



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. 68

din 21 martie 2024

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru
aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire
hale de depozitare”, str. Șoseaua ocolitoare – Centura, nr. 140, beneficiari Balajel
Sergiu-Dan și Buboii Gabriel Alin*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 4670/18.01.2024 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 4672/18.01.2024 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 475/30.05.2023, cu valabilitate până la data de 30.05.2024, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 4672/18.01.2024;

Raportul informării și consultării publicului nr. 84205/25.10.2023, nr. 19985/11.03.2024 precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 12/07.12.2023;

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 hale de depozitare”, str. Șoseaua ocolitoare – Centura, nr. 140, pe teren proprietate privată în suprafață de 4610 mp, identificat în C.F. NR. 68256, NR. CAD. 68256, beneficiari Balajel Sergiu-Dan și Buboii Gabriel Alin, 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 hale de depozitare”, str. Șoseaua ocolitoare – Centura, nr. 140, beneficiari Balajel Sergiu-Dan și Buboii Gabriel Alin* este de 3 ani 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
- beneficiari

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Băltășel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere
- 1.2. Obiectul lucrării

2. INCADRAREA IN ZONA

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

3. SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9. Adancimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)
- 4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

5. CONCLUZII

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere

Beneficiar: BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI GABRIEL-ALIN

Investitia: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI
CONTRUIRE HALE PENTRU SERVICII/DEPOZITARE

Adresa: SOSEA OCOLITOARE-CENTURA, NR. 140,
C.F. NR. 68256, NR. CAD. 68256
C.F. NR. 68257, NR. CAD. 68257
Mun. ZALAU, jud. SALAJ

Proiectant: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
CUI 37200083, J31/717/14.03.2018
TEL: 0747112405

Data predarii: SEPTEMBRIE 2023

Proiect nr: 3/2023

1.2. Obiectul lucrarii

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul **"INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI CONTRUIRE HALE PENTRU SERVICII/DEPOZITARE"**, la faza PUD, conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

Amplasamentul, teren in proprietate privata, are folosinta actuala de faneata si este situat in intravilanul municipiului Zalau, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Conform PUG 2010, terenul se afla in **A1-Subzona activitati productive nepoluante**.

Initial, imobilul avea o suprafata de 5000 mp teren intravilan, liber de constructii, intabulat cu incheierea nr. 27129 din data de 19.08.2016 in C.F. nr. 59209 a municipiului Zalau. Pentru largirea actualei sosele de centura si formarea unui drum colector, s-a decis dezmembrarea terenului in doua imobile conform schitei si documentatiei anexate vizate de OCPI sub nr. 36316 din data de 23.10.2017 astfel:

-nr. cadastral nou 68256- lotul 1 - suprafata masurata de **4610 mp** teren intravilan neimprejmuit.

-nr. cadastral nou 68257 – lotul 2 – suprafata masurata de **390 mp** teren intravilan neimprejmuit.

Terenul este in proprietate privata, iar dreptul de proprietate asupra terenului in cauza apartine lui **BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI GABRIEL-ALIN**.

In prezent terenul este liber de construit.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform PUG - aprobat prin HCR nr 98 din 27.04.2023 - imobilul este situat in majoritate in Zona de activitati productive A1, subzona activitati productive nepoluante.

UTILIZARI ADMISE: Sunt admise urmatoarele utilizari: Activitati industriale si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren; Spatii pietonale; Spatii verzi plantate; Terminale feroviare destinate aprovizionarii si preluarii produselor brute si finite ale activitatilor productive specifice; Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promoveaza utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de caldura, instalatii geotermale. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: Spatii pietonale; Spatii verzi plantate; Locuinte de serviciu destinate personalului de paza ale obiectivelor productive cu conditia ca acestea sa nu depaseasca regimul maxim de inaltime de D+P si o suprafata de maxim 50 mp ADC; Terenurile cu accesibilitate la caile de circulatie feroviara vor fi rezervate pentru unitatile productive mari de tip parc/platforma industriala; Dispunerea panourilor publicitare si a reclamelor luminoase pe fatada se realizeaza in conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare si desfasurare a activitatii de publicitate, reclama si afisaj Zalau; Se admit urmatoarele functiuni cu conditia ca acestea sa functioneze complementar cu activitatile productive dominante subzonelor functionale:1. Birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii

pentru afaceri; c) institutii financiare sau bancare; d) posta si telecomunicatii. 2. Activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari: a) productie manufacturiera ; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara; c) activitati de cercetare-dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite si complexe vanzari en -gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite si complexe vanzari en -detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. Intre intreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii si locuinte, se asigura zone de protectie sanitara(raza=50m), cu mentiunea ca pentru toate utilizarile permise in articolul anterior este obligatorie obtinerea acordului de mediu(conf. Pct.4.4, art 5 din PUG Zalau 2010). Sunt interzise urmatoarele utilizari: Locuire individuala si colectiva; Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice; Institutii publice si servicii de interes general: administratie locala, institutii de educatie, crese, gradinite, scoli generale etc., unitati de cult a spatiilor destinate sportului si agementului. CARACTERISTICI ALE PARCELOLOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii: Suprafata minima aunei parcele pentru a putea fi construibila cu functiunile admise in subzona A1 este de 1000 mp, si deschiderea minima la strada de 15 m; Loturile existente, care nu corespund prezentului regulamen, sunt mentinute cu obligativitatea intocmirii documentatiei PUD in vederea detalierii solutiei propuse si a demonstrarii unei conformari cu prezentul Regulament Local de Urbanism. Noile cladiri se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m. Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care aceasta nu prezinta incompatibilitati(trepidatii, risc tehnologic). In toate celelalte cazuri, cladirile dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 10 m. In toate cazurile retragerea fata de limita posterioara se realizeaza conform prevederilor tehnice de specialitate si cu obligativitatea obtinerii avizelor nevesare conform legislatiei in vigoare; Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10 m; Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme specifice. Parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate(pentru loturiobținute în urma unei dezmembrări); ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR D+P+2E(10 m la cornisa/atic). Împrejurimile spre strada pot avea înălțimea de maximum 2,00 m putând fi realizate atât din materiale transparente cât și materiale opace; Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;Nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate. POSIBILITĂȚILE MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI P.O.T. max =65%; C.U.T.

max = 2,60 mp Adc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți. Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) ȘI CONSTRUIRE HALE PENTRU SERVICII DE DEPOZITARE.

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

STUDIU GEOTEHNIC

Terenul destinat construcției este relativ plat și înierbat.

La limita estică este șoseaua de centură. Cota medie a terenului este mai jos cu cca. 1.00 m în raport cu cota drumului. Între drum și teren este un șanț, neamenajat, acoperit cu vegetație hidrofilă, cu lățimea de 1.50 m și adâncimea de 0.50-1.00 m. La limita nordică este un parau nerepertoriat, sezonier, cu lățimea de 2.00 m și înălțimea malurilor de 1.50 m. La vest este Valea Mitii-curs de apă permanent, ce are o lățime de 6 m – albia majoră și respectiv 3.00 m – albia minoră. Înălțimea malurilor este de 2.50 m. La sud este teren înierbat fără construcții.

În scopul determinării stratificației și parametrilor geotehnici ai terenului necesari calculului de fundare, precum și a prezentei și naturii apei subterane, s-au executat două foraje geotehnice (FG1 și FG2), cu o instalație de foraj percutor Atlas Copco Cobra Tte, din care s-au prelevat probe de pământ, ce au fost analizate în laboratorul de specialitate.

Conform SR EN ISO 14688-2 *Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare*, pământurile interceptate sub solul vegetal s-au încadrat la prafuri nisipoase, umede, cu indesare medie și prafuri argiloase, umede, plastic consistente – vartoase, puțin active sau cu activitate medie.

Apă subterană a fost interceptată doar în forajul FG1 la adâncimile de 1.00 m sub forma de infiltrații la limita dintre praful nisipos și praful argilos și respectiv de 4.80 m (nivel hidrostatic) în stratul de praful argilos.

Valea Mitii, curs de apă cu regim permanent, se află la limita vestică a perimetrului investigat, iar la nord este un parau sezonier nerepertoriat. Adâncimea apei în ambele văi era de 0.10 – 0.20 m.

Având în vedere litologia și indicii geotehnici determinați recomandăm următoarele:

-se poate opta pentru un sistem de fundare directă, fie în nivelul de praful nisipos, umed, cu indesare medie, fie în nivelul de praful argilos, umed, plastic consistent – vartos, cu lentile de nisip, pentru care se vor lua în calcul ca valori de bază, în conformitate cu normativul NP 112/04 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă (Anexa 4, tabel A.3), următoarele presiuni convenționale:

- praful nisipos – $p_{conv}=250$ kPa

- praful argilos – $p_{conv}=225$ kPa

-adâncimea minimă de fundare recomandată $D_{f\ min}$ este de 1.10 m față de cota terenului (încăstrare minim 0.20 m sub adâncimea maximă de îngheț care în zonă este de 0.90 m)

-în scopul executării lucrărilor în condiții de securitate, se recomandă sprijinirea peretilor pe parcursul săpării gropii de fundație

- la executarea fundatiei se va asigura drenarea si evacuarea corespunzatoare a apelor pluviale si subterane pe intreaga suprafata
- imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiei vor fi umplute in pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime
- nu se permite intreruperea executiei, decat dupa realizarea umpluturilor in jurul fundatiei
- ultimul strat de cca. 20 – 30 cm, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp – in masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva – si imediat inaintea turnarii betonului in fundatie
- anexele cladirii vor fi fundate la aceasi adancime cu constructia respectiva, pentru a se evita degradarea lor datorita tasarilor sau umflarilor diferite de la un punct la altul
- se vor prevedea racorduri elastice si etanse pentru conductele de apa ce intra si ies din cladire
- se vor executa lucrari de hidroizolatie precum si un sistem permanent de drenare si evacuare a apelor pluviale si a celor subterane pentru evitarea aparitiei de infiltratii in zona fundatiei, ceea ce ar conduce in timp la degradarea acesteia
- se vor lua masuri de urmarire periodica a constructiei (tasari, deplasari) si compararea cu cele avute in vedere de proiectant
- se va solicita prezenta inginerului geotehnician pe parcursul executarii lucrarilor de fundatii ori de cate ori este nevoie si obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant si cotei de fundate.

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

In urma verificarii planului topografic pentru suprafata de 4610 mp, categoria de folosinta faneata, intravilan, s-a contatat ca a fost intocmit conform prevederilor legale in vigoare si nu exista impedimente pentru receptia acestuia.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

In momentul de fata nu exista un acces definit pe parcela. In apropierea terenului studiat se afla o curba deosebit de periculoasa, astfel la iesirea de pe parcela se va propune atat indicatorul „cedeaza trecerea”, cat si indicatorul „obligatoriu la dreapta”(conform plansei de zonificare). Circulatia rutiera si pietonala din zona se realizeaza pe Soseaua Ocolitoare.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul este inregistrat in **C.F. Nr. 68256, Nr. Cad. 68256** si are o suprafata de **4610 mp**.

Terenul inregistrat in C.F. Nr. 68257, cu suprafata de 390 mp, aflat in vecinatatea estica a parcelei studiate este tot in proprietatea BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI GABRIEL-ALIN si acesta a fost cedat pentru realizarea unui drum colector paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul si la parcelele invecinate. Terenul este marginit pe latura estica de Soseaua Ocolitoare a Municipiului Zalau, pe latura

nordica de un parau sezonier, pe latura vestica de Valea Mitii, iar pe latura sudica de teren neconstruit proprietate privata, identificata prin C.F. nr. 59260.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Categoria de folosinta a terenului este faneata. In prezent, terenul este liber de construit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Potrivit PUG – aprobat prin HCR nr 98 din 27.04.2023 - se admit urmatoarele functiuni cu conditia ca acestea sa functioneze complementar cu activitatile productive dominante subzonelor functionale: 1. Birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) institutii financiare sau bancare; d) posta si telecomunicatii. 2. Activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari: a) productie manufacturiera ; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara; c) activitati de cercetare-dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite si complexe vanzari en -gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite si complexe vanzari en -detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. Intre intreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii si locuinte, se asigura zone de protectie sanitara (raza=50m), cu mentiunea ca pentru toate utilizarile permise in articolul anterior este obligatorie obtinerea acordului de mediu (conf. Pct.4.4, art 5 din PUG Zalau 2010). Sunt interzise urmatoarele utilizari: Locuire individuala si colectiva;

3.5. Destinatia cladirilor

In prezent terenul este liber de constructii. Zona este dominata de cladiri cu caracter rural, izolat. Amplasamentul studiat se afla in A1 – Subzona activitati productive nepoluante.

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

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua tipuri de proprietate:

- zona strazilor-domeniu public de interes local-Soseaua Ocolitoare a Municipiului Zalau, Strada Razboieni.
- terenuri private-proprietati ale persoanelor fizice/juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

-se poate opta pentru un sistem de fundare directa, fie in nivelul de praf nisipos, umed, cu indesare medie, fie in nivelul de praf argilos, umed, plastic consistent – vartos, cu lentile de nisip, pentru care se vor lua in calcul ca valori de baza, in conformitate cu normativul NP 112/04 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa (Anexa 4, tabel A.3), urmatoarele presiuni conventionale:

- praf nisipos – $p_{conv}=250$ kPa
- praf argilos – $p_{conv}=225$ kPa

- adancimea minima de fundare recomandata $D_{f \min}$ este de 1.10 m fata de cota terenului (incastrare minim 0.20 m sub adancimea maxima de inghet care in zona este de 0.90 m)
- in scopul executarii lucrarilor in conditii de securitate, se recomanda sprijinirea peretilor pe parcursul saparii gropii de fundatie
- la executarea fundatiei se va asigura drenarea si evacuarea corespunzatoare a apelor pluviale si subterane pe intreaga suprafata
- imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiei vor fi umplute in pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime
- nu se permite intreruperea executiei, decat dupa realizarea umpluturilor in jurul fundatiei
- ultimul strat de cca. 20 – 30 cm, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp – in masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva – si imediat inaintea turnarii betonului in fundatie
- anexele cladirii vor fi fondate la aceasi adancime cu constructia respectiva, pentru a se evita degradarea lor datorita tasarilor sau umflarilor diferite de la un punct la altul

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul in situatia prezentata.

3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata doar in forajul FG1 la adancimile de 1.00 m sub forma de infiltratii la limita dintre praful nisipos si praful argilos si respectiv de 4.80 m (nivel hidrostatic) in stratul de praf argilos. Adancimea minima de fundare recomandata $D_{f \min}$ este de 1.10 m fata de cota terenului (incastrare minim 0.20 m sub adancimea maxima de inghet care in zona este de 0.90 m).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)

Seismic, perimetrul municipiului Zalau se incadreaza in zona de gradul 6 de intensitati macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93. Conform normativului P100-1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.10$ g, iar perioada de colt $T_c(\text{sec})=0.7$.

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

In prezent terenul este liber si nu prezinta nici o constructie. In zona amplasamentului exista locuinte cu caracter rural, izolat, cu regim de inaltime P.

3.12. Echiparea existenta

In prezent, in zona exista retea de alimentare cu energie electrica, retele de telecomunicatii.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul " **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU(PUD) SI CONTRUIRE HALE PENTRU SERVICII/DEPOZITARE**", la faza PUD, conform temei de proiectare data de catre beneficiar. Tema de proiectare se refera la realizarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru realizarea unor hale pentru servicii/depozitare pe terenul situat in Municipiul Zalau, Soseaua Ocolitoare, zona strazii Razboieni, identificat in C.F. NR. 68256, NR. CAD. 68256. Terenul are o suprafata de 4610 mp, este in proprietate privata, iar dreptul de proprietate asupra terenului in cauza apartine lui BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI GABRIEL-ALIN.

In prezent terenul este liber de construit.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Funcțiunea viitoarelor construcții va fi de hale pentru servicii/depozitare, respectiv zona administrativa-birouri .

Construcțiile vor fi amplasate la o distanta minima de 6.00 m fata de limita nordica, la 6.00 fata de limita vistica, la 6.00 m fata de limita sudica si la 6.00 m fata de limita de proprietate estica.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanta de minim 10 m fata de limita de proprietate.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

EXISTENT

- REGIMUL DE INALTIME -
- ARIA CONSTRUITA: -
- ARIA DESFASURATA: -

PROPUS

- REGIMUL DE INALTIME P
- ARIA CONSTRUITA: 700 mp
- ARIA DESFASURATA: 700 mp

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Construcția propusă va respecta distanțele minime impuse prin PUG.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanta minima de 6.00 m fata de limita nordica, la 6.00 fata de limita vistica, la 6.00 m fata de limita sudica si la 6.00 m fata de limita de proprietate estica.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanta de minim 10 m fata de limita de proprietate.

Atat accesul pietonal, cat si accesul auto si cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face intr-o prima etapa, provizoriu, din soseaua de centura, respectand indicatiile si reglementarile avizului Politiei Rutiere, iar in a doua etapa, cand se va decide largirea soselei de centura si cedarea din fiecare parcela aferenta acestuia, accesul la proprietate se va realiza printr-un drum colector creat

in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996, Anexa 4, paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul si la parcelele invecinate.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Materialele de finisaj, modul de lucru, tehnologia de executie, plastica arhitecturala si volumetria constructiei vor fi in deplina concordanta cu arhitectura zonei.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul in situatia prezentata.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesibilitatea se va realiza in doua etape:

Atat accesul pietonal, cat si accesul auto si cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face intr-o prima etapa, provizoriu, din soseaua de centura, respectand indicatiile si reglementarile avizului Politiei Rutiere, iar in a doua etapa, cand se va decide largirea soselei de centura si cedarea din fiecare parcela aferenta acestuia, accesul la proprietate se va realiza printr-un drum colector creat in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996, Anexa 4, paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul si la parcelele invecinate.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi or vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie). Pe terenul studiat nu exista arbori maturi.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructiile nu vor influenta semnificativ poluarea din zona. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Pentru largirea actualei sosele de centura si formarea unui drum colector, s-a decis dezmembrarea terenului in doua imobile conform schitei si documentatiei anexate vizate de OCPI sub nr. 36316 din data de 23.10.2017 astfel:

-**nr. cadastral nou 68256**- lotul 1 - suprafata masurata de **4610 mp** teren intravilan neimprejmuit.

-**nr. cadastral nou 68257** – lotul 2 – suprafata masurata de **390 mp** teren intravilan neimprejmuit.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Calitatea spațiului construit și aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil.

4.13. Profile transversale caracteristice

Pentru stabilirea amplasării pe teren și a distanțelor față de limitele de proprietate, s-a realizat o secțiune transversală și o secțiune longitudinală prin teren care să evidențieze relația cu amplasamentul.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul în situația prezentată.

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

Suprafața totală a terenului este de 4610 mp.

Terenul atribuit în proprietate va fi de 4610 mp conform C.F.

EXISTENT

• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• ARIA CONSTRUITĂ:	-
• ARIA DESFĂȘURATĂ:	-
• Hcornisa	-
• Hcoama	-
• POT existent	0%

PROPUȘ

• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	P
• ARIA CONSTRUITĂ:	700 mp
• ARIA DESFĂȘURATĂ:	700 mp
• Hcornisa	10.00 m
• Hcoama	10.00 m
• POT propus	15,18%
• POT max(conform RLU)	65%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	0.00
CUT propus	0.15
CUT max(conform RLU)	2.6

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

În prezent în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă în zona prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzut blocul de măsură și protecție de unde vor fi alimentate cele două construcții propuse. Conectarea imobilelor se va realiza prin cabluri armate de tip CYABY pozate subteran.

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

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza de la un puț forat propus în incintă. Putul va fi echipat cu pompa submersibilă. La partea superioară a forajului va fi realizat un cămin vizitabil din elemente prefabricate din beton, unde vor fi montate elementele hidraulice. De la puț va fi prevăzut un racord din conducte de PEID cu De 32 mm, care va alimenta bazinul propus pentru stocare apă potabilă. Pentru alimentarea consumatorilor din incinta, bazinul va fi prevăzut cu stație de pompare. De la bazin vor fi prevăzute racorduri pentru alimentarea celor 2 imobile din incintă. Racordurile de alimentare cu apă potabilă vor fi din conducte de PEID cu diametrul exterior de 25/32 mm, pozate îngropat, pe pat de nisip, la adâncimea minimă de îngheț.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu De 110/125 mm. Apele uzate menajere evacuate din fiecare imobil vor fi conduse prin racordurile exterioare proiectate, spre bazinul etanș vidanjabil propus pentru fiecare imobil în parte (2 bazine). Bazinele vor fi de tip subteran, din poliesteri armați cu fibră de sticlă cu volumul de 5 mc fiecare. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând pompe de căldură alimentate cu energie electrică.

4.18. Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

EXISTENT

• SUPRAFAȚA TEREN	4610 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	4610 mp
• SUPRAFAȚA PAVAJ	0 mp
• POT existent	0%
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• Hcornisa	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. CAD	68256
68257	
• CLASA DE ÎMPORTANȚĂ	III
• CATEGORIA DE ÎMPORTANȚĂ	C
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	III
• ZONA SEISMICĂ	"F"

PROPUȘ

• SUPRAFAȚA TEREN	4610 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	700 mp

• SUPRAFATA DESFASURATA	700 mp
• SUPRAFATA SPATII VERZI	926,81 mp
• SUPRAFATA PAVAJ	2983,19 mp
• POT propus	15,18%
• CUT propus	0.15
• REGIMUL DE INALTIME	P
• Hcornisa	10.00 m
• Hmax	10.00 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	10
• NR. CAD	68256
68257	
• CLASA DE IMPORTANTA	III
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
• GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
• ZONA SEISMICA	"F"

5. CONCLUZII

In cazul avizului favorabil pentru faza P.U.D. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare, pentru fazele urmatoare.

Lucrarile de construire vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza D.T.A.C. si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

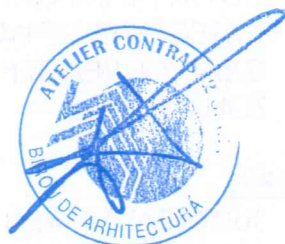
Propunerea prezentata pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultatiilor avute cu beneficiarul, cu specialisti din domeniul topografic si geologic, cu institutiile avizate si nu in ultimul rand respectand incadrarea in A1 – subzona activitati productive nepoluante propuse situata in exteriorul limitei construite protejate, rezultand faptul ca investitia este una oportuna pentru terenul studiat.

Terenul in cauza a dobandit reglementari corespunzatoare zonei de incadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

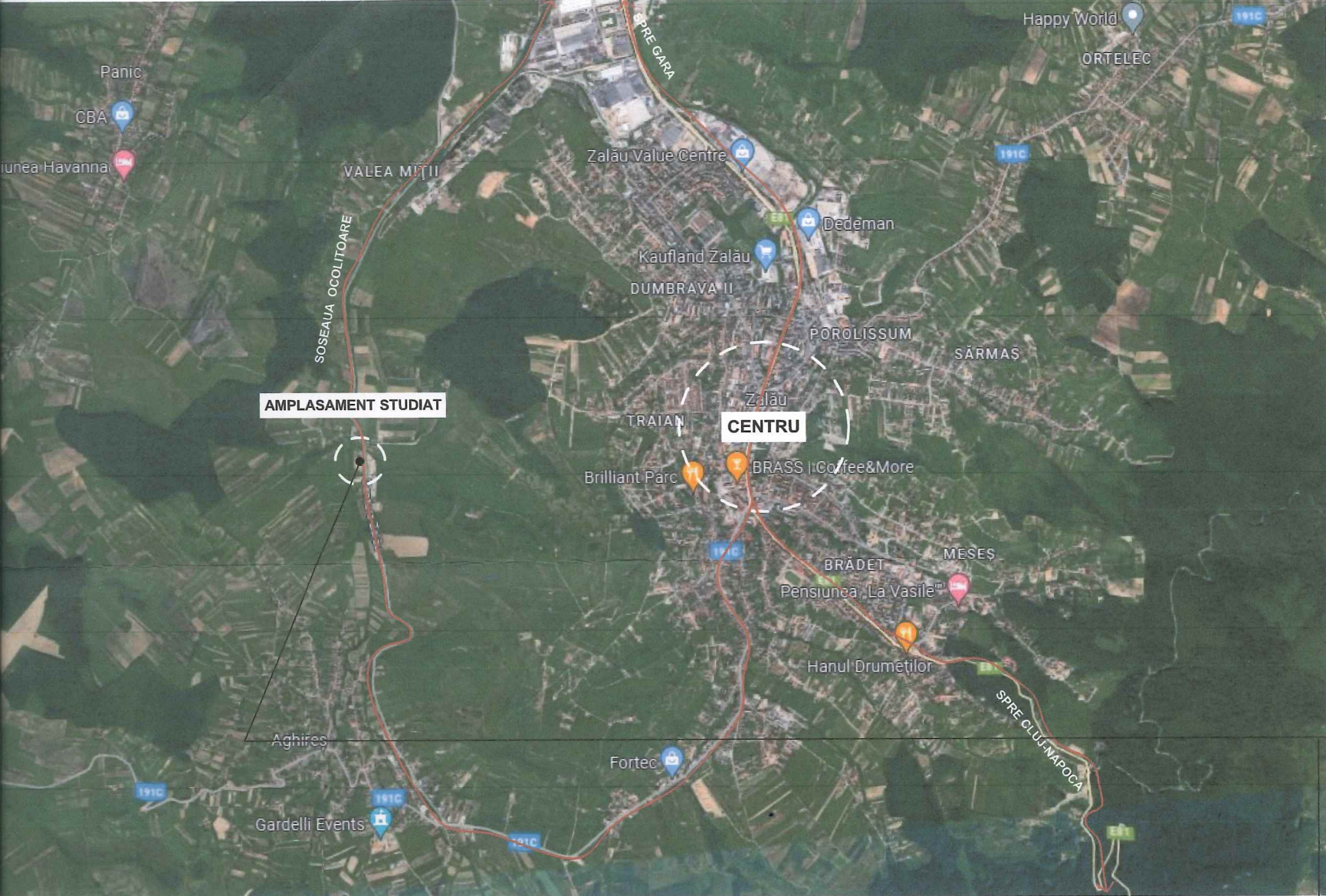
Data
SEPTEMBRIE 2023



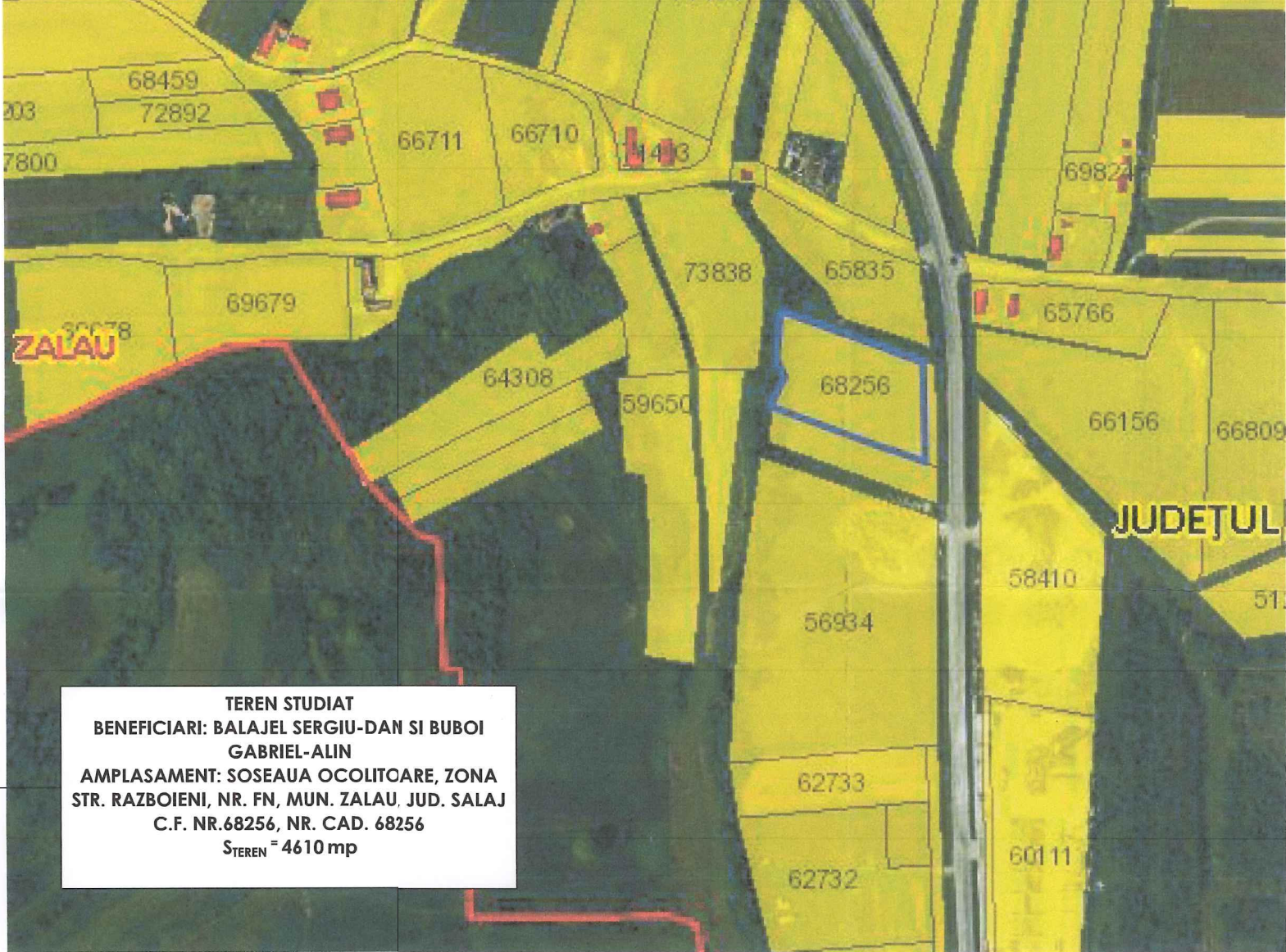
Intocmit,
arh. Pop Paul
arh. Pop Ruxandra
arh. Nadasiu Carmen



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SURSA: GOOGLE MAPS

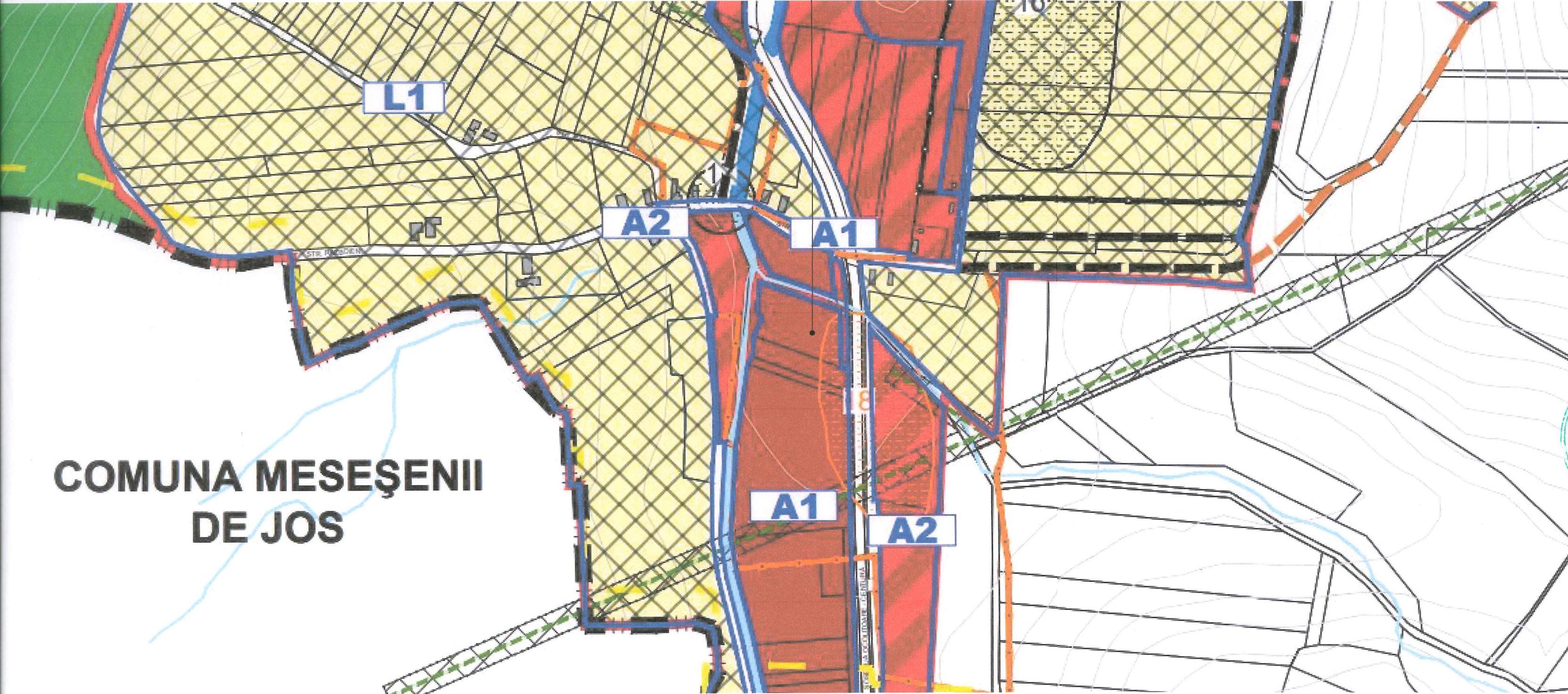


SURSA: IMOBILE ETERRA



TEREN STUDIAT
BENEFICIARI: BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI
GABRIEL-ALIN
AMPLASAMENT: SOSEAUA OCOLITOARE, ZONA
STR. RAZBOIENI, NR. FN, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR.68256, NR. CAD. 68256
STEREN = 4610 mp

PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. - U.T.R. - A1 - SUBZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE



Conform PUG - aprobat prin HCR nr 98 din 27.04.2023 - imobilul este situat in majoritate in Zona de activitati productive A1, subzona activitati productive nepoluante.

UTILIZARI ADMISE: Sunt admise urmatoarele utilizari: Activitati industriale si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren; Spatii pietonale; Spatii verzi plantate; Terminale feroviare destinate aprovizionarii si preluarii produselor brute si finite ale activitatilor productive specifice; Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promoveaza utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de caldura, instalatii geotermale. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: Spatii pietonale; Spatii verzi plantate; Locuinte de servicii destinate personalului de paza ale obiectivelor productive cu conditia ca acestea sa nu depaseasca regimul maxim de inaltime de D+P si o suprafata de maxim 50 mp ADG; Terenurile cu accesibilitate la calea de circulatie feroviara vor fi rezervate pentru unitatile productive mari de tip platforma industriala; Dispunerea panourilor publicitare si a reclamelor luminoase pe fatada se realizeaza in conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare si desfasurare a activitatii de publicitate, reclama si afisaj Zalău; Se admit urmatoarele functiuni cu conditia ca acestea sa functioneze complementar cu activitatile productive dominante subzonelor functionale:1. Birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) institutii financiare sau bancare; d) posta si telecomunicatii. 2. Activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari: a) productie manufacturiera ; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara; c) activitati de cercetare-dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite si complexe vanzari en -gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite si complexe vanzari en -detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. Intre intreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii si locuinte, se asigura zone de protectie sanitară (raza=50m), cu mentiunea ca pentru toate utilizarile permise in articolul anterior este obligatorie obtinerea acordului de mediu(conf. Pct.4.4, art 5 din PUG Zalău 2010). Sunt interzise urmatoarele utilizari: Locuire individuala si colectiva; Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice; Institutii publice si servicii de interes general: administratie locala, institutii de educatie, crese, gradinite, scoli generale etc., unitati de cult a spatiilor destinate sportului si agementului. CARACTERISTICI ALE PARCELOLOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Se considera constructiile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii: Suprafata minima a unei parcele pentru a putea fi construita cu functiunile admise in subzona A1 este de 1000 mp, si deschiderea minima la strada de 15 m. Loturile existente, care nu corespund prezentului regulamen, sunt mentinute cu obligativitatea intocmirii documentatiei PUD in vederea detalierii solutiei propuse si a demonstrarii unei conformari cu prezentul Regulament Local de Urbanism. Noile cladiri se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m. Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care aceasta nu prezinta incompatibilitati(trepidatii, risc tehnologic). In toate celelalte cazuri, cladirile dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 10 m. In toate cazurile retragerea fata de limita posterioara se realizeaza conform prevederilor tehnice de specialitate si cu obligativitatea obtinerii avizelor nevesare conform legislatiei in vigoare; Distanța între clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10 m; Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii și de alte norme specifice. Parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una dintre proprietatile invecinate(pentru loturi obtinute in urma unei dezmembrari); INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR D+P+2E (10 m la comisa/atric). Imprejurimile spre strada pot avea inaltimea de maximum 2,00 m putand fi realizate atat din materiale transparente cat si materiale pace; Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;Nu sunt admise imprejurimi din balustri sau elemente din beton prefabricate.

POSSIBILITATE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI P.O.T. max = 65%; C.U.T. max =2,60 mp Adc/mp teren. Pentru functiunile existente, in cazul in care P.O.T. si C.U.T. depasesc valorile maxim admise, se mentin indicatorii urbanistici existenti.

SURSA: P.U.G. ZALAU

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	III
CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
PROIECTANT GENERAL	



COORD. URBANISM	SEMANTURA
arh. Nadan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
arh. Pop Ruxandra	
arh.stag. Petric Denisa	

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
(PUD) SI CONSTRUIRE HALE PENTRU
SERVICII/DEPOZITARE

ADRESA AMPLASAMENT
Soseaua Ocolitoare-Centura, nr. 140, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI GABRIEL-ALIN
str. Zalău, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
PLAN DE INCADRARE IN ZONA/PUG ZALAU 2010

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
3/2023	P.U.D.	1:5000	09.2023	U.01	420 x 594

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

PARCELA
NECONSTRUITA
73838

VALEA MITII

52653

PARCELA
NECONSTRUTA

P.O.T.max=65%
C.U.T. max=2,6
UTR-A

Activitati industriale si de servicii,
IMM desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii,
distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse,
cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren
 H_{max} la cornisa/streasina= 10,00 m
Noile cladiri se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.
Retrageri posterioare si laterale 6 m.
Distanța între cladiri va fi egala cu jumătate
din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,00 m.
Regim maxim de înălțime $D+P+2E$.

TEREN STUDIAT
BENEFICIARI: BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI GABRIEL-ALIN
AMPLASAMENT: SOSEAU A OCOLITOARE, ZONA STR. RAZBOIENI, NR. FN, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 68256, NR. CAD. 68256
S_{TEREN} = 4610 mp

BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI GABRIEL-ALIN
CF: 68257
S_T teren dezmembrat pt realizare drum colector = 390 mp

56934
PARCELA
NECONSTRUITA

PARCELA
NÃO CONSTRUÍDA
58410

S _{teren} =	4610 mp m ²
S _{c. existentă} =	0 m ²
POT existent:	0 %
CUT existent:	0
POT max. conf. A1:	65 %
CUT max. conf. A1:	2.6
Hmax la streasina/cornisa: 10.00 m	
Noile cladiri se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.	
Retrageri posterioare si laterale 6 m.	
Distanța între cladiri va fi egala cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10.00 m.	
Regim maxim de înălțime D+P+2E.	
Parcaje: Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 si anexe nr. 5 aferente HG 525/1996	
Spatii verze: Min. 10 % din suprafata terenului.	

	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA DE PROPRIETATE
	CURS DE APA EXISTENT
	CAROSABIL-DRUM PUBLIC
	CONSTRUCTII VICINE EXISTENTE
	SUPRAFATA NEAMENAJATA
	SUPRAFATA CEDATA 380 mm


ACCES AUTO/PIETONAL
68256
NUMERE CADASTRALE
250.89
COTE TEREN
57.30m
DISTANTE ORIZONTALE
A1
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	II
CATEGORIA DE IMPORTANTA	C

PROJECTANT GENERAL



COORD. URBANISM	SEMNAȚUR
arh. Nadasan Carmen	<i>Nadasan</i>
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
arh. Pop Ruxandra	
arh.stag. Petric Denisa	<i>Petric</i>

DENUMIRE PROIECT

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
(PUD) SI CONSTRUIRE HALE PENTRU
SERVICII/DEPOZITARE**

ADRESA AMPLASAMENT
Soseaua Ocolitoare-Centura, nr. 140, Mun. Zalau, Jud.
Salaj

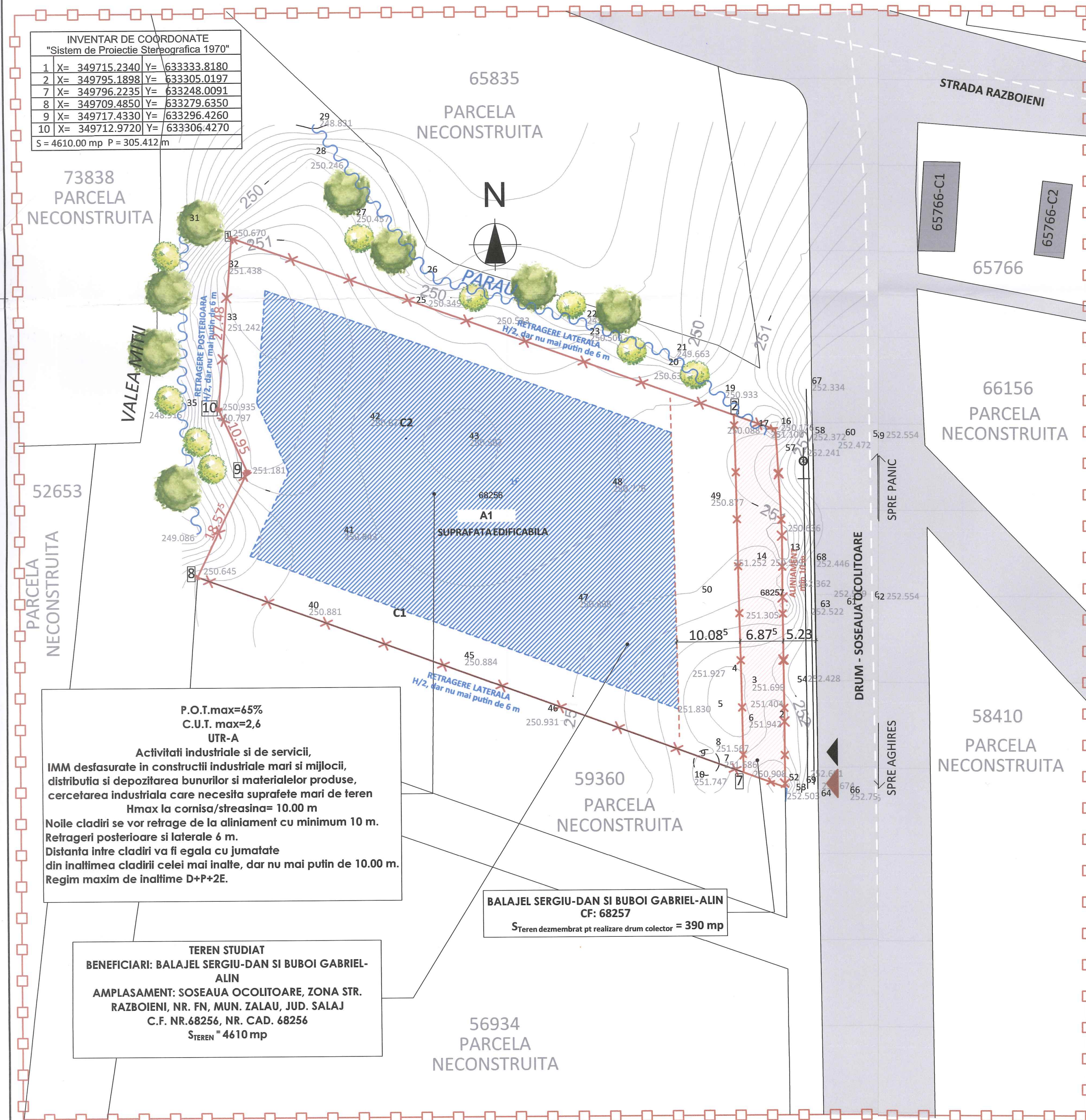
DATE BENEFICIAR
BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI GABRIEL-ALIN
sti Zalau, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSĂ

PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
3/2023	P.U.D.	1:500	09.2023	U.02	420 x 594

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau integral, decât cu acordul scris al ATELIERULUI CONTRAST S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.



BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%
A1	4610	100
CONSTRUCTII	-	-
ZONA CIRCULATII	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INIERBATE	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	4610	100
TOTAL TERITORIUL ZONA STUDIATA	4610	100

$S_{\text{teren}} = 4610 \text{ mp m}^2$
 $S_{\text{c existentă}} = 0 \text{ m}^2$
POT existent: 0 %
CUT existent: 0
POT max. conf. A1: 65 %
CUT max. conf. A1: 2.6
Hmax la streasina/cornisa: 10.00 m
Noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.
Retrageri posterioare și laterale 6 m.
Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10.00 m.
Regim maxim de înălțime D+P+2E.
Parcaje: Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HG 525/1996
Spații verzi: Min. 10 % din suprafața terenului.

LEGENDA

	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA DE PROPRIETATE
	CURS DE APA EXISTENT
	CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
	CAROSABIL-DRUM PUBLIC
	SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ
	ZONA CEDATĂ

	ACCES AUTO/PIETONAL
68256	NUMERE CADASTRALE
250.89	COTE TEREN
57.30m	DISTANȚE ORIZONTALE
A1	UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

INFORMAȚII PROIECT	
ZONA SEISMICĂ	0.10 g
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANȚĂ	III
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	C

PROIECTANT GENERAL

	ATELIER CONTRAST 2 S.R.L. ateliercontrast2@gmail.com Str. Podușor, Nr. 338, Bl. Căp. 3, Mun. Zalău, Județ. Salaj
--	--

COORD. URBANISM	arh. Nadasan Carmen
PROIECTAT	arh. Pop Paul
	arh. Pop Ruxandra
	arh. stag. Petric Denisa

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI CONSTRUIRE HALE PENTRU SERVICII/DEPOZITARE

ADRESA AMPLASAMENT
Soseaua Ocolitoare-Centura, nr. 140, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
BALAJEL SERGIU-DAN SI BUBOI GABRIEL-ALIN
st. Zalău, jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
3/2023	P.U.D.	1:500	09.2023	U.03	420 x 594

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST 2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.