

---

**Denumirea proiectului:**

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**«CONSTRUIRE A 10 LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE P+E »**

**loc. ZALĂU, str. Morii, jud. SĂLAJ**



**Faza: P.U.D.**  
**Beneficiar: S.C. GOLDEN FROG S.R.L.**

## FISA PROIECTULUI

1. Denumirea investiti: **PUD în vederea construirii a 10 locuințe individuale cuplate P+E**
2. Amplasament: **loc. ZALĂU, str. Morii, jud. SĂLAJ**
3. Beneficiar: **S.C. GOLDEN FROG S.R.L.**
5. Intocmit: **Birou individual de arhitectura – Carmen Nadasan mun. Zalau, str. Mesteacanolui nr. 12, jud. Salaj,**
6. Contine: **Documentatie faza PUD - Pr. nr. 01/2017**

## LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

<b>Nr. crt.</b>	<b>Numele si prenumele</b>	<b>Calitatea</b>	<b>Partea din proiect pentru care raspunde</b>	<b>Semnat.</b>
1.	Nădășan Carmen	arhitect membru RUR	Plan urbanistic de detaliu	
2.	Sabău Dumitru	inginer	studiu topografic	anexa
3.	Balint Barna I.I.	inginer geolog	studiu geologic	anexa
4.	Prodan Vasile	instalatii	reglementari edilitare	

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

1. FISA PROIECTULUI
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. CERTIFICAT DE URBANISM nr.1474 din 20.12.2017
5. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA nr.67158

### **C. BORDEROU PIESE DESENATE**

1. U01 INCADRAREA IN TERITORIUL LOCALITATII
2. U02 SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI
  
3. U03 REGLEMENTARI URBANISTICE
4. U04 CIRCULATIA TERENURILOR
5. U05 REGLEMENTARI EDILITARE

### **C. STUDII**

1. STUDIU GEOTEHNIC
2. STUDIU TOPOGRAFIC

---

## MEMORIU DE PREZENTARE

### I. INTRODUCERE

#### I.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA CONSTRUIRII A 10 LOCUINȚE
Amplasament:	INDIVIDUALE CUPLATE P+E STR. MORII, ZALĂU – JUD. SĂLAJ
Beneficiar:	S.C. GOLDEN FROG S.R.L.
Elaborator (URBANISM):	arh. Carmen Nădășan, specialist RUR pentru competentele D,E,
Arhitectura:	B.I.A. –Carmen Nădășan
Colaboratori:	Ridicare topo: ing. Dumitru Sabău Studiu geotehnic: Balint Barna I.I. Edilitare: ing. Vasile Prodan
Data elaborării:	Ianuarie 2017

#### I.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii a 10 locuințe individuale cuplate. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării din Certificatul de Urbanism nr. 1474 din 20.12.2016 emis de Primăria Municipiului Zalău. În momentul de față, imobilul din str. Morii, Zalău, este proprietate privată, și este liber de construcții.

Prezentul P.U.D. reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unui obiectiv, pe o parcelare, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/91 privind Autorizarea construcțiilor cu modificările și completările ulterioare, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, precum și de GM 009 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

---

Conform OM nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism:

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

## **II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **II.1. Concluzii din documentații deja elaborate:**

Amplasamentul este situat în zona de S-V a municipiului Zalău.

Este încadrat: – conform P.U.G/P.U.Z. în intravilanul municipiului Zalău.

- conform P.U.Z. “TĂMĂȘAN”, locuințe individuale și colective mici cu P,P+1-2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim discontinuu de construire; se admit locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, echipamente publice de nivel residential; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu suprafața desfășurată sub 200 mp; parcela este construibilă dacă are suprafața de min 400 m și front min. la str. De 12 m, dacă este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere de 3 m; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu min.  $\frac{1}{4}$  din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,5 m; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțime, dar peste 5 m. distanța min. dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar peste 4 m; înălțimea max. = 9 m (P+2); se recomandă ca în cazul clădirilor de locuit izolate și cuplate să se adopte tipul de locuințe de locuințe separate, una la parter și alta la etaj (locuință colectivă mică); împrejmuirea la stradă va avea Hmax. = 1,50 m, din care un soclu opac de 0,30 m și restul parte transparentă; gardurile laterale pot avea Hmax. = 2,20 m, opace; POT max. = 35%; CUT max = 0,90.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Zalău, Certificatul de Urbanism nr. 1474 din 20.12.2016.

### **Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:**

---

Nu este cazul coroborării prezentului P.U.D. cu alte documentații urbanistice în curs de elaborare.

### **III. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Zona studiată cuprinde terenul în proprietatea S.C. GOLDEN FROG S.R.L., înscris în C.F. nr. 67158, nr. Cad. 67158, în suprafață de 4001 mp și este situat în intravilanul municipiului Zalău, accesul din str. Morii se face pe două drumuri de servitute situate la capetele parcelei, notate în C.F. nr.59790 și 59793, drept de servitute notat în C.F. nr.67158.

Imobilul se află în zona “B” de impozitare fiscală a municipiului Zalău.

#### Accesibilitatea la căile de comunicație:

Zona studiată are acces indirect la strada Morii prin cele două drumuri de servitute legal constituite ce îi asigură legătura cu această artera de circulație. Strada Morii are legătura la strada 22 Decembrie 1989.

Strada Morii este o cale de rulare auto betonată cu 2 benzi de circulație cu dublu sens.

#### Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Zona studiată ocupă o suprafață de 4001 mp.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția este delimitată de parcele private la nord-est și sud-vest și de drumuri de servitute legal constituite la nord-vest și sud-est.

#### Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, aceasta zona se caracterizează printr-un fond construit format din clădiri de locuit.

Specificul zonei este reprezentat de clădirile de locuințe individuale izolate sau cuplate. Înălțimea mică și nerespectarea retragerilor creează un front discontinuu.

#### Destinația clădirilor:

Clădirile existente au destinația de locuințe individuale.

#### Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul studiat este proprietate privată în suprafață măsurată de 4001 mp de formă rectangulară. Limitele de proprietate au următoarele dimensiuni: 64,63 la nord-vest, 64,54m la sud-est, 61,36 m la sud-vest și 62,75 m la nord-est. Invecinarea parcelei pe două laturi de drumurile de servitute către str. Morii,

creează acces auto și pietonal, în proprietate prin aleea carosabilă propusă ce împarte proprietatea în două părți aproximativ egale.

Din suprafața de 4001 mp conform extrasului CF nr.67158, terenul este liber de construcții.

Astfel, indicii caracteristici existenți sunt: P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00.

## BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ PROPRIETATE – EXISTENT

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	-	-
CAI DE CIRCULAȚIE (carosabil, platforme și trotuare)	-	-
SPAȚII VERZI		100
<b>TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE</b>	4001	100

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0,00

### Clima și fenomenele naturale specifice

Clima este temperat continental moderată și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitații medii anuale de peste 630 l/m<sup>2</sup>;
- vânturile au direcție schimbătoare, frecvența anuală cea mai mare având din direcția sud-est, urmate de vânturi din direcția sud-vest, schimbările de direcție fiind influențate de configurația terenului.

### Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

- *geologia*

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Șimleului.

Roca de bază este reprezentată prin argila mărnosă cenușie de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente deluviale reprezentate prin argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe un teren cu panta generală de 6%.

S-a executat un studiu geotehnic cu patru foraje, din care a rezultat:  
*Adâncimea minimă de fundare va fi de -1,10 m adâncime față de cota terenului sistematizat.*

În calculul terenului de fundare se va lua presiunea convențională de bază:

$$P_{conv.} = 250 \text{ kPa}$$

Adâncimea de îngheț: 0,80m .

Accidente de teren, cu precizarea poziției:

- amplasamentul nu prezintă indiciile unor fenomene fizico-geologice active sau cu posibilitate de activare, care să pună în discuție stabilitatea terenului

Adâncimea apei subterane:

In foraj nu a fost intalnita apa subterana până la cota de -4,00 m.

Parametrii seismici ai zonei:

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2006, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul F, perioada de colț  $T_c=0,7$  sec. și valoarea accelerației terenului  $a_g= 0.08g$ . Conform cu zonarea din STAS 11000/1-93, municipiul Zalău se situează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6.

Analiza fondului construit existent:

Zona în care se află terenul studiat are un caracter predominant rezidențial în curs de dezvoltare cu un aspect arhitectural urbanistic fără unitate. Construcțiile din aceasta zonă au destinația de locuință, proprietatea terenurilor fiind privată.

Inchiderea pe verticala a ultimului nivel, pentru majoritatea cladirilor, este rezolvata cu acoperis tip sarpanta. Fondul construit existent este în stare bună.

Strada Morii prezintă sens dublu de circulatie cu 2 benzi, iar străzile de servitute au lățimea de 7.00 m, deci cu dublu sens (doua benzi).

Echiparea edilitară existentă:

- rețea de alimentare cu apa;
- rețea de canalizare;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețea de alimentare cu gaz.

## **IV. REGLEMENTĂRI**

Obiectivele noi solicitate prin tema program:

Locuințe individuale cuplate/inșiruite cu regim de înălțime P+1E.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:



---

Ansamblul de locuințele propuse pentru construire va avea regimul de înălțime P+M ; ansamblul va fi compus din 10 locuinte individuale cuplate/înșiruite câte 5 pe fiecare parte a aleii carosabile de incintă si fiecare locuinta va fi prevazuta cu o anexa (garaj).

Ansamblul propus va fi realizată pe fundații din beton, închideri din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigole de incintă și conduse la rigola pluvială existentă la marginea amplasamentului. S-a propus împrejmuirea proprietății.

Gardul dinspre alea din incintă va fi transparent, avand o inaltimea de 1,50 m, cu soclu opac de 0,30 m. Constructiile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de 5,00 m.

Imprejmuirea de pe limitele laterale si cea posterioara va fi realizata cu gard opac din zidarie avand inaltimea de 2,20m.

***Indici constructivi propusi***

Suprafață teren = 4001,00 mp

S construită = 1180,00 mp

S desfasurata = 1840,00 mp

***Indici urbanistici propusi***

P.O.T. propus = 29,50% mp

C.U.T = 0,50 mp ADC/mp teren

Accese pietonale și auto: atat accesul pietonal cat si cel auto se vor realiza cu legatura indirecta spre str. Morii prin drumurile de servitute, printr-o alee carosabilă propusă.

Accesul auto in garaje se va realiza printr-o platforma bentonata cu o usoara panta de scurgere a apei pluviale. Pentru circulatia pietonala va fi propus un trotuar ce va face legatura intre accesul in proprietate si constructiile cu amenajarile propuse in limitele acesteia.

Prin natura materialelor, coloristicii si solutiei volumetrice aspectul exterior al noilor clădiri propuse se va integra în particularitățile zonei și armonizarii cu vecinatatile imediate.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Noile construcții se vor realiza din materiale durabile, agrementate. Se va urmări integrarea în caracteristicile constructive ale zonei.

Armonizarea cu construcțiile existente pe teren: nu este cazul.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Nu este cazul.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul auto pe parcelă se va realiza prin aleea carosabilă propusă între cele două drumuri de servitute și care vor avea acces la str. Morii.

Sunt prevăzute câte 2 locuri de parcare în exterior, la cota terenului.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptarea a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Se va avea în vedere plantarea unor copaci ornamentali și realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală. În afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat min. un arbore la fiecare 100 mp.

Relieful zonei prezintă o suprafață cu pantade cca. 6% și nu este amenințat de inundații.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

În apropierea terenului studiat nu se afla nicio clădire de o importanță deosebită, cu valoare de monument istoric, monument de artă sau monument arhitectural.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Apele uzate menajere și pluviale se vor dirija la rigolele drumurilor.

Deșeurile solide se vor colecta în europubele, amplasate pe o platformă în interiorul parcelei și vor fi preluate de o firmă de salubritate specializată.

Instalațiile de încălzire vor fi omologate, cu emisii sub limitele permise.

Nu se vor desfășura activități care vor polua fonic.

Nu se vor depozita sau utiliza substanțe toxice sau cu pericol de explozie.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:

Nu se prevăd obiective publice noi.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Spațiile ramase libere pe amplasament vor fi amenajate în strânsă legătură cu circulațiile auto și pietonale.

Profiluri transversale caracteristice:

Nu se vor afecta profilurile transversale existente.

Regimul de construire:

Alinierea și înălțimea construcțiilor: Înălțimea nu va depăși 6,00 m la cornișe cu maxim 2 niveluri, P+M. De la limitele laterale, laturile de vest și de est, retragererile vor respecta o distanță de cel puțin 1,00m față de limitele proprietății pe laturile unde nu există goluri de ferestre.

Cladirea se va retrage cu o distanță de 5,00m pe porțiunea fatadei la aliniamentul aleii carosabile.

Se vor respecta prevederile Codului Civil privitoare la ferestre (vederi către vecini).

Procentul de ocupare a terenului va fi P.O.T. Maxim = 35 %, conform P.U.Z. "Tămășan".

Coeficientul de utilizare a terenului:

Coeficientul de utilizare a terenului va fi C.U.T. maxim = 0,90 pentru cladiri până la 3 niveluri (P+2E) conform P.U.Z. și în condiții de înălțime la cornisa de max. 9,00 m.

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu apă: Pentru alimentarea cu apă potabilă a construcției se va realiza un branșament de apă la rețeaua publică de distribuție a apei. Branșamentul de apă, inclusiv căminul de contor de apă rece vor fi dimensionate și realizate conform condițiilor formulate de operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă conform aviz tehnic de racordare. Conductele de legătură cu instalațiile

sanitare interioare vor fi executate din țevi polietilena, cu secțiuni corespunzătoare debitului simultan de calcul.

Se recomandă ca pe conducta de racord, înainte de distribuția interioară pentru alimentarea cu apă, să se instaleze robinete (corp sferic).

Canalizarea menajeră: se va racorda la căminul de vizitare existent în dreptul ansamblului de locuințe deja executat. Prelungirea rețelei existente se va realiza prin conducte de PVC cu dn 250 mm până la amplasament unde va fi amplasat un nou cămin de vizitare. Racordarea rețelei private din incinta imobilului se va realiza prin conducte de PVC cu dn 200 mm la limita de proprietate în interiorul proprietății se va amplasa căminul de record.

Colectorul de racord și rețeaua de canalizare menajeră din incintă urmează a se executa din tuburi PVC 200 mm, montate sub adâncimea de îngheț, cu panta medie nu mai mică de 2,0%.

Alimentarea cu energie electrică: se va realiza un racord electric de 0,4KV din L.E.A. 0,4KV existentă pe str. Morii, acest racord fiind realizat din cablu electric pozat subteran. Din rețeaua electrică din incintă se va asigura și iluminatul acesteia.

Alimentarea cu gaz metan: se va face din rețeaua de gaz existentă pe str.Morii, prin intermediul cutiei de gaz poziționate conform planșei de reglementări edilitare. Se vor utiliza centrale proprii pe gaz in condensatie.

Bilanțul teritorial, în limita de proprietate a parcelei:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIŢE	-	-	1180,00	29,50
CAI DE CIRCULATIE (carosabil, platforme si trotuare)	-	-	970,00	24,24
SPAȚII VERZI	-	-	1851,00	46,26
TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE	4001,00	100	4001,00	100,00

P.O.T. existent =0 %  
C.U.T. existent =0,00

P.O.T. propus =29,50 %  
C.U.T. propus =0,50

## 5. CONCLUZII

### Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea noului obiectiv de locuințe individuale va continua tendința de dezvoltare a zonei. Ansamblul propus va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului architectural urbanistic. Se va păstra caracterul rezidențial al zonei.

### Măsurile ce decurg din realizarea PUD:

Vor fi necesare:

- lucrări de sistematizare verticală a terenului
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare existente în zonă
- lucrări de construire a obiectivelor propuse.

### Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

---

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Întocmit,  
Arh. Carmen NĂDĂȘAN