



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. 35

din 25 februarie 2026

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
pentru “REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE
SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 101890/18.12.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 104265/29.12.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 580/24.06.2025 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 104265/29.12.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 101888/18.12.2025, nr. 13159/16.02.2026, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 10/06.11.2025;

În conformitate cu prevederile art. 25, art. 32 alin.1 lit. d), art. 45 lit. c), art. 48, 49, 50, 56 alin. 6, art. 57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr. 233/2016 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 și 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 baza art.129 alin. 2 lit. c) și alin.6 lit. c), art.139 alin. 3 lit. e), art.196 lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru “REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”; pe teren proprietate privată, în suprafață de 2997 mp, înscris în C.F. nr. 67214 Zalău, nr. cad. 67214, situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Șoseaua ocolitoare- Centură nr. 2, beneficiar **AUTO DAN S.R.L.**, 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 prevăzută la **Art. 1**, 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
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin-Cristian Fört



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

Marina-Bianca Fazacaș

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

PROIECT NR. 91 /2025

MEMORIU JUSTIFICATIV

**ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D.
PENTRU REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL,
CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

BENEFICIAR: AUTO DAN SRL

AMPLASAMENT: Șoseaua Ocolitoare- Centură, nr.2, mun. Zalău, jud. Sălaj

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 cladirilor
- 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 zonă 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

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN (C.U. NR. 580 din 24.06.2025)**

AMPLASAMENT: **Șoseaua Ocolitoare- Centură, nr. 2, mun. Zalău, jud. Sălaj;
C.F. NR. 67214 cu NR. CAD. 67214**

BENEFICIAR: **AUTO DAN SRL
Bulevardul Mihai Viteazu, nr.133, mun. Zalău, jud. Sălaj**

NUMĂR PROIECT: **91 / 2025**

FAZĂ: **P.U.D.**

PROIECTANT GENERAL: **ECOPROIECT SRL
Bulevardul Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, ap.2, mun. Zalău, jud. Sălaj
Tel: 0741 133 794**

PROIECT DE SPECIALITATE: **S.C. CARMA PROIECT S.R.L.**

COLECTIV ELABORARE:

Coordonator/verificator urbanism:	arh. Carmen Nădășan
Proiectat:	arh. A. Călina Băiceanu-Hendea
Desenat:	arh. Ana Groza

DATA ELABORĂRII: **IULIE 2025**

1.1. Obiectul lucrării

Prezența documentație în faza P.U.D. s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **AUTO DAN SRL** pentru **P.U.D. “AUTO DAN” (TITLU CONF. C.U. “ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE”)** - C.U. NR. 580 DIN 24.06.2025.

Zona studiată are o suprafață de 2997.00 mp, teren în proprietatea AUTO DAN SRL, cu drept de ipotecă legală în favoarea numiților Țîra Petru și Țîra Elena (C.F. nr. 67214 cu NR. CAD. 67214).

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Zalău, imobilul este constituit din teren situat în intravilanul localității.

Folosința actuală: arabil, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 67214 Zalău.

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului – P.U.G. Zalău aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023: zona de activități productive A, subzona activități productive nepoluante – UTR A1.

Utilizările admise: activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor propuse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; spații pietonale; spații verzi plantate; terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice; stații de alimentare cu carburanți; unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii; obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, paonouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.

Utilizări admise cu condiționări: locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de D+P și o suprafață de maxim 50mp ADC. Terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/ platformă industrială. Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău.

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații.
2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare- dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Utilizări interzise: locuire individuală și colectivă; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale, etc, unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului; se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

- Caracteristici ale parcelelor: suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în zona A este de 1000 mp și deschiderea minimă la stradă de 15m;
- Amplasarea clădirilor față de aliniament: noile clădiri se vor retrage față de aliniament cu minim 10m;
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 8.00m. 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 tehnice specifice.
- Circulații și accesuri: parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (prin loturi obținute în urma unei dezmembrări); pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de

incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- Staționarea autovehiculelor: autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: un loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: D+P+2E (10m la cornișă/atic).
- Aspectul exterior al clădirilor: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare; Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc.
- Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații pentru a se evita producerea gheții. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din

sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor.

- Spații libere și spații plantate: Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100mp. Pentru construcțiile comerciale și pentru servicii vor fi prevăzute spații verzi și plantat, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare- 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Împrejmuirile pot avea înălțimea de maximum 2.00m putând fi realizate exclusiv din materiale opace cu sau fără soclu de max. 0.50m. Porțile 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 împrejmuiri din baluștri sau elemente din beton prefabricate. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.
- Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului: Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: POT maxim admis = 65%, CUT maxim admis = 2,6.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

STUDIUL GEOTEHNIC

Firma care a realizat studiul geotehnic este S.C. DRA GEOFOR S.RL., cu sediul pe strada Amațiului, nr. 95B, Satu-Mare, și este reprezentată prin inginer geolog Lăpuște Dragoș-Gelu. S-au executat 2 foraje geotehnice pe amplasamentul studiat pentru construirea obiectivelor solicitate prin certificatul de urbanism.

Din punct de vedere seismic, conform STAS 11100/93, amplasamentul se încadrează în zona de grad VI pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani. Conform Normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $T_c=0,7$ sec. și $a_g=0.10g$, pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani.

Județul Sălaj se suprapune unei arii de lăsare și fragmentare tectonică situată între Munții Apuseni și partea nordică a Carpaților Orientali, cunoscută sub denumirea de “Platforma Someșană”. Acest lucru face ca relieful județului să fie predominant deluros, cu părți ale Podișului Someșan și Dealurile Silvaniei, despărțite de depresiuni.

O caracteristică a geomorfologiei județului Sălaj o reprezintă diferențierea reliefului de la vest și est de Munții Meseșului, vizibilă sub aspect litologic și tectonic. Partea estică a fost exondată încă din Sarmațian, relieful fiind “sculptat” în formațiuni paleogene, dispuse monoclinale, caracterizat fiind prin numeroase povârnișuri eocene și oligocene. Aceste formațiuni sedimentare sunt suprapuse peste un substrat cristalin mai vechi (Mezozoic). Prezența faliilor la contactul dintre sedimentar și cristalin a permis punerea în loc a unor formațiuni eruptive (Măgura Moigradului). În zona aflată la vest de Munții Meseșului predomină formațiunile sedimentare tinere (pliocene) reprezentate îndeosebi de roci friabile – nisipuri, argile și marne – care în unele locuri au fost erodate, lăsând să apară formațiuni mai dure, cristaline (Măgura Șimleului).

Din punct de vedere hidrologic, apele freatice sunt cantonate la adâncimi variabile, în depuneri detritice. Se remarcă posibilitatea apariției unui suprafreatic cantonat în formațiunile poroase de la suprafață.

Relieful zonei obiectivului este înclinat.

Valoarea caracteristică a încărcării cu zăpadă pe sol, $s_k=1,5\text{kN/m}^2$, conform CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, $q_b=0,4\text{kPa}$, conform CR-1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în cadrul arealului Zalău, este de 0,70m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate- conform STAS 6054/77.

Clima zonei este temperat continentală, iar vegetația specifică zonei de deal.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al României, lege privind aprobarea “Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a – zone de risc natural”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ: zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VI, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK.

Inundații: risc inundații la cursuri de apă și la torenți – risc existent (torenți).

Alunecări de teren: aria Municipiului Zalău se încadrează în zone cu potențial mediu-ridicat de producere a alunecărilor de teren (Legea 575/2001), tipul alunecării – primară+reactivată.

La data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active – risc inexistent.

În urma însumării datelor obținute din forajele geotehnice executate pe amplasamentul obiectivului, s-a evidențiat următoarea stratificație litologică:

- Sol vegetal (între 0.00-0.40m);
- Argilă prăfoasă cafenie-cenușie (între 0.40-1.00m);
- Argilă prăfoasă galben-cafenie cu concrețiuni calcaroase (între 1.00-2.70m);
- Argilă vârtoasă galben cenușie cu concrețiuni calcaroase (2.70-6.00m);

Nivelul apei subterane nu s-a interceptat în foraje.

Încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică s-a făcut în conformitate cu normativul NP 074/2022 și s-a stabilit exigența proiectării geotehnice la categoria geotehnică 2 “terenuri dificile pentru fundare”.

Pentru obiectivele cerute se recomandă presiunea convențională de calcul $P_{conv}=225\text{kPa}$ pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$, (corecțiile pe adâncime și lățime urmând a se aplica de către inginerul structurist), calculată la adâncimea $D=2,00\text{m}$ sub cota terenului sistematizat, la stratul constituit din “argilă prăfoasă galben-cafenie cu concrețiuni calcaroase”, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

Se recomandă utilizarea drenurilor pe toată suprafața amplasamentului studiat și asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versant prin executarea unor șanțuri de gardă de descărcare a apei la sistemele de evacuare a apei pluviale. Dacă la executarea șanțurilor vor fi interceptate izvoare de creastă, ele vor fi captate și drenate.

Apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.

Apariția alunecărilor de teren poate fi declanșată de săpături mari ale versantului, supraîncărcarea versantului, ridicarea nivelului apei subterane.

DOCUMENTAȚIA TOPOGRAFICĂ

În urma verificării planului topografic pentru parcela studiată în suprafață de 2997.00 mp cu categoria de folosință – arabil, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și că nu există impedimente pentru recepția acestuia. Amplasamentul studiat prezintă un relief relativ înclinat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela studiată este învecinată pe latura de N-E cu Șoseaua Ocolitoare – Centură, având o lungime a frontului de 139.87ml. În prezent nu există amenajată o zonă destinată accesului auto și pietonal pe parcelă. În drept cu parcela studiată Șoseaua Ocolitoare - Centură are 3 benzi de circulație.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în **C.F. nr. 67214, Nr. cad. 67214** și are o suprafață de **2997.00 mp**.

La nord-est, terenul este învecinat cu Șoseaua Ocolitoare-Centură, la sud cu Pășune, iar la vest cu proprietate privată cu nr. cad. 71412.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Categoria de folosință conform C.F. a terenului este – arabil. În prezent, terenul este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Potrivit P.U.G. al Municipiului Zalău și Regulamentului de urbanism aferent, amplasamentul studiat se află în UTR A1 – subzonă de activități productive nepoluante. Funcțiunile dominante sunt activitățile industriale productive și de servicii, iar funcțiunile complementare sunt: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, poștă și telecomunicații, producție manufacturieră, activități de cercetare-dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros, depozite și complexe vânzări en-detail.

Zona studiată este într-o fază incipientă de dezvoltare, fiind caracterizată de prezența clădirilor pentru industrie și prestări servicii.

Din punct de vedere al stilurilor arhitecturale, construcțiile prezintă un aspect arhitectural adaptat funcțiunii principale a zonei – construcțiile sunt hale industriale din structură metalică cu închideri din panouri sandwich, cu regim de înălțime mic-mediu, cu acoperișuri tip terasă cu atic.

Vis-a-vis de parcela studiată se află un parc auto cu spații de parcare exterioare și o incintă îngrădită în care se află o zonă de depozitare a materialelor pentru construcții (pământ, nisip și pietriș) cu o anexă pentru administrare (neîntabulată) realizată pe structură metalică cu panouri sandwich și acoperiș în două ape.

În vecinătatea nordică pe direcția de mers spre E81 se află Stația de carburant OMV, cu regim de înălțime parter, compusă dintr-o clădire realizată din structură prefabricată cu închideri din panouri sandwich și un bloc de alimentare OMV.

În vecinătatea sudică pe direcția de mers spre Aghireș se află un ansamblu de hale industriale P+E cu structură prefabricată de beton și închidere din panouri sandwich și o bază sportivă pentru tenis.

Din punct de vedere al amplasării clădirilor pe parcelă, în zona studiată nu există un aliniament uniform al construcțiilor pe parcelă, rezultând o poziție aleatorie și față de celelalte limite ale parcelei. Dispunerea construcțiilor în zona studiată diferă, construcțiile sunt fie dispuse în lungul parcelelor (hale industriale), fie paralel cu drumul de acces (stația de carburanți). Parcelarul este caracterizat prin parcele de dimensiuni mari, variabile ca și raport al fronturilor față de adâncimile parcelelor.

3.5. Destinația clădirilor

În prezent, terenul este liber de construcții, conform C.F. nr. 67214. Zona este dominată de clădiri cu caracter specific funcțiunii zonei- activități industriale productive și de servicii. Amplasamentul studiat se află în A1 – subzonă de activități productive nepoluante.

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

În cadrul zonei studiate (în suprafață aprox. de 14.000mp), există terenuri ce se încadrează în două tipuri de proprietate:

- zona străzilor - domeniu public de interes local (în suprafață de aprox. 5.000mp)
 - terenuri private - proprietăți ale persoanelor fizice/juridice. (în suprafață de aprox. 9.000mp)
- (A se consulta planșa nr. U-05 Obiective de utilitate publică, anexată documentației)

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Pe teren s-a efectuat prospectarea amplasamentului cât și a zonelor din apropiere, prin executarea a două foraje până la 6.00m adâncime.

Stratificația în urma forajului a fost: un strat de sol vegetal (între 0.00-0.40m adâncime), un strat de argilă prăfoasă cafenie-cenușie (între 0.40-1.00m adâncime), un strat de argilă prăfoasă galben-cafenie cu concrețiuni calcaroase (1.00-2.70m) și un strat de argilă vârtoasă galben-cenușie cu concrețiuni calcaroase (între 2.70-6.00m) .

Conform Normativului NP 074/2014, aceste pământuri în care se vor funda construcția, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor “terenurilor bune pentru fundare” și după punctajul acumulat, lucrarea poate fi încadrată în “categoria geotehnică de grad I- cu risc geotehnic redus”.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Zalău este de 0.70m.

Au fost făcute următoarele recomandări:

- utilizarea drenurilor pe toată suprafața amplasamentului studiat

- asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versant prin executarea unor șanțuri de gardă de descărcare a apei la sistemele de evacuare a apei pluviale.

- realizarea de trotuare etanșe pe conturul imobilului.

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

Nu este cazul în situația prezentată.

3.9. Adâncimea apei subterane

Din punct de vedere hidrologic, apele freatice sunt cantonate la adâncimi variabile, în depuneri detritice. Se remarcă posibilitatea apariției unui suprafreatic cantonat în formațiunile poroase de la suprafață. Nivelul apei subterane nu s-a interceptat în foraje.

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

Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță normală - C.

Zona studiată se încadrează în macrozona de intensitate seismică VI, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK. Conform Normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficientul seismic $a_g = 0.10g$ și perioada de colț $T_c = 0,7\text{sec}$.

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

În prezent, terenul studiat este liber de construcții. Construcțiile din apropiere sunt noi și vechi, cu caracter de hale industriale și clădiri pentru prestări servicii, realizate din structuri metalice/prefabricate din beton cu închideri din panouri sandwich, cu regim de înălțime P și P+E.

3.12. Echiparea existentă

În prezent, în zonă există următoarele rețele ediliare:

- rețea de alimentare cu energie electrică
- rețea de apă
- rețea canalizare menajera
- rețea de alimentare cu gaze

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul **“ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI**

PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN", la faza PUD, conform temei de proiectare dată de către beneficiar.

Tema de proiectare se referă la realizarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea accesului auto și pietonal pe terenul situat în intravilanul municipiului Zalău, jud. Sălaj, identificat în C.F. NR. 67214, NR. CAD. 67214. Terenul are o suprafață de 2997 mp, este în proprietate privată, iar dreptul de proprietate asupra terenului în cauză aparține firmei AUTO DAN SRL – cu drept de ipotecă legală în favoarea lui Țira Petru și Țira Elena (conform CF nr. 67214).

În prezent pe teren nu există construcții.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Pe teren se va propune la faza DTAC construirea unei clădiri cu destinația de Showroom de mașini, cu regim de înălțime P+Ep, realizată cu structură prefabricată din beton și închideri realizate parțial din zidărie de cărămidă și fațadă cortină.

Amplasarea și conformarea clădirii vor respecta condițiile referitoare la aliniament cerute prin regulamentul de urbanism pentru UTR-ul "A1" în care aceasta se încadrează: aliniamentul pentru clădirile noi va fi de minim 10.00m, dar se va modifica retragerea minimă față de limitele de proprietate: retragerile minime laterale vor fi de minim 1.00m, iar retragerea minimă posterioară se va realiza conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizelor necesare conform legislației în vigoare.

ALCĂTUIREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ:

- **SHOWROOM DE MAȘINI**

Parter: Hol de primire, Zona de birouri tip open-space, Zona de expoziție pentru mașini, Casa scării, Grup sanitar pentru clienți (femei), Cameră tehnică.

Etaj parțial: Hol, Sală de ședințe, Birou, Grup sanitar pentru clienți (bărbați), Birou de conducere

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

	EXISTENT	PROPUS (max.)	PROPUS (A.C.)
	mp	mp	mp
Suprafață teren	2997.00	2997.00	2997.00
Suprafața construită	0	1948.05	460.00
Suprafața desfășurată	0	7792.20	599.00
Regimul de înălțime	-	D+P+2E	P+Ep

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 propusă va respecta distanțele minime prevăzute prin PUG pentru aliniament și retragere față de limita posterioară, cu modificarea retragerii minime față de limitele laterale la 1.00m.

Parcelele învecinate la Vest și Sud sunt libere de construcții.

Atât accesul pietonal, cât și accesul auto și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face prin amenajarea unui racord de acces direct din drumul existent- drum de interes județean, asfaltat.

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

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

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, terenul este liber de construcții.

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

Accesibilitatea pe parcelă se va face prin amenajarea unui pod pe zona de acostament existentă , cu acces direct din drumul existent – Șoseaua Ocolitoare-Centură. Accesul pietonal și auto spre clădirea propusă, respectiv spre zonele de parcare / spații verzi se va face prin amenajarea în interiorul parcelei a unor alei auto/ pietonale.

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 ocupa minim 5% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație (joasă, medie), dispusă în special spre limitele de proprietate pentru asigurarea intimității – zone de gard viu și de-a lungul aleilor pietonale / auto de pe parcelă.

Pe terenul studiat nu există arbori maturi.

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

Conform acordurilor și avizelor cerute prin C.U. nr. 580 din 24.06.2025 emis de Primăria Municipiului Zalău rezultă că 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

Construcțiile nu vor 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 amenajarea spațiilor verzi vor contribui la îmbunătățirea considerabilă a imaginii zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Pentru stabilirea amplasării clădirilor pe teren și a distanțelor acestora față de limitele de proprietate, s-au realizat secțiuni transversale și o secțiune longitudinală prin clădire și teren care să evidențieze relația cu amplasamentul. (vezi planșa U-06- Reglementări urbanistice- propunere mobilare urbană). Panta maximă a terenului e de 7.5% pe direcția longitudinală.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Conform ridicărilor topografice anexate documentației și a studiului declivității terenului (vezi planșa U-02- Situație existentă) nu s-au considerat necesare lucrări de sistematizare verticală. Necesitatea acestora se va stabili la faza de D.T.A.C. a clădirii propuse în funcție de soluțiile alese de proiectant împreună cu beneficiarul.

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

	EXISTENT	PROPUS (max.)	PROPUS (A.C.)
	mp	mp	mp
Suprafața teren	2997.00	2997.00	2997.00
Suprafața construită	0	1948.05	460.00
Suprafața desfășurată	0	7792.2	599.00
Regimul de înălțime	-	D+P+2E	P+Ep

POT existent =0%

POT max. propus = 65%

POT propus = 15.35%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent = 0

CUT max. propus = 2.60

CUT propus = 0.20

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În prezent, în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de apă și canalizare și rețea de gaze naturale.

Soluțiile detaliate pentru realizarea brânșamentelor propuse se va face după obținerea avizelor de specialitate emise de autorități la faza de autorizare. Soluțiile tehnice descrise mai jos sunt stabilite de principiu, ele putând fi modificate la faza de autorizare cu acordul furnizorilor de utilități.

Alimentarea cu energie electrică a construcției propuse se va face din rețeaua electrică existentă în zonă, printr-un brânșament. Brânșamentul se va executa cu respectarea soluției tehnice date de furnizorul de energie electrică prin avizul de racordare.

Se va identifica și mansonă LES 20KV PTab OMV Centura-PTab WELTHAUS și LES 20KV WELTHAUS - PA Panic de o parte și de alta a drumului proiectat de acces auto amenajat, la proprietatea cu nr. cad. 67214 și se va realiza legătura între cele două puncte cu cablu tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25mmp, în lungime de aproximativ 10 m, montat subteran în tub PVC-G cu d=125 mm încadrat în beton la o adâncime de 1,2 m (profil T).

Se va monta și un tub PVC-G d=125 mm de rezervă; Se vor prevedea rezerve la cablurile montate astfel încât să fie posibilă realizarea a încă două mansonari. Pentru orice construcție proiectată, se va respecta o distanță de minim un metru față de rețeaua subterană de medie tensiune existentă pentru coloarul de siguranță și protecție a rețelei electrice.

În zona rețelei subterane de medie tensiune, gardul proiectat, va fi amplasat la minim un metru în interiorul proprietății, față de aceasta.

Construcția propusă se va echipa cu instalații electrice interioare conform celor prevăzute în normativul de proiectare I7/2011, P118/99 etc.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua existentă în zonă.

Clădirea va fi echipată cu obiecte sanitare și instalații sanitare interioare, conform prevederilor normativului I9 / 2015.

Având în vedere că amplasamentul obiectivului este subtraversat de conductă publică de alimentare cu apă DN160 mm PEHD, pentru lucrările care urmează a se realiza pe acest amplasament, conform planului de situație propus, se vor respecta condițiile de amplasare impuse în HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare, precum și condițiile de amplasare impuse în SR 8591 / 97 – Rețele edilitare subterane

Instalații de canalizare interioare și exterioare de incintă

Apele uzate menajere vor fi colectate de instalațiile interioare de canalizare.

Instalațiile interioare de canalizare se vor racorda la căminele de canalizare și a instalațiilor exterioare de canalizare de incintă.

Apele uzate menajere provenite de la băi vor fi colectate cu ajutorul instalațiilor de canalizare interioare și a celor exterioare de incintă. Apele uzate vor respecta Normativul pentru condiții de descarcare a apelor uzate de canalizare a centrelor populate- NTPA 002.

Avand in vedere ca amplasamentul obiectivului este subtraversat de conducta de canalizare menjera cu DN250 mm PVC, pentru lucrarile care urmeaza a se realiza pe acest amplasament, conform planului de situatie propus, se vor respecta conditiile de amplasare impuse in HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si conditiile de amplasare impuse in SR 8591 / 97 – Retele edilitare subterane

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametre de până la 250 mm, guri de scurgere și cămine de canalizare prefabricate. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Apele pluviale vor fi descărcate la rigolele stradale amenajate.

Încălzirea spațiilor aferente showroom-ului de mașini se va face utilizând o pompă de căldură și o instalație de încălzire echipată cu radiatoare din oțel sau cu alte echipamente complementare. Dimensionarea rețelei de încălzire și a traseelor se va face în cadrul unui proiect tehnic.

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

	EXISTENT		PROPUȘ (max.)		PROPUȘ (A.C.)		OBSERVAȚII
	mp	%	mp	%	mp	%	
Suprafața teren studiată prin PUD	2997.00	100.00	2997.00	100.00	2997.00	100.00	Teren intravilan
<i>Suprafața construită</i>	0	0	1948.05	65.00	460.00	15.35	
<i>Suprafața spații verzi</i>	2997.00	100.00	149.85	5.00	1637.90	54.65	
<i>Suprafața circulații</i>	0	0	899.10	30.00	899.10	30.00	
<i>Regimul de înălțime</i>	-		D+P+2E		P+Ep		
<i>Nr. locuri de parcare</i>	-		50		45		
<i>H max. cornișă/streașină</i>			10.00m		10.00		
TOTAL	2997.00	100.00	2997.00	100.00	2997.00	100.00	

POT existent = 0%
CUT existent = 0

POT max. propus = 65%
CUT max. propus = 2.60

POT propus = 15.35%
CUT propus = 0.20

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 vecinii adiacenți, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate și nu în ultimul rând respectând încadrarea în UTR A1 – subzona de activități productive nepoluante, 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

Iulie 2025



Întocmit,

arh. A. Călina Băiceanu-Hendea

arh. Ana Groza

Coordonator Urbanism,

arh. Carmen Nădășan



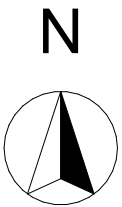


PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Sursa: googlemaps

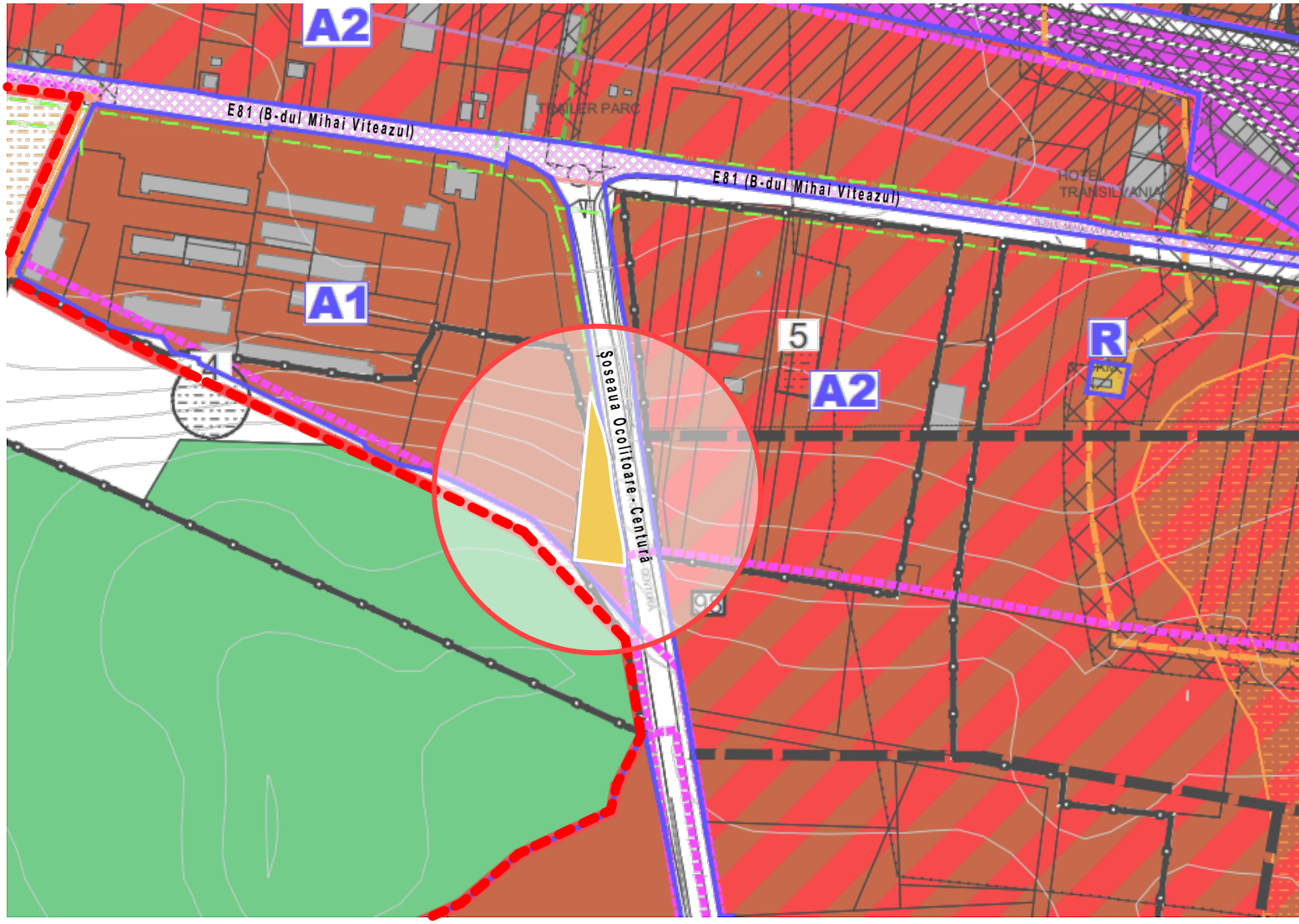
LEGENDA

- LIMITĂ INTRAVILAN
- ZONA STUDIATĂ PRIN PUD
- TEREN STUDIAT PRIN PUD
- DRUM DE INTERES NAȚIONAL - DRUM EUROPEAN (E81)
- DRUM DE INTERES JUDEȚEAN - ȘOSEAUA OCOLITOARE - CENTURĂ
- NOD DE CIRCULAȚIE



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SUPRAPUNERE PUG

A - Zona de activități productive, A1- subzona de activități productive



LEGENDA

- LIMITĂ INTRAVILAN
- ZONA STUDIATĂ PRIN PUD
- TEREN STUDIAT PRIN PUD



Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei ECOPROIECT SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al ECOPROIECT SRL				
ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC : IV		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ : D
EXPERT M.L.P.A.T.				
VERIFICATOR M.L.P.A.T.				
VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNAȚURĂ	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA
PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, Ap.2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectzalau.ro		Beneficiar: AUTO DAN SRL Adresa: bld. Mihai Viteazul, nr. 133, mun. Zalău, jud. Sălaj		Proiect nr. 91 / 2025
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. CARMA PROIECT S.R.L.		Adresa: str. Șoseaua Ocolitoare- Centura, nr. fn, mun. Zalău, jud. Sălaj		Faza
SPECIFICATII	NUME	SEMNAȚURĂ	Scara: 1:5000	P.U.D.
COORD. URB.	arh. Carmen Nădășan			Dimens. planșă:
PROIECTAT	arh. A. Călina Băiceanu-Hendea		Data: 2025	297x420
DESENAT	arh. Ana Groza			Planșa nr. U-01
ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUD PENTRU REGLEMENTAREA ACCESULUI AUTO ȘI PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN				

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIE EXISTENTĂ

PARCELA STUDIATĂ



1.Perspectivă dinspre Șoseaua Ocolitoare (N)



2.Perspectivă dinspre Șoseaua Ocolitoare (S-E)



3.Perspectivă dinspre Pășune (S)

ZONE ÎNVECINATE PARCELEI STUDIATE



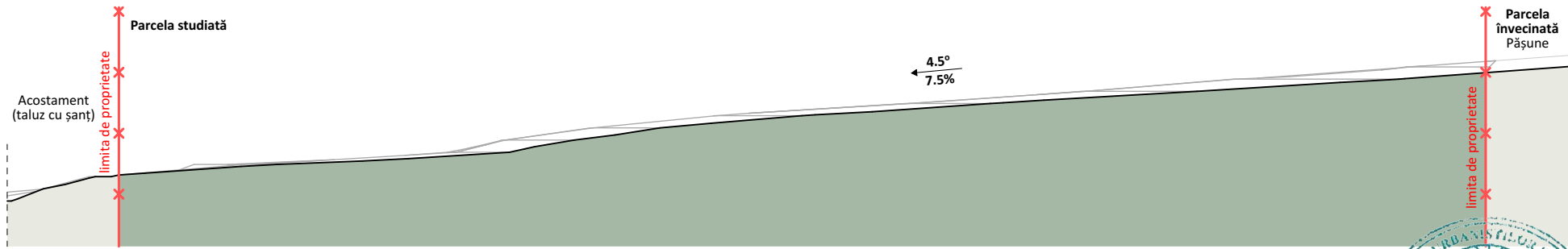
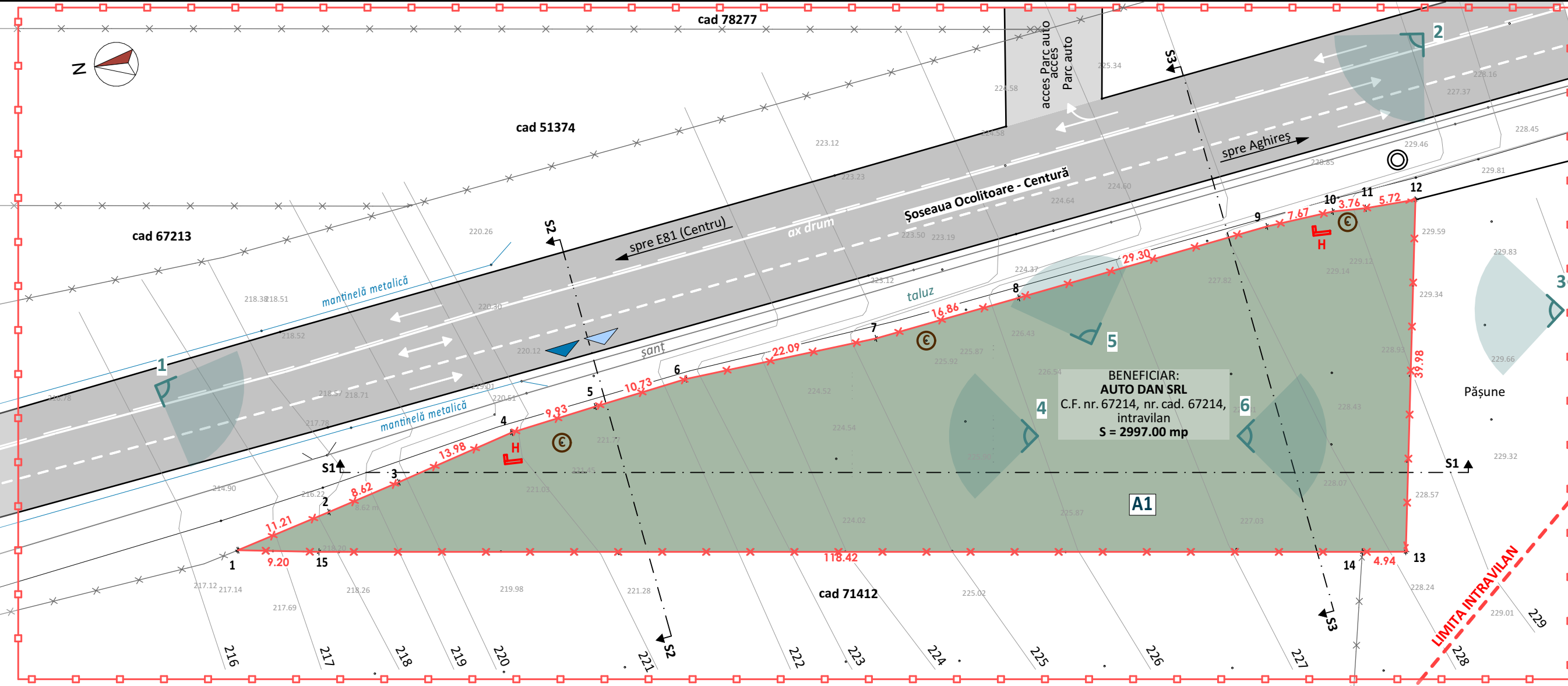
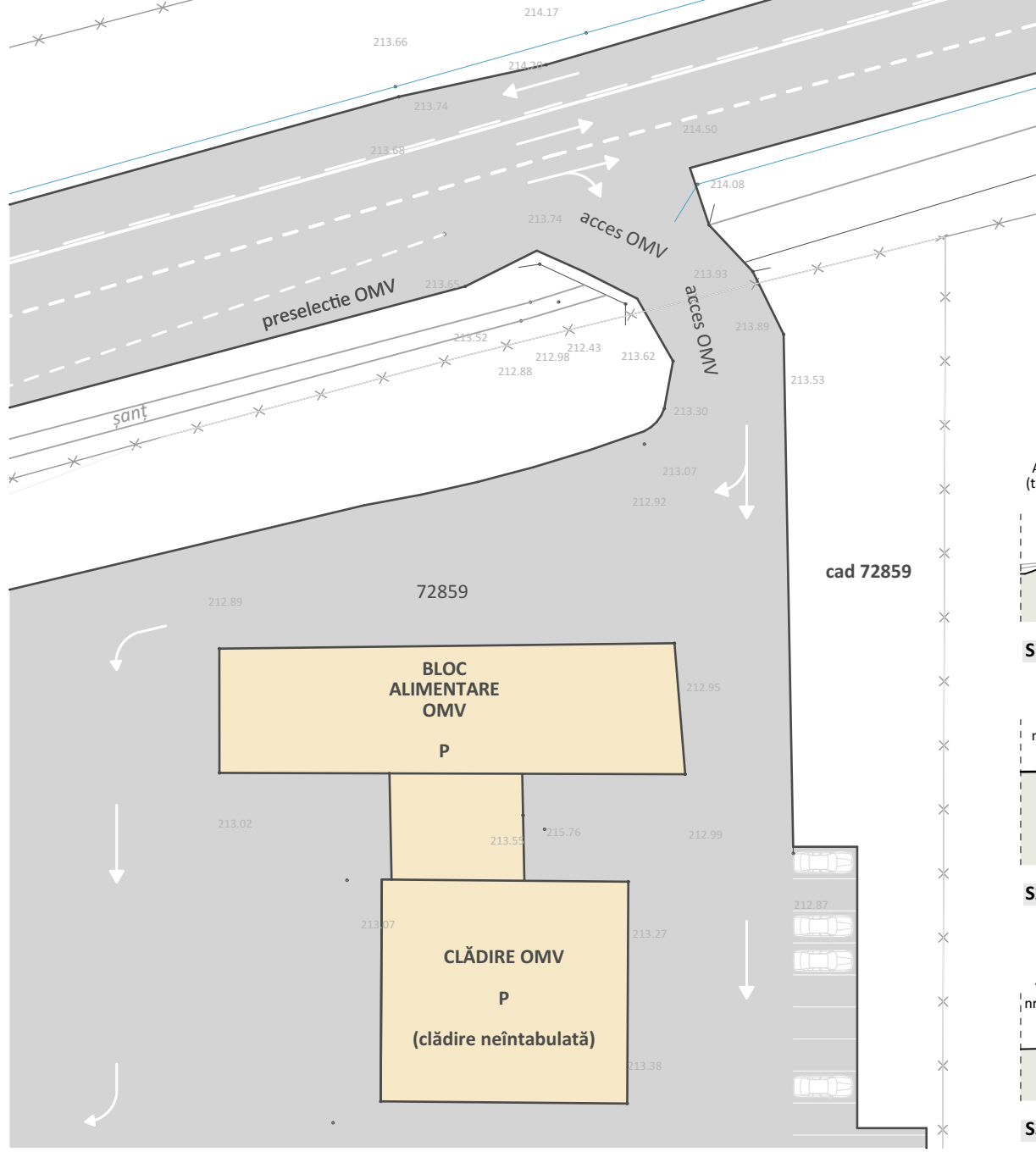
4.Perspectivă spre parcelele învecinate la N



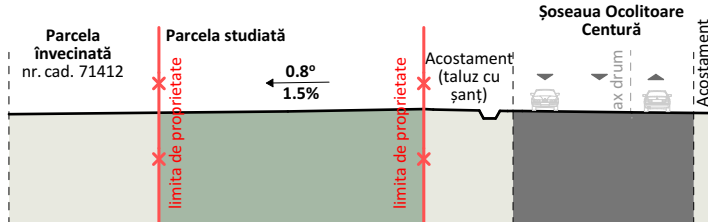
5.Perspectivă spre parcelele învecinate la E



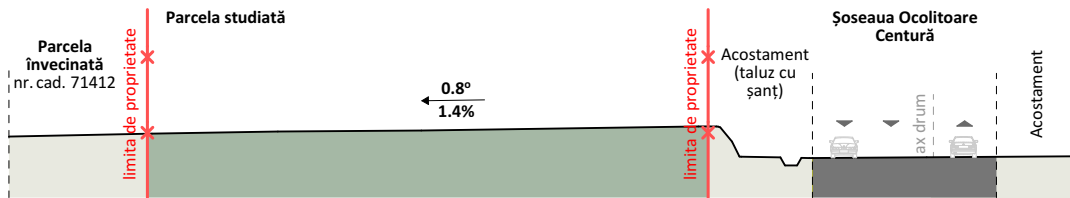
6.Perspectivă spre parcelele învecinate la S



S1 - secțiune longitudinală existentă prin parcela studiată



S2 - secțiune transversală existentă prin parcela studiată (zona de acces)



S3 - secțiune transversală existentă prin parcela studiată (zona propusă spre construire)

LEGENDA

- ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.D.
- TEREN STUDIAT PRIN P.U.D.
- LIMITE DE PROPRIETATE
- DRUM ASFALTAT (DRUM DE INTERES JUDEȚEAN)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- REȚELE EDILITARE EXISTENTE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- PUNCT DE PERSPECTIVĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Subzonă activități productive nepoluante

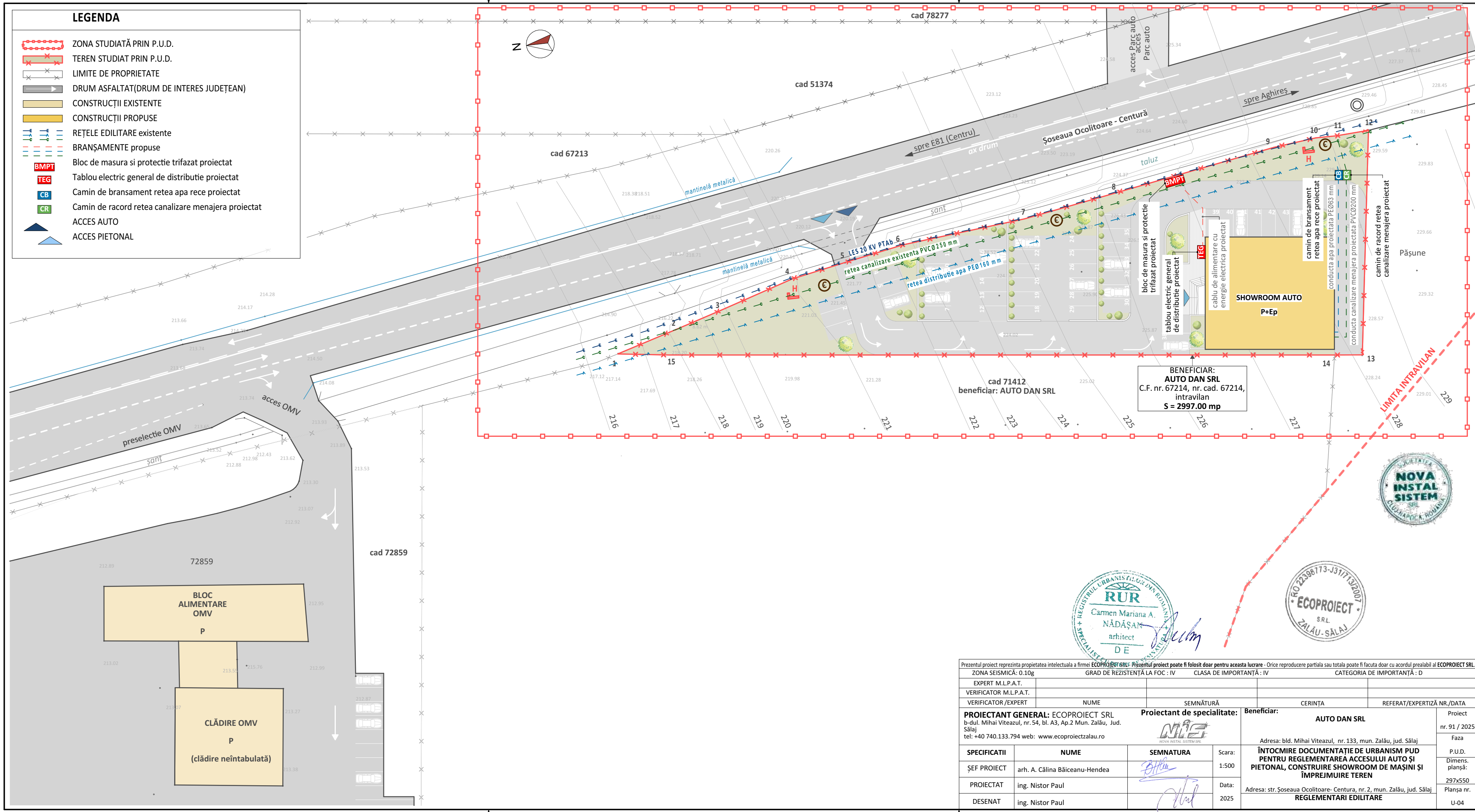
INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:

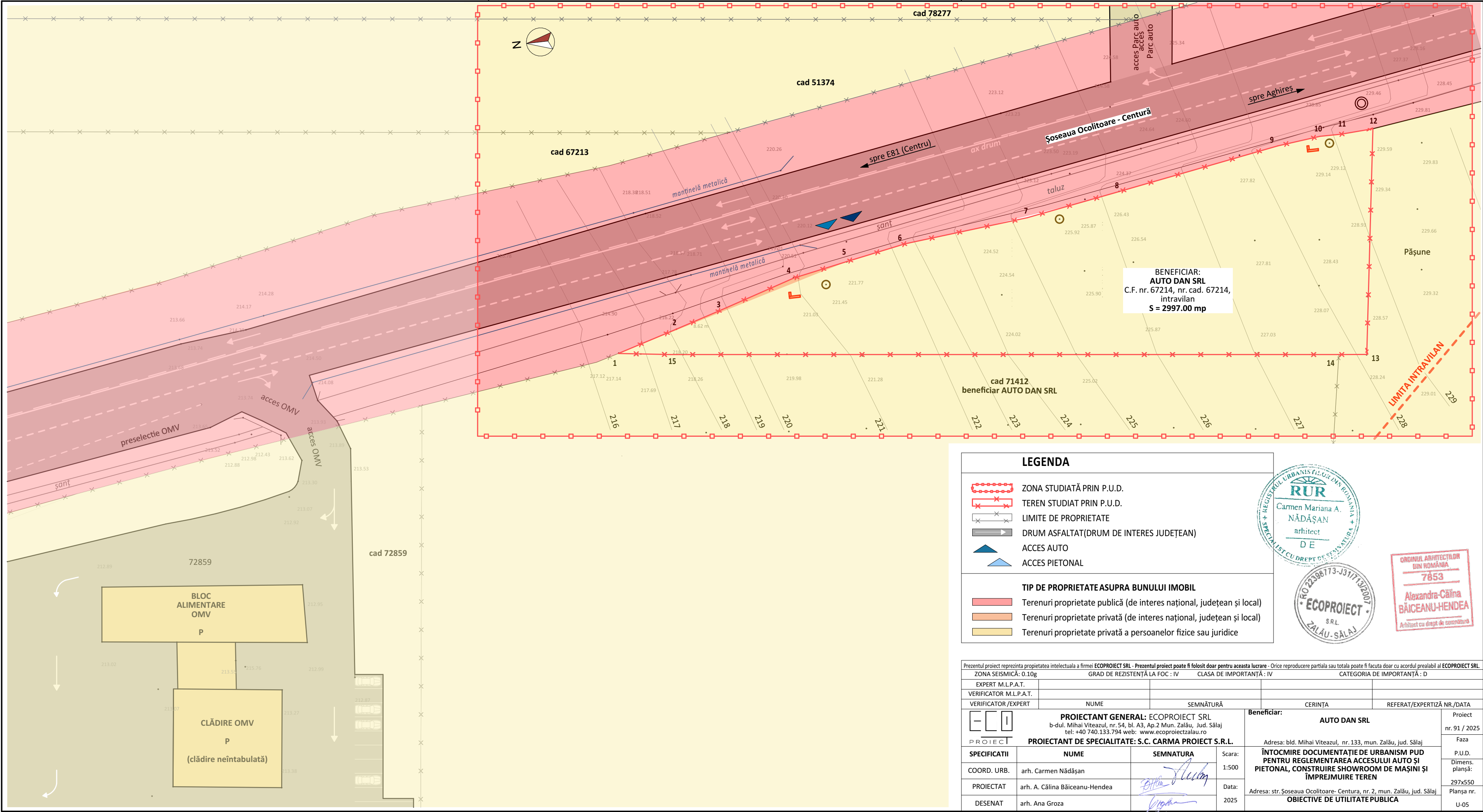
POT EXISTENT: 0%

CUT EXISTENT: 0

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei ECOPROIECT SRL. Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al ECOPROIECT SRL.

ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC : IV		CLASA DE IMPORTANȚĂ : IV		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ : D	
EXPERT M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR /EXPERT		NUME		SEMNĂTURĂ		CERINȚA	
PROIECT		PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL		Beneficiar: AUTO DAN SRL		Proiect nr. 91 / 2025	
COORD. URB.		arh. Carmen Nădășan		Adresa: bld. Mihai Viteazul, nr. 133, mun. Zalău, jud. Sălaj		Faza	
PROIECTAT		arh. A. Călina Băiceanu-Hendea		ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUD		P.U.D.	
DESENAT		arh. Ana Groza		PIETONAL, CONSTRUIRE SHOWROOM DE MAȘINI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN		Dimens. planșă:	
				Adresa: str. Șoseaua Ocolitoare- Centura, nr. fn, mun. Zalău, jud. Sălaj		297x550	
				SITUAȚIE EXISTENTĂ		Planșa nr.	
						U-02	





BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ

P.U.D. AUTO DAN

NR. CRT.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPOS (max.)		PROPOS (A.C.)	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIATĂ PRIN PUD	2997.00	100.00	2997.00	100.00	2997.00	100.00
2	CONSTRUCȚII	0	0	1948.05	65.00	460.00	15.35
3	CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	0	0	899.10	30.00	899.10	30.00
4	SPAȚII VERZI	2997.00	100.00	149.85	5.00	1637.90	54.65
5	TOTAL	2997.00	100.00	2997.00	100.00	2997.00	100.00

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:
POT EXISTENT: 0%
REGIM DE ÎNĂLȚIME EXISTENT: -

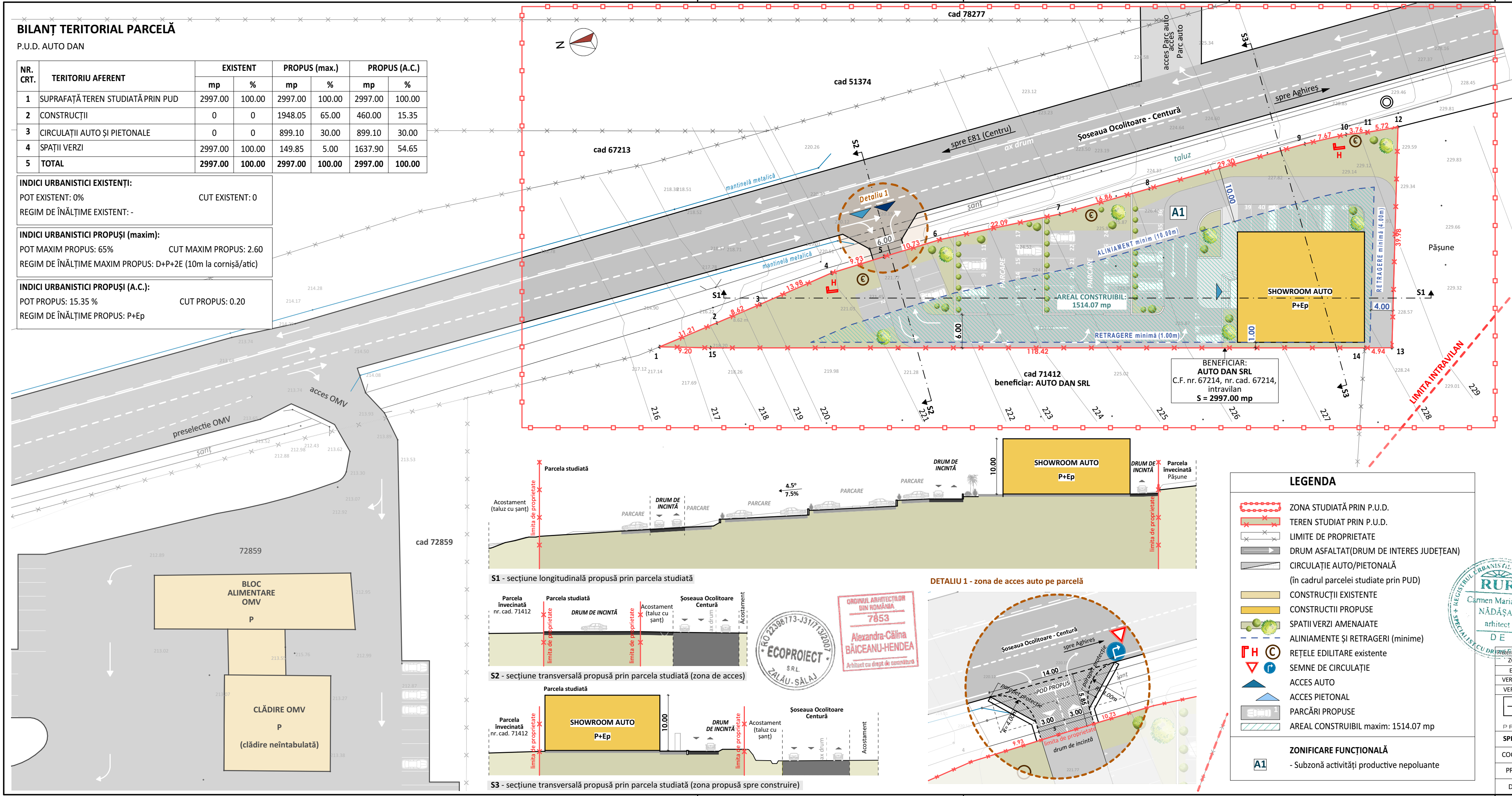
CUT EXISTENT: 0

INDICI URBANISTICI PROPUȘI (maxim):
POT MAXIM PROPOS: 65%
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPOS: D+P+2E (10m la cornișă/atic)

CUT MAXIM PROPOS: 2.60

INDICI URBANISTICI PROPUȘI (A.C.):
POT PROPOS: 15.35 %
REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPOS: P+Ep

CUT PROPOS: 0.20



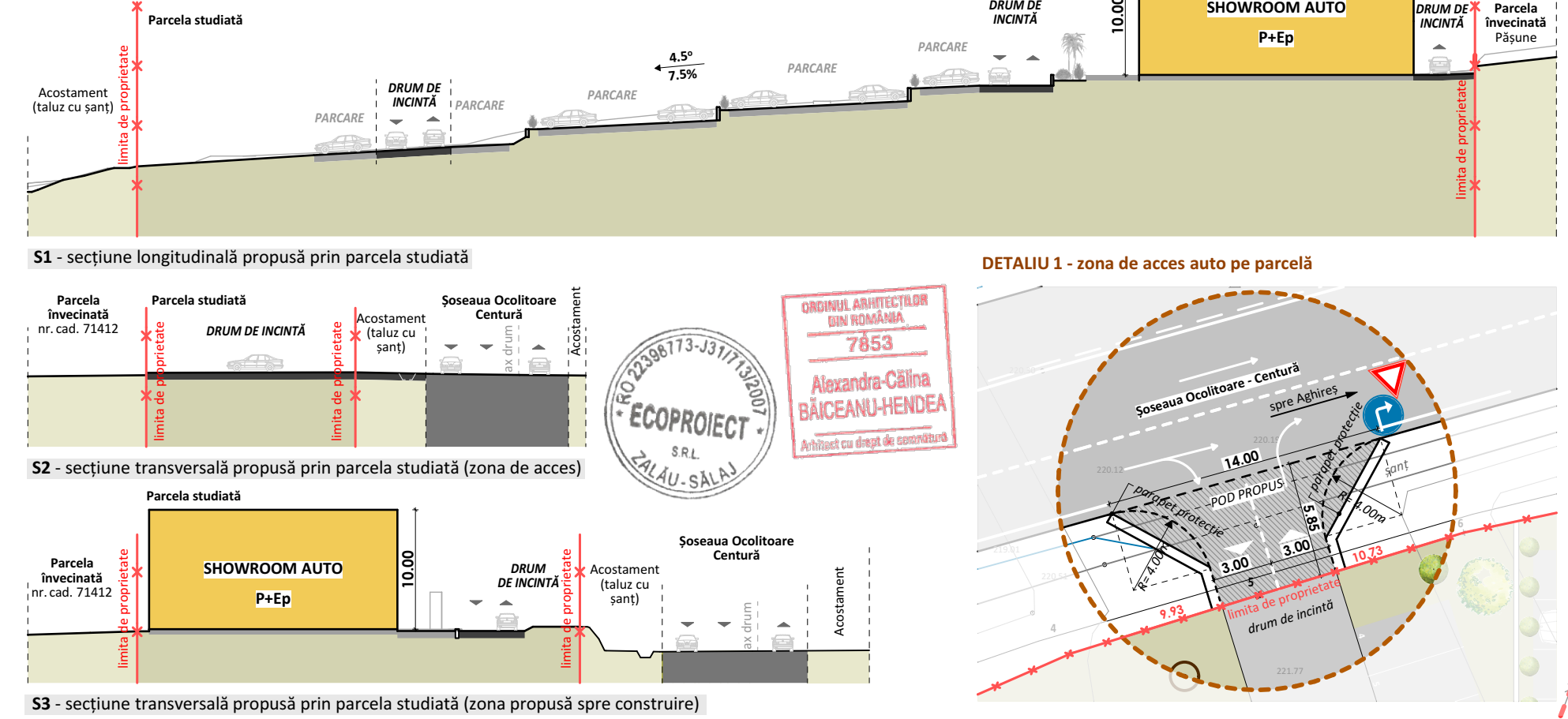
PERSPECTIVE- SITUAȚIA PROPUȘĂ



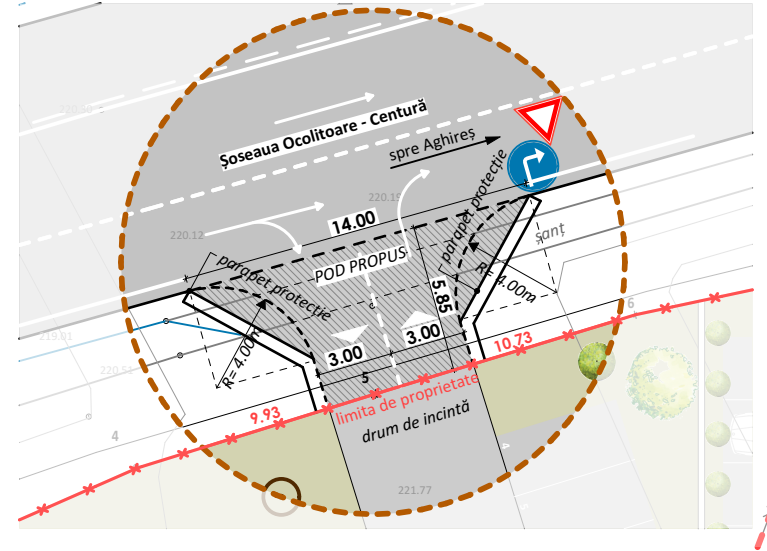
LEGENDA

- ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.D.
- TEREN STUDIAT PRIN P.U.D.
- LIMITE DE PROPRIETATE
- DRUM ASFALTAT(DRUM DE INTERES JUDEȚEAN)
- CIRCULAȚIE AUTO/PIETONALĂ (în cadrul parcelei studiate prin PUD)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ALINIAMENTE ȘI RETRAGERI (minime)
- REȚELE EDILITARE existente
- SEMNE DE CIRCULAȚIE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- PARCĂRI PROPUSE
- AREAL CONSTRUIBIL maxim: 1514.07 mp

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- Subzonă activități productive nepoluante



DETALIU 1 - zona de acces auto pe parcelă



ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC : IV		CLASA DE IMPORTANȚĂ : IV		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ : D	
EXPERT M.L.P.A.T.		NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	Proiect nr. 91 / 2025	
VERIFICATOR M.L.P.A.T.						Faza	
VERIFICATOR /EXPERT						P.U.D. Dimens. planșă: 297x750	
PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, Ap.2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectzalai.ro		Beneficiar: AUTO DAN SRL		Adresa: bld. Mihai Viteazul, nr. 133, mun. Zalău, jud. Sălaj		Planșa nr. U-06	
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. CARMIA PROIECT S.R.L.		SEMNAȚURA		Adresa: str. Șoseaua Ocolitoare - Centura, nr. 2, mun. Zalău, jud. Sălaj		REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE URBANA	
COORD. URB.	arh. Carmen Nădășan	Scara: 1:500, 1:300		Data: 2025			
PROIECTAT	arh. A. Călina Băiceanu-Hendea						
DESENAT	arh. Ana Groza						