



# 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](mailto:primaria@zalausj.ro)

### HOTĂRÂREA NR. 353 din 28 noiembrie 2019

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire Zona de agrement Poarta Transilvaniei” str. Cetății nr. 20, beneficiar Ecotel Poarta Transilvaniei SRL***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 83929 din 19.11.2019, precum și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1057 din 10.09.2019 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 83929 din 19.11.2019;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 79362 din 01.11.2019 și nr. 85451 din 26.11.2019, Avizul nr. 18 din 14.11.2019 al Comisiei locale de urbanism și amenajarea teritoriului, Avizul Arhitectului Șef nr. 16 din 26.11.2019, precum și solicitarea Ecotel Poarta Transilvaniei SRL cu nr. 83812/19.11.2019;

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 art.7 alin.13 din Legea 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 Zona de agrement Poarta Transilvaniei” str. Cetății nr. 20, inițiată și finanțată de beneficiarul Ecotel Poarta Transilvaniei SRL, documentație Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.3.** Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „*Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire Zona de agrement Poarta Transilvaniei*” str. *Cetății nr. 20, beneficiar Ecotel Poarta Transilvaniei SRL, 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 geoportul 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
- OCPI Sălaj, beneficiar
- Publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

*Bălăjel Teodor*



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL**

*Claudia Ardelean*

# MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## 1. Introducere

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului:

### **INTOCMIRE P.U.D. - ZONA DE AGREMENT „POARTA TRANSILVANIEI”**

- inițiator (beneficiar): **ECOTEL POARTA TRANSILVANIEI SRL**
- elaborator (proiectant): **S.C. BIA.CZ.URB S.R.L. - ZALAU**
- data elaborării: **Septembrie-Octombrie 2019**

### 1.2. Obiectul lucrării

Prin Planul Urbanistic de Detaliu elaborat pentru terenul situat în municipiul Zalău, str. Cetatii, nr. 20, se va detalia modul specific de construire în raport cu funcțiunea zonei. Acesta va reglementa retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală - volumetrică și modul de ocupare a terenului.

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic General.

Planul Urbanistic de Detaliu va reflecta amplasarea în interiorul parcelei a unor construcții pentru cazare și agrement, pentru o dezvoltare adecvată a zonei respective într-o concepție unitară. Investitorul, ECOTEL POARTA TRANSILVANIEI SRL, prin P.U.D., va avea instrumentul necesar amplasării construcțiilor, de amenajare și de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Prin P.U.D. se vor rezolva reglementările urbanistice și coerente ale zonei situate în partea nord-estică a Municipiului Zalău, în afara zonei construite protejate, pe strada Cetatii, nr. 20.

La obiectivul studiat se vor asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului. Pe terenul beneficiarului se propun a fi amplasate următoarele obiective: Garaj, Foisor, 2 Casute din lemn pt cazare, Clădire multifuncțională (Pavilion); Zona pentru foc decorativ.

În documentație se va elabora și se vor mai cuprinde reglementări pentru regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor.

Se vor soluționa următoarele probleme:

- Studiarea urbanistică a zonei în vederea amplasării pe teren a unor construcții pentru cazare și agrement;
- Stabilirea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu energie electrica, apă, canalizare menajera și pluviala, gaze naturale, etc.;
- Stabilirea acceselor auto si pietonale;
- Conformarea arhitectural-volumetrică a construcțiilor propuse și armonizarea acestora cu cele existente în zonă.

## **2. Încadrarea în zonă**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:**

- ***2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR SUBZONEI ÎN CARE ACESTA ESTE INCLUS:***

Zona propusă pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU, este situată în zona nord-estica a municipiului Zalău, pe strada Cetatii, nr. 20.

Zona studiată este delimitată la Nord de teren proprietate privată, de la nr. 22, proprietar Chiș Emil, la Vest de strada Cetății, la Sud de teren proprietate privată de la nr. 20, proprietar Terheș Florian și teren proprietate privată având Nr. CAD 62286, proprietar Terheș Florian. La Est zona studiată se învecinează cu teren proprietate privată, de la nr. 2, strada Cimitirului, proprietar Bulgărean Dumitru.

Regimul juridic: - imobilul este constituit din teren proprietate privata a numitorilor Straistaru Ghenadie si sotia Straistaru Oxana, in scris in C.F. nr. 62603 Zalau, nr. cad. 62603, in suprafata de 1500 mp si este situat in intravilanul Municipiului Zalau. Intabulat drept de superficie pe o perioada de cinci ani de la data inscrierii contractului pentru Ecotel Poarta Transilvaniei SRL.

Regimul economic - Categoria de folosinta conform C.F. - curti - c-tii, arabil; Conform P.U.G. 2010 Zalau - Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate (LFCm2); Imobilul se afla in zona „B” de impozitare fiscala a Municipiului Zalau.

Regimul tehnic - Conform P.U.G. Zala - Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate (LFCm2); Functiunea dominanta a zonei - locuinte unifamiliale-semicolective (max. 3 ap.), cu regim mic de înălțime D+P-D+P+M/P+1E. Functiuni complementare admise: - anexe gospodărești; ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici intrerinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică; prestări servicii/profesii liberale; dispensar/cabinet medical; sedii firme, daca S utilă este sub 200 mp; creșe/grădinițe, parcuri, garaje, circulație pietonală și carosabilă; construcții și amenajări de echipare edilitară. Sunt interzise: discoteci, cluburi; unități productive poluante sau incomode pentru traficul generat; unități agro-zootehnice; adăposturi pentru animale; abatoare; stații de întreținere auto; construcții provizorii de orice natură; depozite engros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Parcela este construibilă dacă are suprafața minimă de 500 mp și front minim la stradă de 15,00 m pentru clădiri izolate, 300 mp și front minim la stradă de 12,00 m pentru clădiri cuplate, 150 mp și front minim la stradă de 8,00 m pentru clădiri înșiruite. P.O.T. max=25,00 %, C.U.T. max = 0,6; H max = 6,00 m la cornișă/streașina, nu se va depăși regimul

D+P+M/P+1E. Retragera față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de minim 5,00 m. Distanța între clădiri pe aceeași parcelă 4,5 m, retragera față de limitele proprietății h/2 înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.

• **2.1.2. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT SUBZONA CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT:**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara Ridicărilor topografice și a Studiului geotehnic.

**STUDIUL TOPOGRAFIC** al zonei studiate a fost realizat de ing. topograf Ignatyuk Gabor-Otto, autorizație RO-SJ-F Nr. 0063.

**Memoriul tehnic:**

**Obiectul lucrării:** „RIDICARE TOPOGRAFICĂ ÎN VEDEREA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE în mun. Zalău, str. Cetății, nr. 20, jud. Sălaj.

**Descrierea amplasamentului:** Conform Planului Urbanistic general al mun. Zalău, această zonă este situată în intravilanul municipiului, pe str. Cetății, la nr. 20 și are categoria de folosință “curți construcții și arabil”. Accesul se asigură direct din stradă.

Terenul prezintă următoarele vecinătăți:

- la nord - imobil cu casă la nr. 22;
- la est - proprietar particular;
- la sud - imobil cu casă la nr. 18;
- la vest - str. Cetății.

**Situația juridică:**

Terenul studiat în suprafață totală de 1500 mp, adică 0.15 ha este situat în intravilanul mun. Zalău și se află în proprietatea numiților Străistaru Ghenadie și soția Străistaru Oxana cu drept de suprafață în favoarea Ecotel Poarta Transilvaniei SRL, fiind identificat cu numărul cadastral 62603, înscris în CF nr. 62603 Zalău anexat la prezenta documentație.

**Scopul lucrării:**

Întocmirea unui „Plan Topografic” în vederea obținerii unei Autorizații de construire pentru o construcție nouă.

**Conținutul planului:**

Pentru realizarea planului de situație sc. 1:500 s-a adoptat sistemul de proiecție Stereo 70 și sistemul de nivelment stereografic.

Integrarea în sistemul de proiecție Stereografic 1970 s-a realizat direct cu un GPS marca SP60, precizia măsurătorilor fiind de: 0.8 cm în regim RTK.

Ca și metodele de lucru pentru determinarea punctelor caracteristice din planul topografic s-a folosit metoda RTK cinematică.

Calculul suprafețelor s-a făcut analitic.

Evidențierea diferențelor de nivel s-a făcut prin puncte cotate. Măsurătorile s-au făcut cu aparatură modernă GPS SP60, iar prelucrarea datelor s-a realizat cu programul AUTOCAD.

În formatul vectorial planul de situație este creat în format DWG. și DXF.

Pentru o bună gestionarea a planului acesta a fost creat pe straturi diferite, astfel fiecare element de detaliu este creat pe strat diferit (rețele, construcții, cămine, alei, drumuri, poduri, garduri, limite, puncte, identificatori nr., cod, destinație).

Punctele măsurate se regăsesc în formatul vectorial pe două straturi:

- points în care punctele sunt reprezentate în format 3D X,Y,Z
- points 2D în care punctele sunt reprezentate în format 2D X,Y având Z=0.00

Toate punctele măsurate au fost măsurate cu coduri fiecare punct având pe stratul cod descrierea sumară a ceea ce reprezintă acel punct măsurat.

Stocarea datelor se realizează pe suport CD.

## **STUDIU GEOTEHNIC**

**Elaborat de catre S.C. Bader Prod Com SRL**

**Ing. Geolog Victor Muresan**

### **C. 2 DATE PRIVIND TERENUL DE AMPLASAMENT**

a) Date privind zonarea seismică.

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică cu gradul 6. Conform Normativului P100-1/2014 amplasamentul se încadrează în zona F cu coeficientul seismic  $a_g = 0,10$  și perioada de colț  $T_c = 0,7$ .

b) Date geologice generale

Geologic amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Silvaniei. Roca de bază este reprezentată prin argilă marnoasă cenușie sau cenușiu vineție, peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prăfoase, nisipuri, pietrișuri, nisipuri argiloase.

c) Cadru geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Amplasamentul clădirii se găsește în bazinul Hidrografic Inferior al Râului Agrij, Subbazinul Hidrografic al Pârâului Ortelec pe malul drept al pârâului în zona inferioară a versantului. În forajele executate nu am întâlnit apă subterană până la adâncimea la care s-a forat, respectiv 3,50 m fiecare. Apa subterană apare rar în zonă ca apă de izvoare de coastă la adâncimi variabile de cca. 5,00 - 6,00 m.

d) Date geotehnice (a se vedea punctul C3 și C4).

e) Istoricul amplasamentului și situația actuală

În trecut amplasamentul a fost ocupat de arabil iar la ora actuală amplasamentul este ocupat de fâneață neîngrijită.

f) Condiții referitoare la vecinătățile lucrării

Accesul la amplasament se face din strada Cetății modernizată prin asfaltare.

Traficul pe strada Cetății este relativ mare întrucât face legătura între Municipiul Zalău și localitățile de pe Valea Agrijului și Someșului. Pe strada Cetății există rețele de energie electrică, de apă și gaz dar lipsește canalizarea. Casele din proxima vecinătate sunt noi și vechi și se prezintă bine fără a avea fisuri sau crăpături în zidării și elevații.

g) Incadrarea obiectivului în "zone de risc"

Pe amplasamentul obiectivelor nu sunt pericole de inundații și nu sunt rupturi sau alunecări de teren de tipul curgerilor plastice. Terenul pe amplasament are un aspect de versant cu o pantă mică și înclinare lină spre strada Cetății.

### C.3 PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

a). Pe teren s-a efectuat prospectarea amplasamentului cât și a zonelor de apropiere, executarea a trei foraje mecanice cu foreza de 100 mm diametru la 3,50 m adâncime astfel:

Forajul F1 s-a executat pe amplasamentul din aval al garajului

Forajul F2 s-a executat pe amplasamentul căsuțelor

Forajul F3 s-a executat pe amplasamentul pavilionului

b). Forajele s-au executat cu o foreza mecanică având sapa de 100 mm cu recoltarea de probe tulburate.

c). Lucrările de teren și laborator s-au executat în perioada 1-6 august 2019.

e) Stratificația pusă în evidență (vezi planul de situație și fișa forajului):

#### Foraj F1 pe amplasamentul garajului

- între 0,00 - 0,30 m am interceptat un strat de sol fertil cafeniu închis;
- între 0,30 - 0,80 m adâncime am interceptat un strat de praf argilor cenușiu cafeniu plastic vârtos spre consistent, compresibilitate redusă, umflări și contracții mici ( $U_L = 82\%$ );
- între 0,80 - 1,50 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic tare compresibilitate medie, umflături și contracții mici ( $U_L = 95\%$ );
- între 1,50 - 2,40 m adâncime am interceptat un strat de argila cafenie plastic tare și compresibilitate medie;
- între 2,40 - 3,50 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic vârtosă și compresibilitate medie.

#### Foraj F2 pe amplasamentul foișorului și căsuțelor

- între 0,00 - 0,30 m am interceptat un strat de sol fertil cafeniu deschis;
- între 0,30 - 1,60 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic tare, compresibilitate medie și umflări și contracții mici ( $U_L = 90\%$ );
- între 1,60 - 2,50 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic tare, compresibilitate medie;
- între 2,50 - 3,50 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic vârtosă și compresibilitate medie.

#### Foraj F3 pe amplasamentul pavilionului

- între 0,00 - 0,30 m am interceptat un strat de sol fertil cafeniu;
- între 0,30 - 1,50 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafeniu ruginie plastic tare, compresibilitate medie și umflări și contracții mici ( $U_L = 86\%$ );
- între 1,50 - 2,30 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafeniu deschis plastic vârtosă și compresibilitate medie;
- între 2,30 - 3,50 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic vârtosă spre tare și compresibilitate medie.

f) Nu am interceptat apa subterană până la adâncimea de 3,50 m la care s-a forat. Apele subterane apar rar în zona ca apă de izvoare de coastă la cca. 5,00 - 6,00 m.

• **2.1.4. PRESCRIPTII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE**

Zona studiată este situată în zona a cărui indicativ urbanistic este LFCm2.

Zona studiată se învecinează cu zone având indicativ urbanistic LFCm2.

**Funcțiunea principală a zonei studiate este cea de locuințe și funcțiuni complementare – LFC – Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2);**

**Capitolul 1 - Generalități - specifice zonei studiate**

Art. 1 Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) cuprinde subzonele:

- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2);

Art. 2 Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe:

LFCm2

- locuințe unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.), existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P, D+P+M/ P+1;

Art. 3 Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

LFCm2

- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;  
- anexe gospodărești;  
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/ profesii libere, dispensar/ cabinet medical, sedii firme, dacă S utilă este sub 200 mp;

- creșe/ grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;

- circulație pietonală și carosabilă;

- parcuri, garaje;

- spații verzi de protecție, locuri de joacă pentru copii;

- construcții și amenajări de echipare edilitară.

**Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor:**

Art. 4 - Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții:

LFCm2

- orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ/PUD însoțit de regulament, corelat cu cel de față;



Art. 6 - Utilizari interzise:

LFCm2

- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7 - Interdicții temporare de construire se stabilesc:

LFCm2

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea/ stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
  - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecări de teren;
  - pe terenurile cu tasare activă;
  - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți/ ridicarea nivelului pânzei freatice/ revarsare;
  - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

Art. 8 - Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean/ ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți
- culoare de protecție față de:
  - stație de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
  - antena GSM;
  - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
  - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
  - stații de pompare/ tratare;
  - conducta de aducțiune a apei potabile;
  - depozitul de carburanti.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

LFCm2

POT = MAX 25 %

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/ extinderi pe orizontala

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime)

CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M/ P+1E, maxim 6 m la cornișă sau streșină).

### **3. Situația existentă**

- **accesibilitatea la căile de comunicație**

Accesul la zona studiată se face din partea vestică a proprietății, de pe strada Cetății.

Strada Cetății este o stradă cu două sensuri de circulație având o lățime totală de cca 14,50 m cu zona de circulație auto de 6,00 m, rigole din pământ și trotuar pe o parte din dale betonate.

Accesul la parcelă este un acces amenajat, existând un podeț cu lățimea de 5,00 m.



Vedere strada Cetății



Acces existent la parcela studiată

- **suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului**

Parcela studiată este în suprafață de 1500.00 mp, conform extras CF 62603, având nr. Cadastral 62603.

Zona studiată este delimitată la Nord de teren proprietate privată, de la nr. 22, proprietar Chiș Emil cu casa de locuit în stadiu fizic "la roșu" cu nivel de înălțime D+P+M, la Est de strada Cetății, la Sud de teren proprietate privată de la nr. 20, proprietar Terheș Florian cu casa de locuit cu nivel de înălțime D+P și anexe gospodărești cu nivel de înălțime P și P+M, și teren proprietate privată având Nr. CAD 62286, proprietar tot Terheș Florian. La Est zona studiată se învecinează cu teren proprietate privată, de la nr. 2, cu casa de locuit nivel de înălțime P+M, cu acces din strada Cimitirului, proprietar Bulgărean Dumitru.

Terenul existent prezintă o împrejmuire atât la strada cât și lateral.

Împrejmuirea la strada este o împrejmuire definitivă, realizată cu fundații continue din beton cu elevația de 45 cm, stalpi metalici și închidere cu tablă cutată cu  $h = 1,80$  m.

Împrejmuirea laterală este realizată cu gard din plasa de sarma împletită ancorată de stalpi din teava metalică fixați în pământ cu fundații izolate din beton.  $H$  împrejmuire laterală = 1,60 m.

Pe zona studiată nu există realizate construcții.

POT existent =  $S_c \times 100 / S_{\text{teren}} = 0,00\%$

CUT existent =  $S_{dc} / S_{\text{teren}} = 0,00$

- **suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**  
Pe parcela de 1500.00 mp nu există construcții.
- **caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic**

Construcțiile învecinate existente sunt case de locuit și anexe gospodărești, cu regim de înălțime diferit și sunt situate în Subzona locuințe și funcțiuni complementare având indicativul LFCm2, conf. PUG Zalău 2010.

Astfel, casa de locuit, situată în partea sudică a zonei studiate, are un regim de înălțime D+P. Pe proprietatea învecinată mai există edificate două anexe gospodărești cu nivel de înălțime P și P+M.

În partea nordică a zonei studiate, la nr. 22, există edificată o casă de locuit cu regim de înălțime D+P+M, în stadiu fizic "la roșu".

Construcțiile existente în vecinătatea zonei studiate sunt construcții aflate în stare bună, având pereții realizați din caramidă (plină sau cu goluri verticale tip GVP). Acestea prezintă sarpanta din lemn și învelitoare din țigla profilată sau tablă.

Ferestrele și ușile caselor de locuit învecinate sunt din lemn cu simplu.

- **funcțiunile clădirilor** – clădirile învecinate existente - locuințe individuale, prezintă funcțiunea de locuire.

- **regimul juridic al terenurilor**

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților Străistaru Ghenadie și soția Străistaru Oxana, înscris în C.F. nr. 62603 Zalău, nr. cad. 62603, în suprafață de 1500 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Intabulat drept de suprafață pe o perioadă de cinci ani de la data înscrierii contractului pentru Ecotel Poarta Transilvaniei SRL.

- **tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

În cadrul zonei studiate și zonele adiacente acestora există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzii Cetății - domeniu public de interes local;
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice și juridice (parcele existente și case de locuit, cu terenurile aferente);

- **concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

**CONFORM STUDIU GEOTEHNIC**

**Elaborat de către S.C. Bader Prod Com SRL**

**Ing. Geolog Victor Muresan**

**C.4 EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE**

**a) Incadrarea lucrării în categorii geotehnice**

Conform Normativului NP 074/2014 „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții” aprobat prin Ordinul nr. 1330 din 17.07.2014 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice amplasamentul se încadrează astfel:

## STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Tabel A 1-4

- Condiții de teren:	Tereuri medii	3 puncte
- Apa subterană:	Fără epuizmente	1 punct
- Clasificarea construcției		
După categoria de importanță	Normală	3 puncte
- Vecinatăți	Risc moderat	3 puncte
Total punctaj		10 puncte

Conform codului P100-1 se adaugă 1 punct pentru risc de cutremur pentru  $a_g < 0,15$  g.

Total punctaj 11 puncte

Risc geotehnic moderat, iar categoria geotehnică este 2.

Conform STAS 6054-85 adâncimea de înghet este de 0,80 m.

d) Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament.

Terenul pe amplasament este stabil și nu sunt condiții litologice și hidrogeologice care să favorizeze rupturile sau alunecările de teren de tipul curgeri plastice.

e) Fundarea garajului se va face în stratele de argile cafenii la cel puțin 1,00 m adâncime față de cota terenului sistematizat.

Caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare: argilă cafeniu cenușie (foraj F1).

$$I_C = 1,06 \%$$

$$e = 0,85$$

$$\Phi = 12^\circ$$

$$y = 12,11 \text{ KN/mc}$$

$$c = 44 \text{ Kpa}$$

$$E = 18.000 \text{ Kpa}$$

Pământul are umflări și contracții mici având:

$$I_p = 36,85\%$$

$$W_L = 67,16 \%$$

$$W_p = 30,31 \%$$

$$U_L = 95\%$$

$$A_2 = 30\%$$

La foișor și la căsuțe fundarea se va face în stratele de argile cafenii la 0,50 m adâncime la foișor și la cel puțin 1,00 m adâncime la căsuțe față de cota terenului sistematizat.

Caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare: argilă cafeniu cenușie (foraj F2).

$$I_C = 1,16 \%$$

$$e = 0,85$$

$$\Phi = 13^\circ$$

$$y = 19,13 \text{ KN/mc}$$

$$c = 39 \text{ Kpa}$$

$$E = 18.500 \text{ Kpa}$$

Pământul are umflări și contracții mici având:

$$I_p = 35,96\%$$

$$W_L = 69,09 \%$$

$$W_p = 33,13 \%$$

$$U_L = 90\%$$

$$A_2 = 29\%$$

La pavilion fundarea se va face in stratele de argile cafeniu ruginii la cel putin 1,00 m adancime fata de cota terenului sistematizat. Caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare: argila cafeniu ruginii (foraj F3).

$$I_C = 1,08 \%$$

$$e = 0,84$$

$$\Phi = 13^0$$

$$y = 19,13 \text{ KN/mc}$$

$$c = 41 \text{ Kpa}$$

$$E = 18.500 \text{ Kpa}$$

Pământul are umflări și contracții mici având:

$$I_p = 35,10\%$$

$$W_L = 64,68 \%$$

$$W_p = 29,58 \%$$

$$U_L = 86\%$$

$$A_2 = 29\%$$

f) Presiunea convențională de bază va fi:

$p_{conv} = 320 \text{ Kpa}$  pentru stratele de argilă de diferite culori în care se va situa talpa fundațiilor obiectivelor ce se vor construi.

g) Necesitatea îmbunătățirii/consolidării terenului

Nu sunt necesare îmbunătățiri sau consolidări suplimentare ale terenului de fundare.

Ținând cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem câteva **recomandări** privind proiectarea și executarea fundațiilor prevăzute în normativul NP 126/2010:

- Înainte de începerea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații.

- Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte, fără intreruperi și în timp cât mai scurt.

- Ultimul strat de pământ de cca 30 cm grosime din săpăturile la fundații trebuie excavat pe porțiuni eșalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație.

- Terasamentele rezultate în urma săpăturilor vor fi evacuate în afara amplasamentului.

- Conductele purtătoare de apa ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.

- Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minima de 1,00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm prevăzut cu pantă de 5% spre exterior. El trebuie să fie etanș, putând fi confecționat din safalt turnat sau din dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

- Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior.

- Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută în afara amplasamentului prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu debușee asigurate și preferabil în emisar (șantul drumului) iar apele menajere vor fi colectate și conduse la fosa septică și de aici vor fi transportate periodic cu vidanța la Stația de Epurare Zalău.

- Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

- **analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)**

În zona studiată în PUD nu există construcții.

În partea Nordică a zonei studiate există edificată o casă de locuit (nr. 22) cu nivel de înălțime D+P+M, construcție ce prezintă fundații continue din beton, pereți din zidărie tip GVP zidărie de 30 cm la exterior, respectiv 25 cm și 15 cm la interior. Demisolul prezintă pereți din beton (zona situată subteran). Planșee din beton peste demisol și parter și din lemn la mansardă.

Șarpanta este din lemn, iar învelitoarea din țigla metalică.

Tâmplăria exterioară și interioară este din lemn cu geam simplu.

Construcția prezintă tencuieli interioare la nivelul demisolului și parterului, fără alte finisaje exterioare sau interioare.



Construcție învecinată existentă la nr. 22

În partea Sudică a zonei studiate există edificată o casă de locuit (nr. 18) cu nivel de înălțime D+P, construcție ce prezintă fundații continue din beton, pereți din cărămidă plină de 35 cm la exterior, respectiv 30 cm și 25 cm la interior.

Planșeu din lemn peste parter.

Șarpanta este din lemn, iar învelitoarea din țiglă ceramică profilată.

Tâmplăria exterioară și interioară este din lemn cu geam simplu.

Finișajele exterioare sunt din ciment stropit.

Finișajele interioare sunt adecvate destinației fiecărei încăperi și constau în tencuieli driscuite și gletuite zugrăvite în var.

Pardoseli din dușumea de lemn și gresie.

Anexele gospodărești existente sunt realizate cu fundații continue din beton, pereți din cărămidă tip GVP și BCA. Șarpanta din lemn și învelitoare din țiglă ceramică profilată, respectiv plăci din azbociment.

Acestea nu prezintă finisaje exterioare.

Acestea prezintă nivel de înălțime P și P+M.



Construcție învecinată existentă la nr. 18



Anexe gospodărești existente la nr. 18



La est de zona studiată există două construcții (case) cu regim de înălțime P+M.



- **echiparea edilitară existentă**

La strada Cetății există rețele de apă, electrice și de gaze naturale de unde se vor alimenta construcțiile propuse. Pe stâlpii de rețele electrice există și cabluri de telefonie, internet și TV.

**Alimentarea cu energie electrică**

La strada Cetății există o rețea electrică aeriană, de medie tensiune.

Zona studiată are un bransament electric subteran, existând amplasată o firidă de bransament electric cu contor pentru măsurarea energiei electrice, amplasat la limita de proprietate.

În interiorul proprietății nu sunt rețele electrice.

**Alimentarea cu apă potabilă**

Pe strada Cetății există rețea stradală de alimentare cu apă potabilă cu diametru Dn 110 mm. Zona studiată are un bransament de apă și un cămin de apometru amplasat la limita de proprietate.

**Rețele de canalizare**

La strada Cetății nu există în momentul de față rețele publice de canalizare menajeră.

În interiorul proprietății nu sunt rețele de canalizare menajeră.

**Canalizarea pluvială**

La strada Cetății există șanturi din pamant, de colectare a apelor pluviale, pe ambele părți ale străzii.

În interiorul proprietății curgerea apelor pluviale se realizează prin pantele naturale ale terenului existent și sunt dirijate spre șanturile pluviale de la stradă.

**Alimentare cu gaz metan**

La strada Cetății există o rețea subterană de gaze naturale, din polietilenă având diametru DN = 90 mm, de unde sunt alimentate casele din zonă.

În interiorul proprietății nu există rețele de gaze naturale.

#### **Rețele de telefonie**

La strada Cetății există rețele de telefonie amplasate pe stâlpii de electricitate.

În interiorul zonei studiate nu există rețele de telefonie.

#### **Rețele de cablu TV și internet**

La strada Cetății există rețeaua de internet și cablu montată pe stâlpii de curent existenți.

### **4. Reglementări – SITUAȚIA PROPUȘĂ**

- **obiectivele noi solicitate prin tema-program**

La solicitarea beneficiarului Ecotel Poarta Transilvaniei SRL, se întocmește Planul Urbanistic de Detaliu în vederea stabilirii modului de organizare și amenajare a terenului în vederea construirii unei zone de agrement "Poarta Transilvaniei".

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificată cu Legea 453 / 2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere Reglementarea tehnică – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ GM –009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 8 iunie 2000.

Planul Urbanistic de Detaliu stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Studiarea urbanistică a zonei în vederea amenajării unei zone pentru cazare și de agrement;
- Stabilirea retragerilor față de limitele parcelei (aliniament, limite laterale și posterioare ale parcelei);
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, etc.;
- Stabilirea acceselor auto și pietonale;
- Stabilirea modului de ocupare a terenului;
- Conformarea arhitectural-volumetrică a construcțiilor propuse.

Obiectivul propus pentru amplasamentul studiat este:

**„ZONA DE AGREMENT POARTA TRANSILVANIEI”.**

#### **Accese, parcări**

Există un acces amenajat la zona studiată, acces direct din strada Cetății.

În interiorul parcelei se vor amenaja platforme betonate, pavate și alei pietonale pentru accesul auto și pietonal.

Pentru zona de acces auto se va asigura o cale de circulatie cu latimea de 5,50 m.

În zona situată între garajul propus și limita de proprietate de la strada Cetății se vor amenaja 4 locuri de parcare. Dimensiunea fiecărui loc de parcare este de 2,50x5,50 m.

Se asigură spațiul necesar pt. accesul în garaj al autovehiculelor, spațiu cu lățimea minimă de 5,50 m. În interiorul garajului se asigură parcare pentru 3 mașini.

Zonele de acces pietonal vor fi zone betonate sau zone pavate, cu lățimea de 1,00 , 1,50 si 2,00 m.

Se asigura trotuare de protecție de 1,00 m în jurul tuturor clădirilor proiectate.

### • **ECHIPAREA EDILITARĂ PROPUȘĂ**

#### **Racorduri edilitare, rețele de incintă propuse:**

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Zona studiată are un bransament electric subteran, existând amplasată o firidă de bransament electric cu contor pentru măsurarea energiei electrice, amplasat la limita de proprietate.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor prevazute în PUD se propune montarea unui cablu subteran în interiorul proprietatii. Se va monta cate un tablou general de distributie pt fiecare construcție în parte.

Iluminat exterior:

Pentru iluminatul exterior se vor utiliza corpuri de iluminat cu led având încărcare solara, amplasate pe stâlpi metalici. Comanda iluminatului se face prin intermediul unui automat ce include relee crepusculare sau relee de timp programabile.

Calculul puterii instalate și cerute se va face în conformitate cu prevederile normativului PE 132/2003-Normativ pentru proiectarea rețelelor de distribuție publică. Instalatiile electrice interioare se vor realiza printr-un proiect tehnic separat.

##### **Alimentarea cu apă**

Pe strada Cetății există rețea de apă PE Dn 110mm. Pentru zona studiată există un bransament de apă PE Dn 32 mm și un camin de apometru amplasat pe domeniul public la limita de proprietate.

Calculul pentru determinarea necesarului de apă potabila se efectueaza pentru un numar de opt persoane, conform SR EN 1343/2006.

Astfel avem :

Necesar de apa zona de locuinte	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [m3/h]
	120	8	1.50	3.00	<b>0.960</b>	<b>0.060</b>	<b>0.180</b>

unde:

$$Q_{med\ zi} = q_{sp} * N / 1000 \quad [ m^3 / zi ]$$

$$Q_{max\ zi} = k_{zi} * q_{sp} * N / 1000 * 24 \quad [ m^3 / h ]$$

$$Q_{max\ orar} = k_o * k_{zi} * q_{sp} * N / 24 * 1000 \quad [ l / s ]$$

$$q_{sp} \text{ - necesarul specific de apă rece și apă caldă } \quad [ l / om * zi ]$$

$$Q_{med\ zi} \text{ - debit de apă mediu zilnic } \quad [ m^3 / zi ]$$

$$Q_{max\ zi} \text{ - debit de apă maxim zilnic } \quad [ m^3 / h ]$$

$$Q_{max\ orar} \text{ - debit de apă maxim orar } \quad [ l / s ]$$

- $k_{zi}$  - coeficient de variație a debitului zilnic de apă  
 $k_o$  - coeficient de variație a debitului orar de apă  
 $N$  - numărul de persoane

Se propune realizarea bransamentului de apa ramificat din conducta PEID Dn 32 mm.

### Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Construcțiile propuse pe parcelele beneficiarilor nu necesita asigurarea cu hidranti interiori sau exteriori.

### Rețeaua de canalizare

#### **Canalizarea menajera**

În prezent, pe strada Cetății nu există rețea de canalizare menajeră. Până la realizarea rețelei de canalizare în sistem centralizat, se va amplasa un bazin vidanjabil prefabricat, în punctul cel mai jos al zonei studiate, datorita configuratiei terenului ( în pantă ).

Toate grupurile sanitare vor fi legate la canalizarea menajeră de incintă.

Rețelele interioare de canalizare menajeră se vor cupla la bazinul vidanjabil propus. Acesta va fi prefabricat cu  $V_{util} = cca 16,00$  mc. Bazinul va fi amplasat subteran în zona parcării, la cel puțin 10,00 m față de locuințele învecinate.

Calculul volumului de apă deversat în bazinul vidanjabil s-a făcut pentru un numar de 8 persoane.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 100% din debitul de consum.

Centralizat avem:

Necesar de apa zona de locuinte	qsp	N	kzi	ko	Q med zi	Q max zi	Q max orar
	[l/omxzi]						
	120	8	1.40	2.50	0.960	0.056	0.140
<b>Debit preluat la canalizare</b>					<b>0.960</b>	<b>0.056</b>	<b>0.140</b>

Debitul maxim care se va evacua în rețea este de 0,140 l/s.

**Dupa realizarea canalizării menajere în sistem centralizat, la strada Cetății, toate construcțiile din interiorul proprietății vor fi bransate la rețeaua de canalizare publică.**

#### **Canalizarea pluvială**

Apele provenite de pe acoperișul clădirilor vor fi preluate prin jgheaburi și burlane și deversate spre rigola betonată amplasată pe partea sudică și spre zona estică a proprietății, lângă căile de circulație propuse.

În zona carosabilului, rigola va prezenta grilaje metalice.

Apele provenite din precipitații, de pe platformele betonate (pavate) și trotuare vor fi canalizate spre rigola proiectată și ulterior prin intermediul unui deznisipator în șantul pluvial de la strada Cetății.

#### Alimentare cu gaz metan

Beneficiarul nu dorește bransament la rețeaua de gaze naturale existentă la strada Cetății. Apa caldă menajeră va fi asigurată cu boilere electrice pt fiecare

clădire, pe viitor combinat cu panouri solare, iar încălzirea se va face cu Unitati AC tip inverter pt fiecare construcție în parte.

### **Rețele de telefonie**

Pe amplasamentul studiat nu este necesar a se realiza rețele de telefonie fixă. Semnalul de telefonie mobilă este bun pentru rețelele mobile: Orange, Telekom, DigiMobil și Vodafone.

### **Rețele de cablu TV și internet**

Construcțiile proiectate vor fi racordate la rețelele de cablu Tv și internet existente în zonă. În interiorul proprietății aceste rețele vor fi amplasate subteran în tuburi de protecție. Se va realiza un cămin de bransament pentru fiecare construcție proiectată.

### **Microclimatul**

Pentru clădirile proiectate, încălzirea spațiilor se va realiza cu instalatii de AC tip Inverter. Fiecare clădire va deține un astfel de aparat. Capacitatea acestuia se va alege în funcție de spațiul necesar încălzirii (perioada rece) sau răcirii (perioada caldă).

### **Gospodărire locală**

În interiorul proprietății se va amenaja un spațiu pt depozitarea selectivă a gunoiului menajer, spațiu împrejmuit și acoperit. Spațiul va fi dotat cu europubele și se va colecta selectiv hârtia, plasticul+sticla și gunoiul menajer (fractia umedă).

Zona propusă va fi amplasată de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor.

Colectarea gunoiului menajer se va face în sistem centralizat, de către o firmă specializată și transportat în locuri special amenajate în acest sens, proprietarii având obligația de a încheia contract de ridicare a gunoiului menajer cu firma ce deservește municipiul Zalău.

Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deseuri al județului Sălaj.

Gestionarea deșeurilor (colectarea, stocarea temporară, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislației în domeniu.

### **Spații verzi amenajate**

Se propune ca spațiile verzi amenajate să fie în procent de minim 35 % din terenul deținut. Imprejmuirea laterala și posterioară a proprietății va fi dublată de un gard viu.

#### **• Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Toate clădirile propuse pe amplasament vor avea nivelul de înălțime P și vor avea funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare celei de locuire.

Conform PUD, pe terenul studiat se propun a fi amplasate următoarele construcții:

La intrare, retras față de aliniament, la cca. 10,00 m se propune a se amplasa un **Garaj**. Acesta va avea dimensiunea în plan de 12,00 x 6,40 m. La amplasarea acestuia s-a luat în considerare retragerea clădirii învecinate din partea nordică.

Retragerea propusă față de aliniamentul ofera posibilitatea amenajării a 4 locuri de parcare între acesta și limita de proprietate.

Regimul de înălțime al acestuia va fi Parter.

Retragerea construcției față de limita nordică a proprietății va fi la 1,00 m.

Retragerea față de limita sudică va fi la cca. 5,90 m.

La 7,00 m de Garaj se va construi un **Foișor**.

Construcția va fi compusă dintr-o platformă betonată cu dimensiunea de 4,00 x 9,00 m și 6 stâlpi metalici cu H = 3,00 m, anorați în platforma betonată. De aceștia, în partea superioară se va ancora un sistem de pergole retractabile din pânză.

Pe platforma betonată se va amplasa mobilier de grădină din lemn: mese cu scaune, bănci, canapele, etc., pt relaxare.

Retragerea construcției față de limita nordică va fi la 1,00 m.

Fața de latura sudică, retragerea va fi la cca. 5,25 m.

Prima **Casuță** se va amplasa la distanța de 4,50 m față de Foișor.

Se propune amplasarea a două astfel de casute pe proprietate.

Dimensiunea casutei va fi de 6,50 x 4,00 m, din care 1,00 m va reprezenta o terasă în zona de intrare.

Căsuțele vor avea 2 locuri de cazare și baie proprie.

Retragerea acestora față de limita de proprietate din partea nordică va fi de 1,00 m.

Distanța față de limita sudică a proprietății va fi de cca. 7,70 m.

Distanța dintre cele două casute va fi de 4,50 m.

Clădirea **Pavilion**, va fi o construcție multifuncțională. Aceasta va include o unitate de cazare, pt două persoane, cu baie proprie. Construcția va mai cuprinde o zonă de dușuri cu acces din exterior și o magazie. Pe laturile estică, sudică și vestică se propun terase acoperite. Pe zona de terasă sudică se va construi un semineu.

Pe terasele propuse se va amplasa mobilier de terasă: mese cu scaune, fotolii, canapele, colțare. Se propune amplasarea unui jacuzzi prefabricat, mobil.

Dimensiunea în plan a Pavilionului va fi de cca. 13,00 x 11,40 m.

Distanța dintre acesta și Casuța din lemn va fi de 6,00 m.

Retragerea față de limita nordică a proprietății va fi de 1,00 m.

Retragerea față de limita sudică a proprietății va fi de minim 3,00 m.

Retragerea față de limita estică a proprietății va fi la cca 44,90 m.

### **Zona de foc decorativ**

Construcția va fi realizată din beton și cărămidă din beton și va fi amplasată parțial în pământ.

Construcția va avea forma circulară cu diametru exterior de 4,00 m.

Aceasta va fi amplasată între cele două casute din lemn, pe latura sudică a proprietății, la cca. 1,00 m față de această latură.

Distanța de la zona focarului până la cele două casute va fi de minim 5,00 m.

În interiorul proprietății, se vor amenaja un punct de colectare selectivă a gunoiului (menajer, hârtie, plastic+sticlă). Zona va fi acoperita și delimitata de arbuști ornamentali.

- **capacitatea, suprafața construită și desfășurată**

**Garaj**

Construcția va avea dimensiunea în plan de 12,00 x 6,40 m. Nivelul de înălțime parter.

În interior se vor putea parca 3 mașini.

Sc = 76,80 mp; Sd = 76,80 mp

± 0,00 m cota la nivelul parterului

+ 3,70 m cota la nivelul streășinei

**Foișor**

Construcția va avea dimensiunea în plan de 4,00 x 9,00 m. Nivelul de înălțime parter.

Sc = 36,00 mp; Sd = 36,00 m

± 0,00 m cota la nivelul parterului

H = 3,00 m

**Căsuța din lemn**

Fiecare construcție va avea dimensiunea în plan de 4,00 x 6,50 m.

Sc = 26,00 mp; Sd = 26,00 mp

± 0,00 m cota la nivelul parterului

+ 2,35 m cota la nivelul streășinei

**Pavilionul**

Dimensiunea în plan a Pavilionului va fi de cca. 13,00 x 11,40 m.

Sc = 128,90 mp; Sd = 128,90 mp

± 0,00 m cota la nivelul parterului

+ 2,25; 2,60 și 3,70 m cota la nivelul streășinei

**Zona foc decorativ**

Construcție de formă circulară cu  $\varnothing = 4,00$  m.

Sc = 13,00 mp; Sd = 13,00 mp

Construcție amplasată parțial în pământ.

**Sc totala propusa = 306,70 mp**

**Sd totala propusa = 306,70 mp**

**POT propus = 20,45 %**

**CUT propus = 0,20**

**POT maxim admis = 25 %**

**CUT maxim admis = 0,6**

- **principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

- Compozițional – proiectul propune construirea a 6 obiective pe terenul beneficiarului. Toate construcțiile propuse la această fază vor avea regimul de

înălțime Parter. Regimul maxim de înălțime admis în zona studiată, conform PUZ Zalau 2010 este D+P+M / P+1E.

**Garajul** - construcție pe structură metalică, cu fundații continue din beton armat, planșeu din beton armat la cota  $\pm 0,00$  m. Inchiderile laterale se vor realiza cu panouri din tablă tip sandwich. Sarpanta din structură metalică și învelitoarea din panouri metalice tip sandwich. Tâmplăria exterioară și interioară se va realiza din PVC cu geam termopan.

În jurul clădirii proiectate se vor prevedea trotuare de protecție cu lățimea de 1.00 m.

Cota la nivelul streășinei, măsurată de la cota  $\pm 0.00$  a parterului este la +3.70 m, maxim admis 6.00 m, iar cota de la nivelul coamei este la +5.00 m.

Distanța garajului față de casa de locuit situată pe proprietatea din vecinătatea nordică este de 4,00 m.

Față de casa de locuit situată pe proprietatea din partea sudică, garajul va fi amplasat la distanța de cca. 7,00 m.

Accesul pietonal și auto se realizează ușor de pe platforma betonată propusă în interiorul proprietății, cu acces direct din strada Cetății.

**Foisorul** - construcție compusă dintr-o platformă betonată și 6 stalpi metalici amplasați la colțuri și mijloc. Înălțimea stâlpilor metalici va fi de 3,00 m. De aceștia, în partea superioară se vor ancora elemente de susținere a unor pergole retractabile. Fundațiile vor fi de tip radier sau fundații continue.

Pe zona foisorului se va amplasa mobilier de grădină.

Distanța acestuia până la anexa gospodărească existentă pe proprietatea învecinată din partea sudică este de 7,25 m. Distanța până la casa de locuit situată pe proprietatea din vecinătatea nordică este de 6,70 m. Distanța până la garaj este de 7,00 m, iar până la casuta de lemn din partea estică este de 4,50 m.

În jurul construcției proiectate se vor prevedea trotuare de protecție cu lățimea de 1.00 m.

Accesul la acesta se va realiza de pe aleile pietonale proiectate.

**Casutele din lemn** - sunt construcții din lemn compuse dintr-o camera de cazare pt 2 persoane și baie proprie.

Acestea au o structură din lemn, tip sandwich, cu interior din polistiren de 15 cm, stâlpi și grinzi din lemn de 15x15 cm, la exterior închidere cu scandura (poștă de 5 cm grosime, iar la interior pereții sunt placați cu lambriu din lemn.

Sarpanta din lemn și învelitoare din tabla tip țiglă.

Tâmplăria exterioară și interioară se va realiza din PVC cu geam termopan.

Casutele vor fi amplasate pe o placă de beton armat prevăzută cu fundații continue din beton armat.

La exterior, lemnul va fi tratat cu vopsea specială pentru lemn.

Finisajele interioare sunt adecvate destinației fiecărei încăperi și constau în strat de vopsea specială pt lemn, în zona camerei iar perețele din rigips de la baie va fi gletuit zugrăvit cu vopsea lavabilă. La interior se va placa cu faianță.

Pardoseala va fi în funcție de destinația încăperii din parchet/dusumea sau gresie.



În jurul clădirii proiectate se vor prevedea trotuare de protecție cu lățimea de 1.00 m.

Cota la nivelul streășinei, măsurată de la cota  $\pm 0.00$  a parterului este la +2.35 m, maxim admis 6.00 m, iar cota de la nivelul coamei este la +3.85 m.

Distanța până la foișor este de 4,50 m.

Distanța între cele două căsuțe este de 4,50 m.

Distanța până la Pavilion este de 6,00 m.

Accesul la cele doua căsuțe se realizeaza de pe aleea pavată propusă cu lățimea de 2,00 m.

**Pavilionul** - construcție multifuncțională ce va include o camera de cazare cu 2 locuri, cu baie proprie, la exterior o camera pentru dușuri, terase exterioare acoperite, pe structura din lemn. Pe zona de terasa sudica, se va construi un semineu. Pe zona teraselor se va amplasa un jacuzzi si mobilier de exterior: mese cu sacune, bănci, fotolii, canapele, etc.

Construcția va fi realizată din BCA, cu sâmburi, buiandrugi și centuri din beton armat. Sarpanta din lemn si invelitoare din tabla tip tigla. Constructia va prezenta fundații continue din beton cu centuri de tasare. La exterior se va prevedea o termoizolatie de minim 10 cm grosime.

Finisajele exterioare se vor realiza cu tencuială minerală culoare alb, sau conform conform fațade autorizate.

Finisajele interioare sunt adecvate destinației fiecărei încăperi și constau în tencuieli drișcuite și gletuite zugrăvite cu vopsea lavabilă, faianță la baie și zona duș.

Pardoseala va fi în funcție de destinația încăperii din parchet/dușumea, sau gresie/gresogranit/marmură.

În jurul clădirii proiectate se vor prevedea trotuare de protecție cu lățimea de 1.00 m.

Cota la nivelul streășinei, măsurată de la cota  $\pm 0.00$  a parterului este la + 2,25; 2,60 si 3,70 m, maxim admis 6.00 m, iar cota de la nivelul coamei este la +5,20 m.

Distanța până la Casuța din lemn este de 6,00 m.

Distanța Pavilionului până la Casa existenta pe teren invecinat in partea estica este de cca. 44.90 m.

Accesul la cladire se realizeaza doar pietonal pe aleea proiectată cu lățimea de 2,00 m.

### **Zona de foc decorativ**

Construcția va fi realizată din beton și cărămidă din beton și va fi amplasată parțial în pământ.

Construcția va avea forma circulară cu diametru exterior de 4,00 m.

Aceasta va fi amplasată între cele doua casuțe din lemn, pe latura sudică a proprietății, la 1,00 m față de această latură.

Zona de elevatie va fi placată cu piatră.

Interiorul construcției va fi de asemenea placat cu piatră. Zona de șezut va fi din lemn.

Distanța de la focarul zonei de foc, până la cele doua căsuțe, va fi de minim 5,00 m.

Cota pardoselii construcției proiectate va fi la -0,70 m față de cota aleii de acces, care va fi considerată cota  $\pm 0.00$  m.

Accesul la această zonă se realizează de pe aleea pietonală proiectată.

- Distanțe:

Clădirile proiectate vor fi retrase de la limita de proprietate astfel:

- retragerea față de latura nordică va fi de 1.00 m;
- retragerea față de latura estică va fi de 25,00 m;
- retragerea față de latura sudică va fi de minim 3.00 m;
- retragerea față de aliniament (latura vestică) va fi de minim 10,00 m.
- distanța dintre construcțiile din interiorul parcelei va fi de minim 4,50 m.

Distanța **Garajului** față de casa de locuit situată pe proprietatea din vecinătatea nordică este de 4,00 m.

Față de casa de locuit situată pe proprietatea din partea sudică, garajul va fi amplasat la distanța de cca. 7,00 m.

Distanța **Foisorului** până la anexa gospodărească existentă pe proprietatea învecinată din partea sudică este de cca 7,25 m. Distanța până la casa de locuit situată pe proprietatea din vecinătatea nordică este de 6,70 m.

Distanța **Casutelor** până la foisor este de 4,50 m. Distanța între cele două căsuțe este de 4,50 m. Distanța până la Pavilion este de 6,00 m.

Distanța **Pavilionului** până la Casa existentă pe teren învecinat în partea estică este de cca. 44,90 m.

- Accese pt utilaje de stingere a incendiilor:

Accesul mașinilor pentru stingerea incendiilor se realizează ușor pe strada Cetății. Parcela studiată este situată la strada Cetății, cu acces direct din această stradă.

Accesul în interiorul parcelei se realizează facil pentru mijloacele de stingere a incendiilor. Poarta de acces la proprietate are lățimea de 5,00 m. Accesul în interiorul parcelei, pt auto se poate face pe o distanță de 47,00 m. Lățimea caii de acces este de 5,50 m existând și posibilitatea de întoarcere în zona platformei betonate de la parcare auto.

Lățimea căii de circulație auto cuprinsă între 4,00 m și de 5,50 m., asigură accesul și a mijloacelor auto pt stingerea incendiilor, la nevoie.

Accesul cu mijloace auto este posibil până la o distanță de 15,00 m față de clădirea (Pavilionul propus) situată în partea posterioară a parcelei.

- **integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Construcțiile proiectate se încadrează în subzona de locuințe și funcțiuni complementare existente având indicativul LFCm2.

Construcțiile proiectate, au nivel de înălțime P și sunt în armonie cu construcțiile existente în zona învecinată parcelei studiate.

Construcțiile existente în imediata vecinătate a zonei studiate prezintă regim de înălțime D+P, P+M și D+P+M.

Construcțiile propuse a fi amplasate pe zona studiată respectă regimul de înălțime stabilit prin PUG, care este de max. D+P+M/ P+1E.

- **principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

În zona studiată nu există construcții, deci nu se pot realiza intervenții la cele existente.

- **modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Accesul la parcelă se realizează direct de pe strada Cetății. Există un acces amenajat în acest sens.

Poarta de acces auto are lățimea de 5,00 m.

Între gardul ce delimitează proprietatea la strada și Garajul proiectat se vor amenaja 4 locuri de parcare.

În interiorul proprietății, accesul auto se va face pe o zonă betonată cu lățimea de 5,50 m. și 4,00 m. Lățimea căii de circulație auto asigură accesul ușor atât în zona parcarii cât și în interiorul garajului.

Accesul la celelalte obiective din interiorul parcelei se va realiza doar pietonal.

Se va amenaja o alee principală pietonală cu lățimea de 2,00 m. Aceasta va avea lățimea mai mare în zona de acces la Foișor, Casuțe și Pavilion.

Se vor realiza trotuare de protecție în jurul construcțiilor cu lățimea de 1,00 m.

- **principii și modalități de integrarea și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

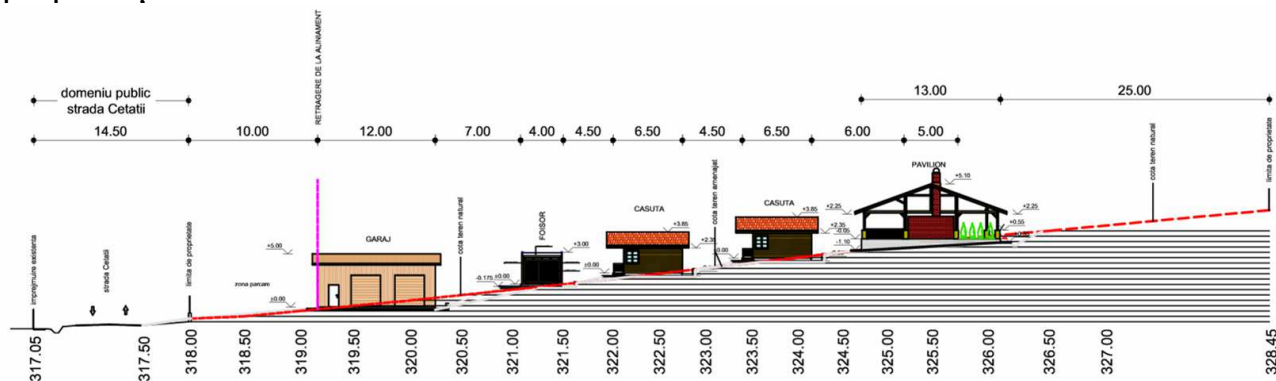
Fiind un teren ușor în pantă, este necesară o sistematizare corectă a terenului.

Clădirile proiectate vor fi amplasate în trepte și se vor realiza taluzări și la nevoie ziduri de sprijin pt sistematizarea terenului. Aceste taluzări și/sau ziduri de sprijin se vor realiza în zonele de față posterioară de la Garaj, Foișor, Casuțe și Pavilion.

Panta de scurgere a apelor de pe platformele pavate va fi spre rigola proiectată. Se vor prevedea rigole betonate deschise sau acoperite (zona platformei de circulație auto) cu grătare metalice pt. colectarea apelor pluviale provenite din precipitații.

Apa de pe partea carosabilă va fi dirijată spre aceste rigole.

Apa pluvială de la acoperișurile construcțiilor va fi preluată de jgheaburi și burlane și va fi deversată spre rigolele proiectate. Ulterior aceasta se va deversa în șanțul pluvial după ce au fost trecute printr-un deznisipator amplasat în interiorul proprietății.



SECȚIUNE LONGITUDINALĂ PRIN TEREN

- **condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Zona studiată este situată în exteriorul zonei construite protejate, conform PUG Municipiul Zalău din anul 2010.

Astfel zona studiată nu se supune reglementărilor sau condiționărilor impuse de regimul de zonă protejată.

- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)**

În acest caz nu sunt necesare măsuri de reabilitare ecologică și de diminuare a poluării.

Construcțiile propuse, nu necesită măsuri de diminuare a poluării.

Se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 35.00 %, din teren.

Imprejmuirea laterală și posterioară va fi dublată de un gard viu.

Până la realizarea rețelei de canalizare pe strada Cetății, provizoriu, se va amplasa un bazin etans vidanjabil prefabricat, în interiorul proprietății, amplasat subteran în zona parcarii propuse. Volumul acestuia va fi dimensionat în funcție de necesități. Acesta va fi vidanajat periodic ori de câte ori va fi necesar.

- **prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)**

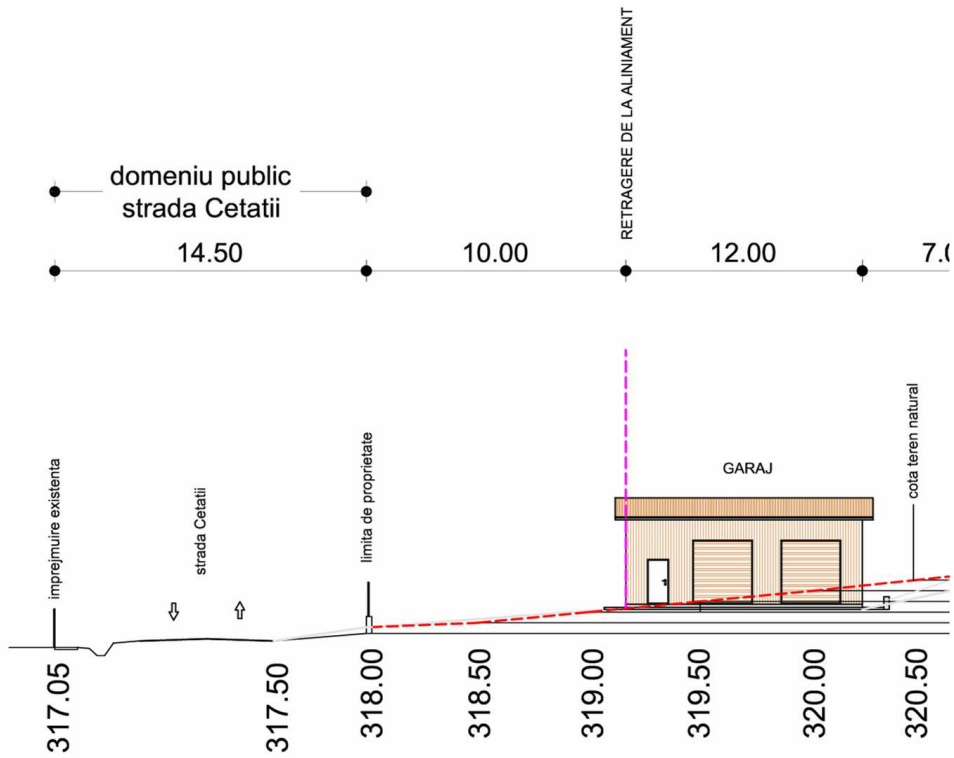
În vecinătatea zonei studiate nu există obiective publice și nu se propune amenajarea unor astfel de obiective.

- **soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

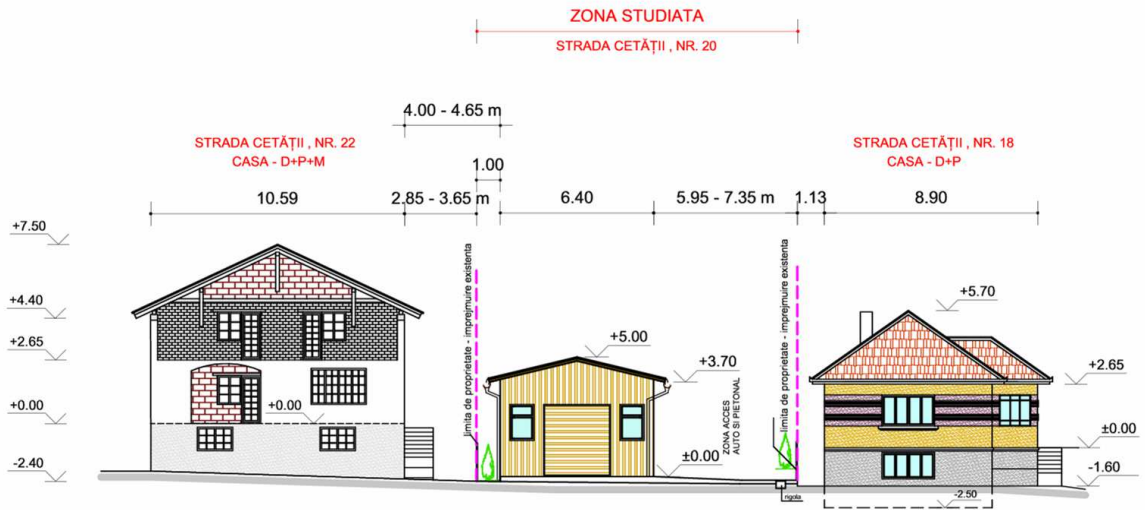
În interiorul zonei studiate se va amenaja o suprafață de minim 35.00 % din suprafața terenului.

Nu va exista teren neamenajat. Tot terenul liber rămas va fi amenajat ca spațiu verde.

- **profiluri transversale caracteristice**



Sectiune strada Cetății



SECTIUNE TRANSVERSALA

- **lucrări de sistematizare verticală necesare**

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât cota parterului să fie ridicată față de cota terenului amenajat cu cca 0,30 - 0,50 m. ( în funcție de sistematizarea realizată). Cota  $\pm 0,00$  a Pavilionului va fi ridicată cu 1,10 m față de cota terenului amenajat la fațada principală.

Se vor asigura trotuare de circulație în jurul clădirii.

Clădirile proiectate vor fi amplasate ținând cont de panta naturală a terenului și se vor realiza taluzari și la nevoie ziduri de sprijin pt sistematizarea terenului.

Aceste taluzări și/sau ziduri de sprijin se vor realiza în zonele de fațadă posterioară de la Garaj, Foișor, Căsuțe și Pavilion.

Terenul va fi astfel sistematizat încât panta de scurgere a apelor pluviale de pe toate suprafețele din incintă să fie dirijată spre rigola proiectată. Se vor prevedea rigole betonate deschise sau acoperite (zona platformei de circulație auto) cu grătare metalice pt. colectarea apelor pluviale provenite din precipitații.

Apa de pe partea carosabilă va fi dirijată spre aceste rigole.

Apa pluvială de la acoperisurile construcțiilor va fi preluată de jgheaburi și burlane și va fi deversată spre rigolele proiectate. Ulterior aceasta se va deversa în șanțul pluvial de la strada Cetății, după ce au fost trecute printr-un deznisipator amplasat în interiorul proprietății.

- **regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și de utilizare a terenurilor)**

Clădirile proiectate vor avea regimul de înălțime Parter. Se respecta regimul maxim de înălțime stabilit prin PUZ Zalău 2010.

Alinierea construcțiilor se va face față de limita nordică a proprietății.

Retragerea față de aliniament (latura vestică) va fi de minim 10,00 m.

Retragerea față de latura nordică va fi de 1,00 m;

Retragerea față de latura estică va fi de 25,00 m;

Retragerea față de latura sudică va fi de minim 3,00 m;

Distanța dintre construcțiile din interiorul parcelei va fi de minim 4,50 m.

Înălțimea construcțiilor proiectate va fi:

- cota  $\pm 0.00$  va reprezenta cota parterului;
- Garaj - Cota la nivelul streșinei, măsurată de la cota  $\pm 0.00$  a parterului este la +3.70 m, maxim admis 6.00 m, iar cota de la nivelul coamei este la +5.00 m.
- Foișor - Înălțimea stâlpilor metalici va fi de 3,00 m.
- Căsuțele din lemn - Cota la nivelul streșinei, măsurată de la cota  $\pm 0.00$  a parterului este la +2.35 m, maxim admis 6.00 m, iar cota de la nivelul coamei este la +3.85 m.
- Pavilionul - Cota la nivelul streșinei, măsurată de la cota  $\pm 0.00$  a parterului este la + 2,25; 2,60 și 3,70 m, maxim admis 6.00 m, iar cota de la nivelul coamei este la +5,20 m.

Înălțimea maximă la streșină va respecta Regulamentul local de urbanism aferent PUG Zalău 2010.

În ceea ce privește **procentul de ocupare și utilizare a terenurilor**, construcțiile propuse se vor încadra în limitele indicilor prevăzuți conform PUG pentru această zonă.

POT max 25%; CUT max 0.6

- **bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**

Construcțiile proiectate vor avea un nivel de înălțime cu P.

#### **Garaj**

Construcția va avea dimensiunea în plan de 12,00 x 6,40 m. Nivelul de înălțime parter.

Sc = 76,80 mp; Sd = 76,80 mp

#### **Foișor**

Construcția va avea dimensiunea în plan de 4,00 x 9,00 m. Nivelul de înălțime parter.

Sc = 36,00 mp; Sd = 36,00 m

#### **Căsuța din lemn**

Fiecare construcție va avea dimensiunea în plan de 4,00 x 6,50 m.

Sc = 26,00 mp; Sd = 26,00 mp

#### **Pavilionul**

Dimensiunea în plan a Pavilionului va fi de cca. 13,00 x 11,40 m.

Sc = 128,90 mp; Sd = 128,90 mp

#### **Zona foc decorativ**

Construcție de formă circulară cu  $\varnothing = 4,00$  m.

Sc = 13,00 mp; Sd = 13,00 mp

**Sc totala propusa = 306,70 mp**

**Sd totala propusa = 306,70 mp**

**POT propus = 20,45 %**

**CUT propus = 0,20**

**POT maxim admis = 25 %**

**CUT maxim admis = 0,6**

## **5. Concluzii**

- **consecințele realizării obiectivului propus**

Construcțiile propuse pe amplasamentul studiat sunt situate în subzona de locuințe și funcțiuni complementare existente având indicativul LFCm2.

Construcțiile propuse: garajul, foișorul, căsuțele din lemn, pavilionul și zona de foc decorativ, cu nivel de înălțime P sunt în armonie cu construcțiile existente în zonă.

Construcțiile proiectate respectă regimul de înălțime stabilit prin PUG, care este de max. D+P+M/ P+1E.

Realizarea investiției propuse pe parcela beneficiarului va determina aducerea unui plus de imagine zonei existente. Zona va deveni un punct de atracție pentru cei care vor să își petreacă timpul și să se relaxeze într-un loc liniștit, și un loc de popas pentru cei care tranzitează Municipiul Zalău.

- **măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

**Se vor soluționa următoarele probleme:**

- Stabilirea modului de amplasare a construcțiilor propuse în teren;
- Stabilirea retragerilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, etc.;
- Stabilirea acceselor auto și pietonale;
- Conformarea arhitectural-volumetrică a construcțiilor propuse și armonizarea acestora cu cele existente în zonă;
- Stabilirea modului de ocupare a terenului.

În urma avizării documentației de PUD, beneficiarul investiției **ECOTEL POARTA TRANSILVANIEI SRL**, va putea realiza investiția **ZONA DE AGREMENT "POARTA TRANSILVANIEI"** în zona studiată.

- **punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.**

Realizarea construcțiilor propuse, răspunde doleanțelor proprietarului și va aduce un plus de imagine atât zonei cât și împrejurimilor.

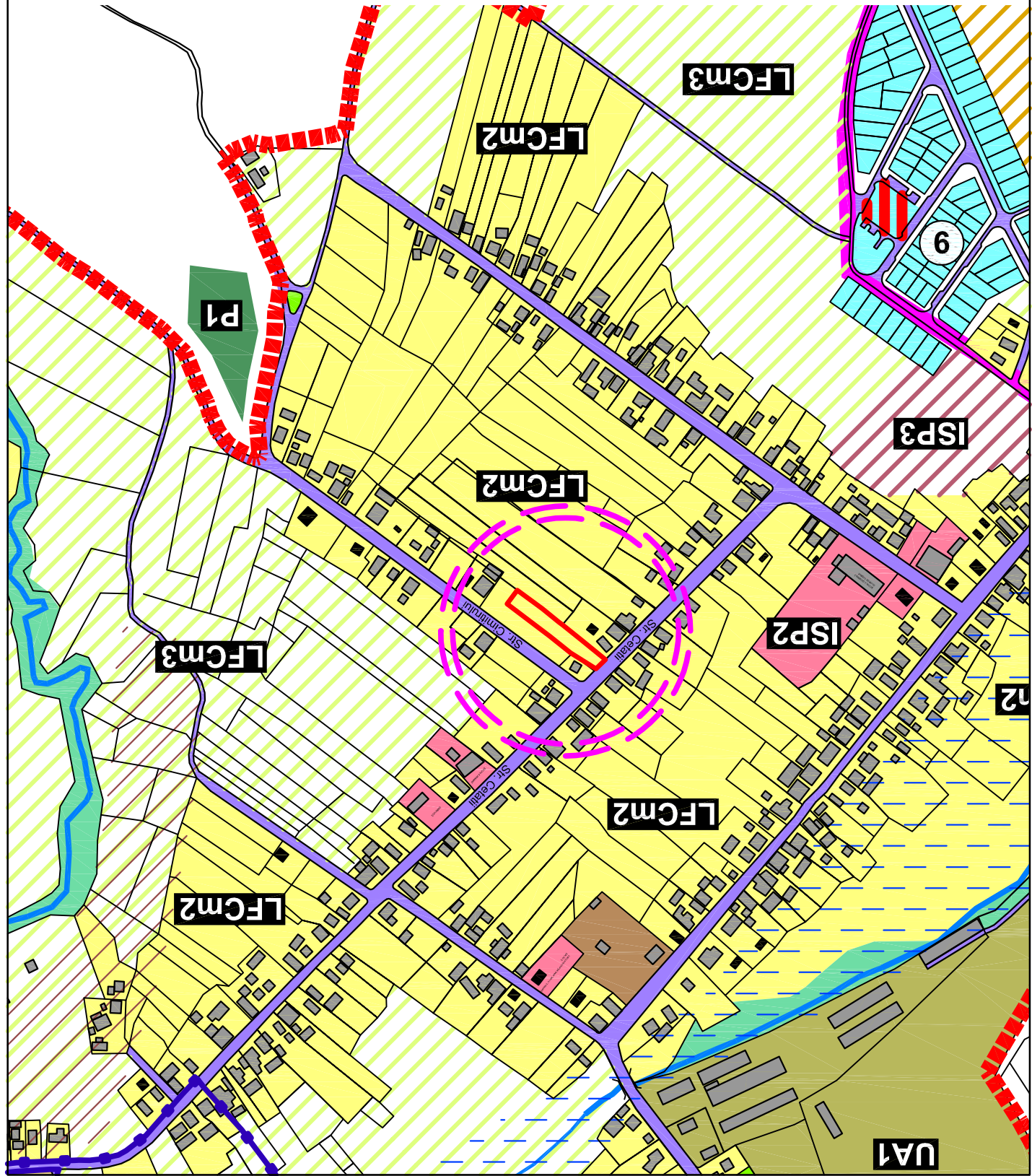
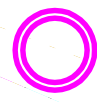
Construcția respectă reglementările urbanistice ale zonei, stabilite prin PUG.

Întocmit  
Arh. Corneliu Zebacinski



PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL B-dul Mihail Viteazul, bl. O1, sc. A, ap. 5, mun. Zalău, jud. Sălaj, tel.0747112340	J/31/448/2017 CU 377/7161	Beneficiar: ECOTEL POARTA TRANSILVANIEI S.R.L. Mun. Zalău, strada Cetatii, nr. 20, județul Sălaj	Denumire: INTOCMIRE PUD ZONA DE AGREMENT "POARTA TRANSILVANIEI"	Adresa: Mun. Zalău, str. Cetatii, nr. 20, jud. Sălaj	Faza: P.U.D.	SEF PROIECT ARH. C. ZEBACINSCHI	PR. URB. ARH. C. ZEBACINSCHI
SPECIFICATIE		SEMNAȚURA		Data: 11.2019		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
Nr. 922		Project		Plansa U01			

ZONA STUDIATA S = 1500 mp



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## “INTOCMIRE PUD ZONA DE AGREMENT POARTA TRANSILVANIEI”

U02 SITUATIA EXISTENTA  
SCARA 1:750

### LEGENDA:

#### Limite:

- LIMITA ZONEI SAU AMPLASAMENTULUI STUDIAT S = 1500 mp
- LIMITA PARCELE INVECINATE INTABULATE

#### Zonificare:

- LFCm2 - SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPL. EXISTENTE
- LFCm3 - SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPL. PROPUSE
- STRAZI EXISTENTE - STRADA CETATII SI STRADA CIMITIRULUI

#### Cladiri existente

- CASA DE LOCUIT - CLADIRI INVECINATE P si D+P+M
- ANEXE GOSPODARESTI INVECINATE, EXISTENTE - P
- CONSTRUCTII EXISTENTE

#### Strazile cu denumirile lor si trotuarele aferente:

- STRADA CETATII - STRADA DE DESERVIRE LOCALA, CU DOUA SENSURI DE CIRCULATIE; STRADA PARTIAL MODERNIZATA CU LATIMEA DE 14-50 m, PREZINTA IN VICINATATEA ZONEI STUDIATE, O ZONA DE CIRCULATIE AUTO ASFALTATA CU LATIMEA DE 6,00 m, RIGOLE DIN PAMANT SI TROTUAR PE O PARTE DIN DALE BETONATE
- STRADA CIMITIRULUI - STRADA DE DESERVIRE LOCALA, CU DOUA SENSURI DE CIRCULATIE; STRADA MODERNIZATA CU LATIMEA DE CCA. 12,40 m, PREZINTA O ZONA DE CIRCULATIE AUTO ASFALTATA CU LATIMEA DE 6,00 m, RIGOLE DIN BETON SI TROTUAR DIN BETON PE O PARTE

#### Inaltimea constructiilor

- IN PARTEA DE NORD-EST A ZONEI STUDIATE EXISTA O CONSTRUCTIE - CASA DE LOCUIT - IN STADIUL FIZIC "LA ROSU", CU REGIM DE INALTIME D+P+M;
- IN PARTEA DE SUD-VEST A ZONEI STUDIATE EXISTA O CASA DE LOCUIT CU NIVEL DE INALTIME D+P SI ANEXE GOSPODARESTI CU NIVEL DE INALTIME P SI P+M

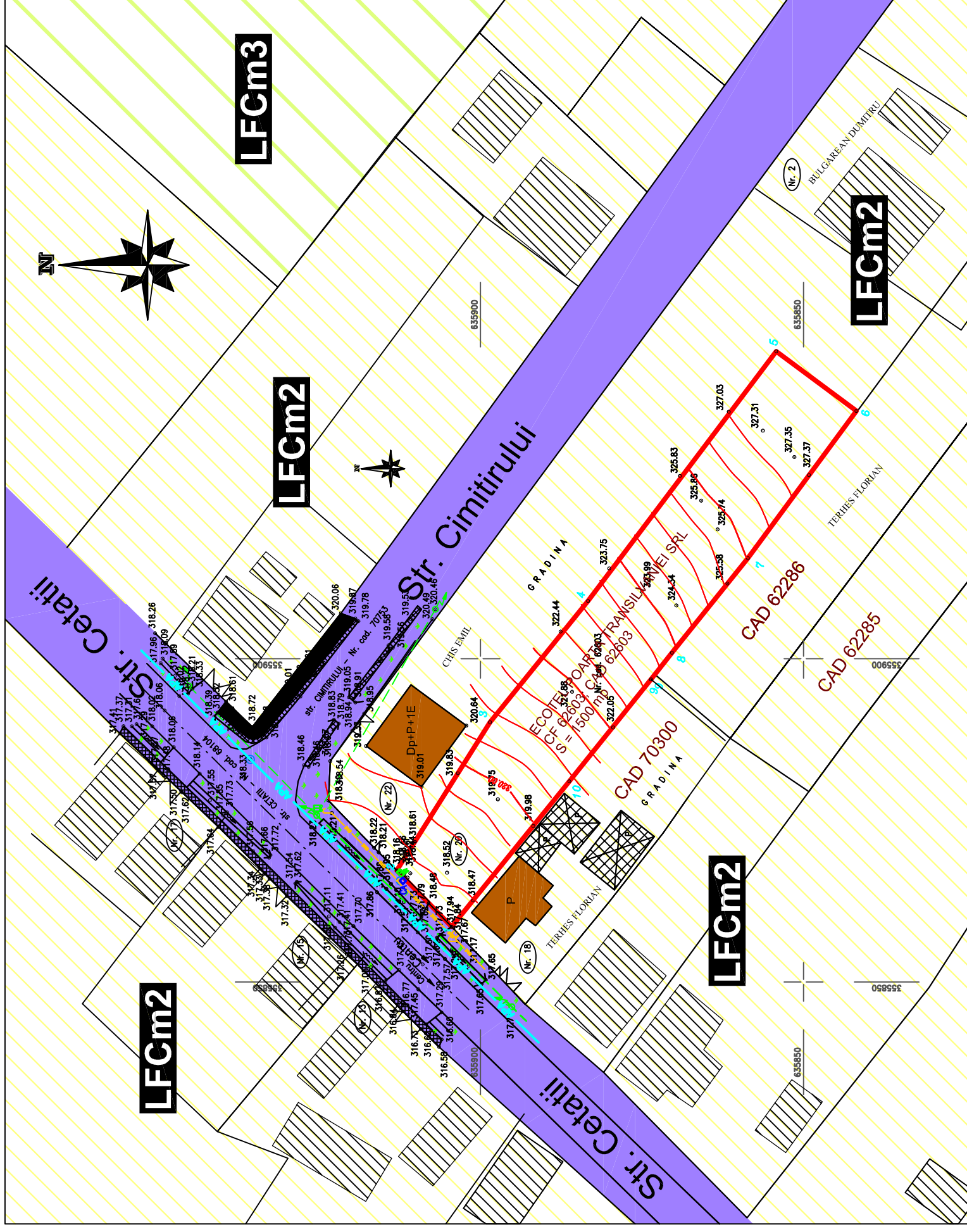
#### Structura cladirilor:

- durabile (zidarie de caramida, piatra, plansee de beton) ..
- CLADIRILE CU FUNDATII DIN BETON, PERETI DIN CARAMIDA, PLANSEE DIN BETON ARMAT SAU LEMN, PESTE PARTER, ACOPERIS TIP SARPANTA SI INVELITOARE DIN TIGLA SI TABLA TIP TIGLA

Starea cladirilor : BUNA

#### Rețele existente

- LEA MEDIE TENSIUINE EXISTENTA
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA GAZ EXISTENTA PE DN 90 mm



- BA - Bransament apa
- f - Aerisire gaz
- GI - Bransament gaz
- - Nisa apometru
- - Linie electrica aeriana
- - Post de transformare
- - Bransament electric
- ⊙ - Capac canalizare
- - Zona verde
- - Trotuat asfaltat
- - Trotuar din placi beton
- - Sant betonat

Parcela(1A;2Cc) Teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	635904.443	355858.533	12.190
2	635912.959	355867.255	27.084
3	635898.519	355890.168	24.140
4	635883.341	355908.940	48.383
5	635854.219	355947.577	15.447
6	635841.831	355938.350	28.301
7	635858.609	355915.559	18.765
8	635870.367	355900.934	5.243
9	635873.606	355896.811	20.207
10	635886.245	355881.045	28.947

S(1A;2Cc)=1501.16mp P=228.707m

PROIECTANT : <b>SC BIA.CZ.URB SRL</b> B-dul Mihail Viteazul, bl. O1, sc. A, ap. 5, mun. Zalau, jud. Salaj tel.0747112340	J31/448/2017 CUI 37717161	Beneficiar: <b>ECOTEL POARTA TRANSILVANIEI S.R.L.</b> Mun. Zalau, strada Cetatii, nr. 20, judetul Salaj	Proiect Nr. 922
	SEMNATURA	SCARA: 1:750	Faza: P.U.D.
SPECIFICATIE	NUME	Denumire: "INTOCMIRE PUD ZONA DE AGREMENT "POARTA TRANSILVANIEI" Adresa: Mun. Zalau, str. Cetatii, nr. 20, jud. Salaj	Plansa U02
SEF PROIECT	ARH. C. ZEBACINSCHI	Data: 11.2019	SITUATIA EXISTENTA
PR. URB.	ARH. C. ZEBACINSCHI		