviale vor fi descărcate rețeaua existentă.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului

serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldura alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zonă.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

EXISTENT

• SUPRAFAȚA TEREN	1360 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA TEREN NEAMENAJAT	1360 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	0 mp
• POT existent	0 %
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• Hcornisa	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	61097
• NR. CAD.	61097
• CLASA DE IMPORTANTA	-
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	-
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-
• ZONA SEISMICĂ	"F"

PROPOS

• SUPRAFAȚA TEREN	1360 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	430.00 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	1902.00 mp
• SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	195.45 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	734.55 mp
• POT propus	31.62 %
• POT max. conform RLU	40 %
• CUT propus	1.4
• CUT max. conform RLU	2.4
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	D+P+2+M/D+P+3
• Hcornisa max	12.00 m

- | | |
|-----------------------------|---|
| • NR. LOCURI DE PARCARE | Se va respecta anexa nr. 5 la HG 525/1996 |
| • NR. C.F. | 61097 |
| • NR. CAD. | 61097 |
| • CLASA DE IMPORTANTA | III |
| • CATEGORIA DE IMPORTANTA | C |
| • GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC | III |
| • ZONA SEISMICĂ | "F" |

5. CONCLUZII

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.D. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare. Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente.

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate și nu în ultimul rând respectând încadrarea în UTR-ISP2–Subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate, rezultând faptul că investiția este una oportună pentru terenul studiat.

Terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire

Data

IANUARIE 2023



Întocmit,

arh. Nadasan Carmen

arh. Pop Paul

