

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** **CONSTRUIRE ATELIER PRELUCRARI** **MECANICE**

**Municipiul Zalau, str. Morii, Nr 1, Judetul Salaj**  
**S.C. TIMOREX IMPEX SRL, C.U.I 8500249**

**Denumirea investiției : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – “CONSTRUIRE ATELIER  
PRELUCRARI MECANICE”**

**Amplasamentul : Municipiul Zalau, str. Morii, Nr 1, Judetul Salaj**  
**fiind identificat prin: CF nr. 67654 , Nr. cadastral : 67654**

**Beneficiar : S.C. TIMOREX IMPEX SRL, cu sediul pe str. Morii nr. 1,**  
**Municipiul Zalau, jud, Sălaj, C.U.I 8500249**

**Proiectant: S.C. CATHEXIS DESIGN S.R.L, arh. Roxana Hodis-Mindras**

**Coordonator: arh. RUR Zebacinschi Cornel**

**Nr. de ordine: 80/2018**

**Data predării: 08. 2018**

## FISA PROIECTULUI

**Amplasament:** Municipiul Zalau, str. Morii, Nr 1, Judetul Salaj  
**fiind identificat prin:** CF nr. 67654 , Nr. cadastral : 67654

**Obiectiv:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU – “CONSTRUIRE ATELIER  
PRELUCRARI MECANICE”

**Beneficiar :** S.C. TIMOREX IMPEX SRL, cu sediul pe str. Morii nr. 1, Municipiul  
Zalau, jud, Sălaj, C.U.I 8500249

**Proiectant:** S.C. CATHEXIS DESIGN S.R.L, arh. Roxana Hodis-Mindras

**Coordonator:** arh. RUR Zebacinschi Cornel

**Nr. de ordine:** 80/2018

**Data predarii:** 08.2018

## LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect:     **arh. RUR Zebacinski Cornel**

Proiectat:       **arh. Roxana Hodis-Mindras**

Proiectat:       **arh. Mihaela Catinas**

Proiectat:       **arh. RUR Zebacinski Cornel**

## BORDEROU GENERAL

### A. PIESE SCRISE

1. Fisa proiectului
2. Lista de semnături
3. Borderou general
4. Memoriu general

### B. PIESE DESENATE

1. Situatie existenta	sc. 1:500	U.01
2. Reglementari urbanistice	sc. 1:500	U.02
3. Reglementari urbanistice-sectiuni	sc. 1:500	U.03
4. Reglementari edilitare	sc. 1:500	U.04
5. Obiective de utilitate publica	sc. 1:500	U.05
6. Mobilare urbanistica	sc. 1:500	U.06
7. Situatia juridica	sc. 1:500	U.07

### C. ANEXE

1. Certificat de Urbanism nr. 697 din 12.06.2018 emis de Primaria Mun. Zalau
2. Extras Carte funciara pentru informare Nr. 67654 Zalau
3. Documentatie cadastrala -Plan urbanistic de detaliu- vizat OCPI nr 318/01.08.2018
4. Aviz Societatea de Distributie a Energiei Electrice TRANSILVANIA NORD SA, Sucursala Zalau nr. 60601805381 din 23.07.2018
5. Aviz S.C. Telekom Romania Communications S.A, nr. 210/ 24.07.2018
6. Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 211207765/26/07.2018
7. Aviz compania de Apa Somes SA nr. 5035.25.07.2018
8. Aviz de principiu-salubritate SC Brantner Environment SRL, nr. 3119/30.01.2018
9. Aviz de incepere a lucrarilor topografica nr.301/2018 (OCPI Salaj, Biroul de CAdastru si Publicitate Imobiliara Zalau)
10. Punct de vedere PSI
11. Decizia etapei de incadrare (Agentia pentru Protectia Medului Zalau) nr 82/08.08.2017
12. Aviz Politia Rutiera
13. Aviz Sistemul de Gospodarire a Apelor

# MEMORIU GENERAL

## CAPITOLUL 1. INTRODUCERE. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea investiției : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – “CONSTRUIRE ATELIER PRELUCRARI MECANICE”**
- Amplasamentul : Municipiul Zalau, str. Morii, Nr 1, Judetul Salaj, fiind identificat prin: CF nr. 67654 , Nr. cadastral : 67654
- Beneficiar : S.C. TIMOREX IMPEX SRL cu sediul pe str. Morii nr. 1, Municipiul Zalau, jud, Sălaj, C.U.I 8500249, N.O.R.C. J31/24/23.01.1996
- Proiectant: S.C. CATHEXIS DESIGN S.R.L
- Coordonator: arh. RUR Zebacinski Cornel
- Nr. de ordine: 80/2018
- Data predării: 07. 2018

### 1.2 OBIECTIVUL DOCUMENTATIEI

Obiectivul lucrării îl constituie clarificarea condițiilor de construire, ocuparea terenului, aliniere, regimul de înălțime, relația cu vecinătățile, respectarea regimului tehnic al parcelei inițiale, în înțeles urbanistic, și reglementarea acestora prin **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE ATELIER PRELUCRARI MECANICE**

Documentația are la baza:

- Certificat de Urbanism nr. 697 din 12.06.2018 emis de Primăria Zalau, în scopul „Intocmire PUD pentru Construire atelier prelucrari mecanice”
- Plan topografic (vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară)
- Studiu Geotehnic - SC Bader Prod Com SRL – Zalau, Atestare EIM-04-133/09.05.2005
- Planul Urbanistic General al orașului, Documentația de urbanism nr. 14/2006, faza PUG, aprobată cu HCL Zalau nr. 117/17.05.2010 și Regulamentul aferent
- Avize și acorduri ale regiilor deținătoare de rețele edilitare în zonă
- Punct de vedere PSI, aviz ANIF, Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor, Aviz OCPI pentru începerea lucrărilor topografice, Aviz Poliția rutieră
- Acte de proprietate:
  - Extras de Carte funciara nr. 67654 Zalau, pentru teren și construcție
  - Extras de Carte funciara nr. 57161 pentru drum proprietate comună
  - Extras de Carte funciara nr. 67653 Zalau pentru parcela învecinată

### **1.3 DIMENSIONAREA ZONEI STUDIATE CU JUSTIFICAREA DETALIERII ACESTEIA**

Parcela studiata, aflata in proprietatea S.C. TIMOREX IMPEX SRL cu sediul pe str. Morii nr. 1, Municipiul Zalau, jud, Sălaj, C.U.I 8500249, N.O.R.C. J31/24/23.01.1996, , are o suprafata de 884 mp. Parcela are o forma dreptunghiulara, cu lungimile laturilor de aproximativ 53m(L) si 16.7 m(l).

Latura lunga are orientarea nord-vest/sud-est.

Vecini:

- La nord-vest: proprietate privata, SC Timorex Impex SRL, nr cad 67653
- La sud-est: proprietate privata, SC Timorex Impex SRL, , nr cad 67653
- La sud-vest : drum proprietate private, nr Cad 57161
- La nord-est: vale

Parcela studiata in prezentul PUD, a fost dezmembrata dintr-o parcela initiala (denumita in continuare "ansamblul terenului initial"), rezultand doua imobile cu numere cadastrale diferite, Extras de Carte funciara nr. 67654 Zalau, avand 884 mp, pentru terenul ce se doreste a fi reglementat si parcela invecinata, avand Extras de Carte funciara nr. 67653 Zalau , cu suprafata de 2316 mp.

Ansamblul terenului initial, avand suprafata egala cu suma suprafetelor parcelelor rezultate prin dezmembrare, este considerat de 884 mp+2316 mp= 3200 mp.

Pentru aceasta suprafata de teren se va verifica respectarea indicilor urbanistici POT si CUT impusi prin PUG.

### **1.4. CARACTERISTICILE GENERALE ALE AMPLASAMENTULUI**

Amplasamentul studiat, în suprafață totală  $S = 884,00$  mp, este situat în intravilanul municipiului Zalau, jud. Sălaj fiind identificat prin: CF nr. 67654 și nr. cadastral : 67654.

Amplasamentul se gaseste in Bazinul Hidrografic superior al Raului Valea Zalaului, in Subbazinul Hidrografic inferior al Paraului Rapoasa, pe malul stang, in zona de microlunca a bazinului.

In trecut, amplasamentul a avut functiunea de "curti constructii" apartinad de fosta ferma de animale a Gospodariei de Partid Zalau.

Accesul pe acest amplasament se face din strada Morii, prin intermediul unui drum de acces betonat. Strada are retea publica de alimentare de apa, de gaz, electrice, lipsind retea de canalizare menajera.

Traficul in zona este redus, strada Morii fiind o strada secundara.

Conform PUG 2010, este situate **in subzona unitatilor de productie industrial si de depozitare existente.**

Parcela studiata face parte dintr-un bun imobil initial, o parcela avand o suprafata de 3200 mp aflata in proprietatea SC Timorex Impex SRL, dar care a trecut printr-un process de lotizare, rezultand parcela de 884 mp reglementata prin prezentul studiu urbanistic, si o a doua parcela avand 2316 mp. Pentru ambele proprietati s-au anexat extrase de Carte Funciara.

Accesul se realizeaza pe latura sud estica, de pe un drum betonat. Drumul este proprietatea comuna a SC Complex Agricol Zalau, SC Profilglass SRL –Bobota, SC Radu Construct SRL-Zalau, SC Timorex Impex SRL-Zalau, Unicredit Tiriac Bank SA, conform Extras de Carte funciara nr. 57161.

Cladirea edificata pe amplasament, este un padoc avand 236 mp suprafata construita. In rest, terenul este o platforma betonata cu suprafata de 648 mp, brazdata de

rigole pluviale ce colectează apa de ploaie și o deversă către valea existentă pe limita nord-vestică a amplasamentului. (Paraul Rapoasa)  
Terenul are o suprafață relativ orizontală.

### **1.5. ELEMENTE DE TEMA SOLICITATE DE CATRE BENEFICIARUL LUCRARI**

Pe parcela studiată, se intenționează demolarea padocului existent și construirea unei hale industriale. Activitatea de bază ce urmează a se desfășura în hală este de prelucrări mecanice, constând în producerea de robineti industriali.

Construirea unui atelier de producție adecvat precum și achiziționarea și punerea în funcțiune a echipamentelor și tehnologiilor propuse prin proiect vor garanta obținerea unui avantaj competitiv important și o poziționare favorabilă în raport cu concurența existentă pe piață.

Pentru desfășurarea normală a activității de bază s-a prevăzut construcția unei hale de producție în care vor fi montate echipamentele propuse spre achiziționare.

### **1.6 CADRUL LEGAL RESPECTAT LA ELABORARE P.U.D.**

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD :GM-009-2000
- Legea nr. 350/2001, modificată și completată prin Legea 289/2006
- Legea nr. 50/1991 republicată
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea a IV-a-Reteaua de localități
- Codul Civil
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 publicat în M.O. nr. 853/18.10.2006
- Ordinul MLPAT 37/N/2000- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu
- Documentația de Urbanism nr. 14/2006, fază PUG, aprobată cu HCL Zalău nr. 117/17.05.2010
- Legea nr 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică

## **CAPITOLUL 2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA**

### **2.1 POZITIA IN LOCALITATE**

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Zalău, în partea sudică a orașului, pe strada Morii. Amplasamentul se găsește în Bazinul Hidrografic superior al Raului Valea Zălăului, în Subbazinul Hidrografic inferior al Paraului Rapoasa, pe malul stâng, în zona de microlună a bazinului.

### **2.2 INCADRAREA IN DOCUMENTATII DE URBANISM**

Conform Certificatului de Urbanism emis, nr. 697 din 12.06.2018, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism fază PUG, nr. 14/2006,

- *imobilul este amplasat in zona functionala UID1- zona functionala industriala si de depozitare, subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare existente*
- *Imobil proprietate privata*
- *Funcțiunea dominantă a zonei: Activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport*
- **UTR UID1**

Conform P.U.G. și C.U. emis, sunt interzise următoarele utilizări: locuințe, dotări social-culturale

Regim tehnic reglementat prin PUG:

**UTR UID1:**

- **POT max=65%**
- **CUT max =1.5**
- Caracteristicile parcelelor: suprafața parcelelor va fi de min **3000 mp** cu front la strada de **30 m**.
- Amplasarea construcțiilor: **10 ml** față de limitele principale, laterale și frontale.
- Amplasarea clădirilor noi față de clădiri existente pe aceeași parcelă: **distanța egală cu H, dar nu mai puțin de 10m**
- Locuri de parcare : **1 loc/100 mp** arie desfășurată construcție

Se specifică următoarele:

- Înălțimea clădirilor se va reglementa prin PUD
- Indicii urbanistici se vor calcula în raport cu **ansamblul terenului inițial**, conform legii 350/2001- Anexa 2

## **CAPITOLUL 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Amplasamentul este compus din teren intravilan având 884 mp, pe care este amplasat un padoc, cu nr cad 67654-C1, construcție industrială având regimul de înălțime P, cu suprafața construită de 236 mp.

### **3.2 CIRCULAȚIA AUTO ȘI PIETONALĂ. ACCESE**

Accesul auto și pietonal se realizează din Strada Morii, prin intermediul unui drum de acces, proprietate privată, amplasat pe latura sud-estică a amplasamentului studiat. Conform extrasului CF, drumul este proprietatea privată comună a SC Complex Agricol Zalău, SC Profilglass SRL –Bobota, SC Radu Construct SRL-Zalău, SC Timorex Impex SRL-Zalău, Unicredit Tiriac Bank SA.

Circulațiile auto și pietonale nu sunt organizate clar în interiorul parcelei. Platforma betonată permite atât circulația auto, cât și cea pietonală în interiorul amplasamentului studiat.

O poartă având 4.90 m lățime permite accesul pe amplasamentul studiat.

### **3.3 PARCAJE**

Platforma betonată amplasată între drumul de acces și împrejmuirea actuală, este folosită parțial ca zonă de parcare.



### **3.4 REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI DIN ZONA STUDIATA SI BILANTUL TERITORIAL**

**Suprafata parcelei reglementate in P.U.D. : 884 mp, Carte funciara nr. 67654**

#### **Zalau.**

Suprafata totala teren analizat in PUD= 4000 mp (cuplinzand parcela reglementata, parcela vecina, drum de acces –portiunea adiacenta parcelelor analizate).

Suprafata ansamblu teren initial = 3200 mp.

Din punct de vedere juridic, imobilul studiat, avand nr. CF 67654, este descris ca fiind alcatuit din teren intravilan ( la adresa Loc. Zalau, Str. Morii, Nr. 1, Jud. Salaj, in suprafata de 884 mp, descries ca fiind “teren neimprejmuit/ Teren intravilan fara imprejmuire”, nr. Cadastral 67654) si constructii (Padoc, cu suprafata construita la sol 236 mp, nr. Cadastral 67654-C1, la adresa Loc. Zalau, Str. Morii, Nr. 1, Jud. Salaj).

Imobilul este in proprietatea SC Timorex Impex SRL, cota parte 1/1.

## **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

ZONA STUDIATA	PROPUS	
	mp	procent
Suprafata terenului studiat in PUD din care:	884	100 %
A. Domeniul public:	0	0
B. Domeniul privat:	884	100 %
A. Domeniul public:		
1. Circulatii auto	0	0
2. Circulatii pietonale	0	0
B. Domeniul privat din care:		
1. trotuare,alei, platforme	480.5	54.35 %
2. suprafata construita	236	26.69 %
3. acces auto, parcari, drum	167.5	18.96 %
<b>Sc total :</b>	<b>236</b>	<b>26.69 %</b>
<b>P.O.T. parcela initiala:</b>		<b>26.69 %</b>
<b>C.U.T. parcela initiala:</b>		<b>0.26 %</b>

### **3.5 REGIMUL ECONOMIC**

Constructia C1 existenta pe amplasament, inregistrata in CF ca *padoc*, avand 236 mp suprafata construita, este o anexa specifica functiunii industriale, folosita in special pentru depozitare, realizata pe structura metalica, acoperita cu placi bituminoase ondulate, fara pereti de inchidere. Pardoseala acesteia este o suprafata betonata similara celei din curte.

### **3.7 ECHIPARE EDILITARA**

#### **ALIMENTARE CU APA**

Strada Morii dispune de retea publica de alimentare cu apa.

Avand in vedere faptul ca platforma industrială in care este localizat amplasamentul studiat nu dispune de retele publice pentru alimentare cu apa, apa este asigurata dintr-un put de mica adancime sapat pe amplasament, echipat cu hidrofor.

### **CANALIZAREA**

Zona nu dispune de retea de canalizare publica.

Avand in vedere acest fapt, canalizarea menajera se realizeaza intr-o fosa etansa, construita pe ampalsament.

Apa pluviala este colectata de pe platforma betonata prin rigole betonate de suprafata si printr-un sistem de canalizare ingropat, si este condusa catre valea din apropiere.

### **ENERGIE ELECTRICA**

Amplasamentul dispune de retea de distributie a energiei electrice de joasa tensiune, trifazata.

### **GAZ**

Amplasamentul nu dispune de retea de distributie a gazelor naturale.

Pentru acest amplasament s-a emis avizul de principiu 211207765/26/07.2018 de catre DELGAZ GRID S.A.

### **TELECOMUNICATII**

Amplasamentul dispune de retea de telecomunicatii.

## **3.8 ANALIZA GEOTEHNICA**

### *a) date privind zonarea seismica:*

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul se incadreaza in zona de intensitate seismica cu gradul 6.

Conform Normativului P100-1/2014 amplasamentul se incadreaza in zona F cu coeficientul seismic  $a_g=0.10$  si  $T_c=0.7$ .

### *b) date geologice generale*

Gologic amplasamentul studiat este situat in bazinul neogen al Silvaniei. Roca de baza este reprezentata prin argila marnoasacenusie sau cenusiu vinetie, peste care in cursul erelor geologice s-au depus strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prafoase, nisipuri, pietrisuri, nisipuri argiloase.

### *c) cadrul geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic*

Amplasamentul se gaseste in Bazinul Hidrografic superior al Raului Valea Zalaului, in al Paraului Rapoasa in Subbazinul Hidrografic inferior al Paraului Rapoasa, pe ,malul stang, in zona de microlunca a bazinului. In forajul executat pe amplasament s-a intalnit apa subterana la adancimea de 2m. Apa freatica apare in zona la adancimi variabile de cca 2-3 m

### *d) incadrarea in zone de risc*

Pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundatii si nu sunt rupturi sau alunecari de teren. Paraul Rapoasa are talvegul stabilizat la cca 2-3 m adancime, iar malurile sunt protejate biologic cu arbori si arbusti.

*e) stratificatia terenului* evidentiata in urma prospectarii prin executarea unui foraj mecanizat la 5 m adancime:

0.00-0.20 m – strat de beon+ strat egalizare ballast

0.20-0.50 m- strat de umplutura-pamanturi argiloase negre

0.50-1.30 m – strat de argila prafoasa cenusie cafenie plastic vartoasa

1.30-1.80 m – strat argila galben cenusie plastic tare, compresibilitate medie  $U_I=90$

%

1.80-2.60 m – strat praf argilos mediu plastic vartos spre consistent, compresibilitate redusa

2.60-3.80 m – strat argila prafoasa vanata plastic vartoasa, compresibilitate medie redusa

3.80- 5.00 m strat argila vanata plastic vartasa si compresilitate medie

(Conform Studiului Geotehnic realizat de ing. geolog Victor Muresan, Laborator autorizat:Laborator Grad II CS Inserco SRL, Crasna, Str. Ciucei, nr. 753, Jud. Salaj)).

## **CONDITII DE FUNDARE SI MASURI**

*Risc geotehnic moderat.*

*Categorie geotehnica 1.*

*Fundarea se va face in stratele de argila galben-cenusie la cel putin 1.70 m adancime fata de cota terenului (platformei betonate).*

*Pconv=280 Kpa*

## **CAPITOLUL 4. REGLEMENTARI**

### **4.1 CONCORDANTA INTRE FUNCTIUNILE PROPUSE PRIN P.U.D. SI PREVEDERILE ALTOR DOCUMENTATII DE URBANISM**

Se propun urmatoarele lucrări de investitie :

- **Demontare padoc**
- **Construire atelier prelucrari mecanice**
- **Asigurare utilitati**

#### **DEMONTARE PADOC EXISTENT**

- Padocul existent urmeaza a fi demontat de catre beneficiar. Platforma betonata existenta este intr-o stare buna, aceasta nu prezinta deteriorari. Din acest motiv aceasta platforma nu va fi desfacuta/demolata.

#### **CONSTRUIRE ATELIER PRELUCRARI MECANICE**

Construcția se va realiza pe structura metalica, cu regim de inaltime parter, cu deschiderea de 9.40 m si 5 travei cu deschideri de 4 m, cu inaltimea interioara utila de 3.80 m.

- Aria construită Ac = 210.41 mp
- Aria construită desfășurată Adc = 210.41 mp
- Aria utilă Au = 204.72 mp
- Înălțimea la streasină: = 5.62 m
- Înălțimea la coamă = 6.69 m.
- Construcția proiectată are **gradul III de rezistență la foc.**
- Corespunzător densității sarcinii termice, construcția se consideră cu **risc de incendiu MIC.**
- **Categoria de importanță este „C” – clădire de importanță normală.**

<b>P.O.T. propus:</b>		<b>23.8 %</b>
<b>C.U.T. propus:</b>		<b>0.23</b>

Conform Certificatului de Urbanism emis, nr. 697 din 12.06.2018, in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUG, nr. 14/2006,

- imobilul este amplasat in zona functionala UID1- zona functionala industrială și de depozitare, subzona unitatilor de productie industriale și de depozitare existente
- Functiunea dominantă a zonei: Activitati economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport
- UTR UID1

***Din punct de vedere a functiunii propuse prin PUD (productie de tip industrial - atelier prelucrari mecanice), investita este in concordanta cu reglementarile instituite prin PUG pentru U1D1.***

Conform P.U.G. și C.U. emis, sunt interzise urmatoarele utilizari: locuinte, dotari social-culturale

Regim tehnic reglementat prin PUG:

**UTR UID1:**

- **POT max=65% => POT propus=23.8% < POT max**
- **CUT max =1.5=> CUT propus =0.23 <CUT max**
- Caracteristicile parcelelor: suprafata parcelelor va fi de min 3000 mp cu front la strada de 30 m.

*Aceasta reglementare va fi verificata prin **considerarea ansamblului terenului initial**, care insuma **3200 mp**.*

- Amplasarea constructiilor: 10 ml fata de limitele principala, laterale și posteriora

***Retragerea cladirii fata de limita principala variaza intre 10 m și 9.42 m, cladirea propusa preluand aliniamentul cladirii invecinate.***

***Retragerile laterale: 5.70 m fata de limita de proprietate sud-vestica, 0.60 m fata de limita nord-estica (vale-Paraul Rapoasa)***

***22.91 m fata de limita posteriora de proprietate***

- Amplasarea cladirilor noi fata de cladiri existente pe aceeași parcela: distanta egala cu H, dar nu mai puțin de 10m

***Parcela reglementata permite amplasarea halei avand înăltimea la streasină:= 5.62 m la distanta de 5.70 fata de limita de cladirea vecina***

***înăltimea la streasină:= 5.62 < 5.70=distanta pana la cladirea invecinata***

- Locuri de parcare : 1 loc/100 mp arie desfasurata constructie

Se propun **4 locuri de parcare** spre limita posteriora a parcelei

- Indicii urbanistici se vor calcula in raport cu ansamblul terenului initial, conform legii 350/2001- Anexa 2

***Terenul initial : 3200 mp***

***P.O.T. parcela initiala: 36.7%***

***C.U.T. parcela initiala: 0.4***

***POT max=65% => POT parcela initiala=36.7% < POT max***

***CUT max =1.5=> CUT parcela initiala =0.4 <CUT max***

- ***Pentru parcela reglementata, propunerile prezentului PUD sunt in concordanta, asadar, cu functiunea dominantă a zonei: Activitati economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport.***

Indicatorii de utilizare **POT=23.8% și CUT=0.23**, au valori mai mici decât cele maxim admise.

(POT maxim admis =65 %, CUT maxim admis = 1.5)

Se impune analiza respectarii acestor indicatori la nivelul ansamblului terenului initial, adica parcela rezultata din insumarea parcelei reglementate cu parcela invecinata.

**Parcela reglementata**, avand Extras de Carte funciara nr. 67654 Zalau, are suprafata S1=884 mp.

**Parcela invecinata**, avand Extras de Carte funciara nr. 67653 Zalau , are suprafata de 2316 mp.

**Ansamblul terenului initial**, avand suprafata egala cu suma suprafetelor parcelelor rezultate prin dezmembrare, are suprafata de 884 mp+2316 mp= 3200 mp  
 POT maxim admis =65 %, CUT maxim admis = 1.5 (conf PUG).

**In concluzie la nivelul ansamblului terenului initial, adica rezultat din insumarea suprafetelor celor doua parcele dezmembrate, se respecta valorile maxim admise pentru POT si CUT.**

### Calcul indici urbanistici POT si CUT ( ANSAMBLUL TERENULUI INITIAL )

ZONA STUDIATA	PROPUS	
	mp	procent
Suprafata ansamblul terenului initial (inainte de dezmembrare)	3200	100%
1.S1 parcela reglementata Extras de Carte funciara nr. 67654 Sc1=210.41 mp Sd1=210.41 mp	884	27.62%
2.S2 parcela invecinata Extras de Carte funciara nr. 67653 Sc2=794+162 mp= 965 mp Sd2=894+162 mp =1065	2316	72.38 %
<b>Sc totala teren initial :</b> 210.41 +965= 1175.41 mp	<b>1175.41</b>	<b>36.73%</b>
<b>Sd totala teren initial :</b> 210.14+1065 = 1275.41 mp	<b>1275.41</b>	
<b>P.O.T. parcela initiala:</b>	<b>36.7%</b>	
<b>C.U.T. parcela initiala:</b>	<b>0.4</b>	

#### **4.2 PROPUNERI DE ORGANIZARE A ZONEI STUDIASTE SI BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV (EXISTENT-PROPUS)**

Terenul studiat in prezenta documentatie are o suprafata totala de **884 mp** , si se afla in proprietatea SC Timorex impex SRL. Bilantul teritorial propus pastreaza indicii suprafetelor private/publice existente (adica domeniul privat reprezinta 100 % din suprafata totala).

Se propune demolarea structurii existente in prezent pe parcela (de tip padoc), si construirea unei cladiri de tip hala industrială (un atelier de prelucrari mecanice).

Atelierul de prelucrari mecanice este o clădire parter cu dimensiuni în plan de 10.36 m x 20.31 m.

- Aria construită Ac = 210.41 mp

- Aria construită desfășurată Adc = 210.41 mp

Retragerile fata de limitele de proprietate, si inaltimele maxime la streasina si cornisa (a se vedea plansa U.02 Reglementari urbanistice) sunt:

- Retragera fata de limita principala: variaza: 10 m -9.42 m
- Retragera fata de sud vestica: 5.70 m
- Retragera fata de limita nord-estica : 0.60 m
- Retragera fata de limita posterioara: 22.91 m
- Înălțimea la streasină: Hs = 5.62 m
- Înălțimea la coamă Hc= 6.69 m.

S-a prevazut de asemenea, o amenajare a terenului, respectiv: trotuare, alei pietonale, circulatii auto, platforme parcare, platforma gospodareasca pentru colectarea selective a deseurilor, drum folosinta comuna, aflat inafara imprejmuirii.

Accesul auto pe parcela este situata in coltul sud-vestic al parcelei si are 4.60 m latime, permitand accesul masinilor utilitare la nevoie, in timp ce accesul pietonal, amplasat imediat langa accesul auto, are 1.10 m latime.

## BILANT TERITORIAL PROPUȘ

ZONA STUDIATA	PROPUȘ	
	mp	procent
Suprafata terenului studiat in PUD din care:	884	100 %
A. Domeniul public:	0	0
B. Domeniul privat:	884	100 %
A. Domeniul public:		
1. Circulatii auto	0	0
2. Circulatii pietonale	0	0
B. Domeniul privat din care:		
1. trotuare,alei pietonale	31.8	3.6 %
2. suprafata construita	210.41	23.8 %
3. circulatii auto, parcar, platforme	621.62	70.32 %
4. drum folosinta comuna	20.17	2.28%
5. spatii verzi		
<b>P.O.T. propus:</b>		<b>23.8 %</b>
<b>C.U.T. propus:</b>		<b>0.23</b>

### 4.3 PROPUNERI DE REZOLVARE A ACCESELOR, A CIRCULATIEI AUTO, PIETONALE, PARCAJE

#### 4.3.1 CIRCULATIA AUTO

Accesul auto se realizeaza din Strada Morii (strada secundara, de importanta redusa), prin intermediul unui drum de acces, proprietate privata, amplasat pe latura sud estica a amplasamentului studiat. Conform extrasului CF, drumul este proprietatea privata comuna a SC Complex Agricol Zalau, SC Profilglass SRL –Bobota, SC Radu Construct SRL-Zalau, SC Timorex Impex SRL-Zalau, Unicredit Tiriace Bank SA.

Accesul auto pe amplasament se realizeaza prin poarta auto avand 4.60 m latime. In interiorul perimetrului circulatia auto se realizeaza pe un drum avand latimea de 4.60

ce duce spre limita posterioara a parcelei, unde este organizata o parcare. In fata acceselor de marfa in hala sunt amenajate platforme pentru manevre auto.

Pentru a permite o latime de 5.40 a drumul comun de acces, s-a ales ca imprejmuirea spre latura sud-estica sa fie apasata cu o retragere variabila de 1.20-1.30 m.

#### **4.3.2 PARCAJE**

In interiorul perimetrului parcelei sunt amenajate 4 locuri de parcare. Conform PUG este nevoie de 1 loc de parcare/100mp Adc, adica numarul minim de locuri de parcare este 3.

#### **4.3.3 CIRCULATIA PIETONALA**

Accesul pietonal pe parcela se va realiza din drumul proprietate private, pe o poarta pietonala de 1.10 m latime.

#### **4.4 CIRCULATIA TERENURILOR IMPUSA DE SOLUTIA DE URBANISM PRECUM SI SERVITUTILE PROPUSE**

Terenul studiat are o suprafata totala de 884 mp, in totalitate privata, acest aspect juridic fiind pastrat in solutia PUD.

O suprafata de 20.17 mp (2.28 % din suprafata parcelei), va fi inafara imprejmuirii propuse, fiind in continuare drum de folosinta comuna, permitand astfel o latime a drumului de acces- variabila de 5.40-5.46 m.

#### **4.5 REGIMUL DE ALINIERE**

Atelierul propus pastreaza aliniamentul halei existente si este amplasat la 10 ml de limita de proprietate principala. Aceasta distanta se reduce la 9.54 daca ne apropiem de limita de proprietate nord-estica. In concluzie regimul de aliniere fata de limita sud-estica este variabil, intre 10 m-9.54 m.

Retragerea de la limita nord-estica (spre Paraul Rapoasa) este de 0.6 m.

Retragerea de la limita sud-vestica este de 5.70 m, verificandu-se conditia ca distanta dintre cladiri sa fie minim egala cu inaltimea constructiei.

Retragerea de la latura nord-vestica este de 22.91m.

#### **4.6 REGIMUL DE INALTIME**

- Înălțimea la streasină: Hs = 5.62 m
- Înălțimea la coamă Hc= 6.69 m.

Regimul propus de inaltime: P (parter).

#### **4.7 SPATII VERZI**

Se pastreaza bilantul existent al spatiilor verzi (0%).

#### **4.8 MODUL DE ORGANIZARE AL TERENULUI. INDICATORII DE OCUPARE: POT, CUT**

Caracteristicile terenului vor fi (pentru parcela reglementata):

- Suprafata teren = 884 mp
- Aria construită Ac = 210.41 mp
- Aria construită desfășurată Adc = 210.41 mp
- P.O.T. = 23.8 %
- C.U.T. = 0.23

Caracteristicile terenului vor fi (pentru ansamblul terenului initial):



- Suprafata teren = 3200 mp
- Arie construita = 1175.41 mp
- Arie desfasurata = 1275.41 mp
- P.O.T. = 36.7 %
- C.U.T. = 0.4

Prin urmare, se propune pastrarea indicilor POT si CUT maximi admisi in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG:

POT max= 65%

CUT max= 1.5

#### **4.9 ECHIPARE EDILITARA**

##### **4.9.1 ALIMENTARE CU APA**

Strada Morii dispune de retea publica de alimentare cu apa.

Avand in vedere faptul ca platforma industrială in care este localizat amplasamentul studiat nu dispune de retele publice pentru alimentare cu apa potabila, aceasta este asigurata dintr-un put de mica adancime sapat, echipat cu hidrofor.

Conductele de alimentare cu apa vor fi pozate ingropat in sant pe pat de nisip la adâncimea de 0,90 m. Acestea vor fi realizate din tevi de PEID cu De 25 mm, in lungime de 10 m.

##### **4.9.2 CANALIZARE**

Zona nu dispune de retea de canalizare publica.

Avand in vedere acest fapt, canalizarea menajera se realizeaza intr-o fosa etansa, construita pe ampalsament.

Apele uzate menajere evacuate din imobil vor fi conduse prin racordul exterior proiectat, spre bazinul vidanjabil propus. Bazinul se va amplasa pe terenul studiat si va fi de tip subteran din poliesteri armati cu fibra de sticla, complet etans, cu volumul util de 10 mc. Lungimea racordului de canalizare este de 10 m.

Fosa este etansa, si este vidanjata periodic de catre o firma specializata.

Apa pluviala este colectata de pe platforma betonata prin rigole betonate de suprafata si printr-un sistem de canalizare ingropat, si este condusa catre emisar (Paraul Rapoasa).

##### **4.9.3 ENERGIE ELECTRICA**

Alimentarea cu energie electrică a imobilului se va realiza de la linia electrica existenta, prin bloc de masura si cablu de tip cyaby, montat ingropat la adancimea de 0.80 m, in lungime de 25 m. Racordarea blocului de masura la retea stradală existenta se va realiza prin grija beneficiarului

Pentru acest amplasament s-a obtinut avizul SDEE Transilvania Nord Sucursala Zalau nr. 60601805381 din 23.07.2018.

##### **4.9.4 GAZ**

Zona NU dispune de retea de distributie a gazelor naturale.

S-a obtinut un Aviz de de principiu Delgaz Grid S.A. nr. 211207765/26/07.2018.

##### **4.9.5 TELECOMUNICATII**

Zona nu dispune de retea de telecomunicatii care ar putea fi afectate in timpul lucrarilor, conform Avizului favorabil emis de SC Telekom Communications SA, nr 210/24.07.2018.



#### **4.9.6 INCALZIREA**

Pentru incalzirea incaperilor se vor folosi aeroterme si convectoare electrice.

#### **4.9.7 PRODUCEREA APEI CALDE DE CONSUM MENAJER**

Pentru prepararea apei calde menajere se prevede un sistem cu boiler electric, agentul termic necesar boilerului fiind preparat de cazan si de un sistem cu panou solar cu  $S_{min}=2.00$  mp.

### **4.10 MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, DE PROTECTIE SANITARA SI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR**

Autoritatea competenta pentru protectia mediului APM Salaj a decis, in cadrul sedintei Comisiei de Analiza Tehnica din 28.08.2018, ca investitia "Construire atelier prelucrari mecanice" nu se supune evaluarii impactului asupra mediului si nu se supune evaluarii adecvate. (Decizia etapei de incadrare nr. 82/08.08 2018)

#### **Masuri de protectie a mediului:**

Se propun:

- Amenajarea incintelor, executarea de trotuare, amenajarea circulatiilor
- Excesul de apa pluviala se va canaliza in rigole, care deverseaza in reseaua publica.
- Pentru dispersia emisiilor poluante provenite de la gazele arse se vor prevedea un cosuri de fum cu o inaltime corespunzatoare
- Apele menajere uzate se vor colecta in bazinul vidanjabil etans, de unde vor fi evacuate periodic de catre o firma specializata
- Deseurile menajere se vor colecta selectiv in pubele, pe platforme special amenajate si se vor transporta de catre o firma specializata, la rampele de gunoi special amenajate (aviz de principiu pentru Salubritate SC Brantner Environment SRL, nr. 3119/30.01.2018)

#### **Masuri de protectie sanitara:**

La proiectarea constructiilor s-au avut in vedere normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul Sanatatii cu ordinul 536/97.

Toate incaperile au asigurate, conform normativelor in vigoare, iluminatul corespunzator, suprafata vitrata fiind in concordanta cu functiunea si suprafata acestora in plan si sunt ventilate natural.

Incalzirea spatiilor se face la temperaturile interioare prevazute prin STAS 1907.

Personalul are asigurate in spatiile existente, anexele social - sanitare necesare. Grupurile sanitare sunt organizate pe sexe (la cererea beneficiarului), fiind dimensionate in conformitate cu prevederile STAS 1478-90.

#### **Masuri de prevenire si stingere a incendiilor si dotari PSI:**

La amplasarea pe teren si la proiectarea constructiei s-au respectat prevederile cuprinse in normele si normativele in vigoare la data intocmirii proiectului:

- Normativul de proiectare si executie a constructiilor din punct de vedere al protectiei la foc P 118-99;
- Norme generale de aparare impotriva incendiilor aprobate prin OMI 163 / 2007

- La proiectarea construcțiilor sunt respectate prevederile normativului general de PSI aprobat de Ordinul Ministerului de Interne 775/22.07.98

**Construcția proiectată are gradul III de rezistență la foc.**

**Corespunzător densității sarcinii termice, construcția este considerată cu risc de incendiu MIC.**

**Categoria de importanță „C” – clădire de importanță normală.**

Pentru protecția împotriva incendiilor, au fost luate următoarele măsuri:

- Distanța de la clădirea propusă la clădirea cea mai apropiată este de 4.69 m. Se vor folosi panouri antifoc de protecție, în cazul în care corpul de clădire este amplasat la o distanță mai mică față de clădirea vecină, decât cea recomandată în normative. Panourile vor fi amplasate în dreptul ferestrelor ce dau spre clădirea învecinată
- materialele utilizate la realizarea construcției corespund prevederilor P 118
- evacuarea fumului se face natural prin goluri de uși și ferestre cu ochiuri mobile, prevăzute pe fațadele clădirii și prin trape de fum cu deschidere automată și manuală amplasate în luminatoarele din acoperiș
- finisajele pe fațadă au fost prevăzute din materiale incombustibile
- pentru evacuarea utilizatorilor se respectă cerințele din P118 privind siguranța căilor de evacuare, timpii și lungimile de evacuare.

#### **Iluminatul de securitate:**

Conform Normativului I7/2011 clădirea va fi echipată cu instalații electrice de iluminat de securitate pentru marcarea căilor de evacuare.

#### **Instalația de protecție contra socurilor electrice**

Pentru protecția împotriva socurilor electrice se va folosi o schemă de tip TN-S. Clădirea va fi dotată cu o bară de egalizare a potențialelor BEP din cupru, de secțiune 20x10 mm și de lungime 500 mm prevăzută cu borne pentru racordarea conductoarelor de echipotențializare, la care se vor lega:

- conductorul principal de legare la pământ al tabloului general
- masele aparatelor fixe
- fundația clădirii
- conductele instalațiilor de apă, gaz, încălzire dacă ele sunt metalice
- elementele metalice ale construcției
- părți ale instalațiilor montate pe terasă sau a unor elemente metalice (antene).

Înainte de punerea în funcțiune a instalației se va verifica impedanța de dispersie a prizei de pământ care trebuie să fie mai mică de 4 Ω.

#### **Prize de pamant**

Se va executa o priză de pământ cu valoarea rezistenței la dispersie sub 4 Ω, executată din platbandă de oțel zincat 4x40 mm și electrozi verticali în formă de stea cu l=1.50 m.

#### **Măsuri de securitatea muncii și prevenire și stingere a incendiilor pe durata execuției lucrărilor:**

Organizarea șantierului și execuția lucrărilor de construcții se va executa prin respectarea cu strictețe a legilor și normativelor în vigoare cu privire la activitățile de protecție, securitate și igiena muncii cuprinse în :

- Regulamentul de securitate și igienă a muncii în construcții MLPAT – nr.9/N/15.03.1998
- Legea protecției muncii 90/1996

- Norme generale de protecție a muncii MMSS-Nr.508/20.11.02 ; MSF-Nr.933/25.11.02 ;
- Legea securității și sănătății în muncă 319/2006
- Normativul de proiectare și execuție a construcțiilor din punct de vedere al protecției la foc P118-99 ;
- Norme generale de apărare împotriva incendiilor din 28.02.2007

Cladirea propusa va fi dotata cu 3 extincatoare de incendiu.

Pentru construirea atelierului s-a obtinut Punctul de vedere al Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta "Porolissum" al Judetului Salaj, nr 759/18/SU/SJ din 31.07.2018, in care se mentioneaza urmatoarele:

*In conformitate cu prevederile Anexei 1 din HGR nr 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu, coroborat cu prevederile art.30 alin 1si 2 din Legea nr 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor,..., nu este necesara obtinerea avizului sau autorizatiei de Securitate la incendiu.*

Intocmit,

arh. ROXANA HODIS-MINDRAS

Coordonator spec. urbanism

arh. ZEBACINSCHI CORNEL

SC CATHEXIS DESIGN SRL  
Zalau, Jud. Salaj  
RO16216311  
0744.399.633