



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj

tel/fax: +40-260-661869

email: primaria@zalausj.ro

www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calitatii
Conform ISO 9001:2000

HOTĂRÂREA NR. 109

din 12 Mai 2008

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CASĂ FAMILIALĂ
D+P+M”, zona străzii Aleea Digului**

Beneficiari: CIUPE LIVIU CIPRIAN și CIUPE SIMONA

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul nr.11.713 din 01.04.2008 întocmit de Serviciul
Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismului și ale Ordinului nr.91/1991 al MLPAT;

În temeiul art. 36 alin.(4) lit. "d" și alin. (5) lit.c din Legea 215/2001 privind
administrația publică locală, republicată;

În baza art. 45 alin. 2 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală,
republicată,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă **Planul Urbanistic de Detaliu „CASĂ FAMILIALĂ
D+P+M”, zona străzii Aleea Digului, beneficiari: CIUPE LIVIU CIPRIAN și
CIUPE SIMONA**, conform documentației care face parte integrantă din prezenta
hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul
urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Prefectului - județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția administrație publică locală.
- Beneficiar
- Mass media locală

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ONAC ALEXANDRU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Potroviță Stelian**

ANEXA 12 HCL 109/12.05.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Onac Alexandra

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
P. Potrovița
POTROVIȚA STELIAN



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA LUCRĂRII:

CASĂ FAMILIALĂ - D+P+M

AMPLASAMENT :

Strada Aleea Digului (la drum de servitute) nr. FN,
municipiul ZALĂU, Județul SĂLAJ

BENEFICIAR :

CIUPE LIVIU CIPRIAN și CIUPE SIMONA
Zalău, strada Dr. Victor Deleu nr.7, bloc G22, ap.8

PROIECTANT :
CARMEN NĂDAȘAN

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:	CASĂ FAMILIALĂ – D+P+M
AMPLASAMENT :	strada ALEEA DIGULUI (la drum de servitute) nr. FN, municipiul ZALĂU Județul SĂLAJ
BENEFICIAR :	CIUPE LIVIU CIPRIAN și CIUPE SIMONA strada Dr. Victor Deleu nr.7, bloc G22, ap.8, mun. ZALĂU
PROIECTANT :	CARMEN NĂDAȘAN Birou individual de arhitectură str. Aleea Mesteacănului nr.12, ap. 15, mun. Zalău
FAZA :	PUD
PROIECT nr. :	4/02.2008

PROIECT nr. 4/2008
CARMEN NĂDĂȘAN
Birou individual de arhitectură

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

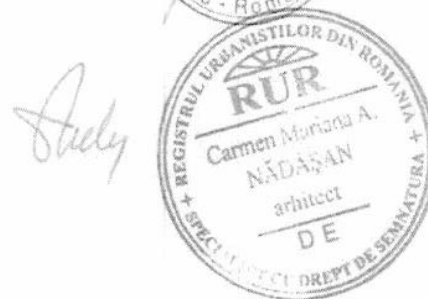
ȘEF PROIECT : arh. Carmen Nădășan – B.I.A.

URBANISM : arh. Carmen Nădășan

RIDICARE TOPO : Horotan Ioan – P.F.

INSTALAȚII : ing. Știrb Valeria – P.F.

STUDIU GEO : S.C. GEO SEARCH S.R.L.- anexa



BORDEROU

➤ PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Listă de semnături
3. Borderou
4. Memoriu justificativ

➤ PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------------------------------|-----|------------|
| 1. Plan de încadrare în zonă | U01 | sc. 1:5000 |
| 2. Situația existentă | U02 | sc. 1:500 |
| 3. Reglementări urbanistice | U03 | sc. 1:500 |
| 4. Reglementări edilitare | U04 | sc. 1:500 |
| 5. Obiective de utilitate publică | U05 | sc. 1:500 |
| 6. Secțiuni - existent | U06 | sc. 1:200 |
| - propus | | |

MEMORIU JUSTIFICATIV - PUD

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire proiect	- PUD - CASA FAMILIALĂ D+P+M str. Aleea Digului, nr. Fn, (la drum de servitute) intravilan, Municipiul Zalău
Beneficiar	- CIUPE LIVIU CIPRIAN și CIUPE SIMONA
Proiectant	- arh. NĂDĂȘAN CARMEN Birou individual de arhitectură
Data elaborarii	- februarie 2008

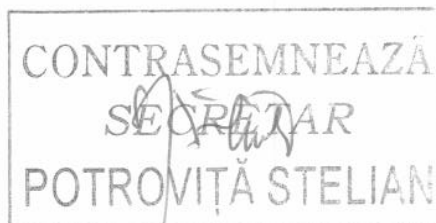
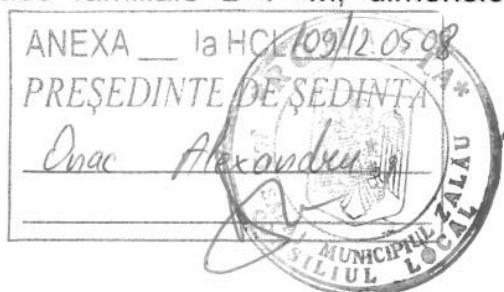
2. Obiectul lucrării:

Planul Urbanistic de Detaliu s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, în vederea amplasării unei case familiale cu regim de înălțime D+P+M pe un teren în suprafață de 800,00 mp, pe care îl are în proprietate conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu încheierea de nr. 9308, cu nr. cad. 2601/1/1/2, înscris în CF nr. 4083/N.

Parcela are drept de servitute pe o lățime de 4,00 mși o lungime de 42,61 m.

Această documente este solicitată prin CU nr. 1208/ 27.11.2007 ca o condiție pentru obținerea autorizației de construire.

Planul Urbanistic de Detaliu va reglementa condițiile de amplasare a unei case familiale D+P+M, dimensionarea, organizarea incintei, functionalitatea,



rezolvarea circulației, situația juridică a terenului și echiparea cu utilități, amplasarea construcției propuse față de construcțiile existente.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor, amplasarea față de vecinătăți;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă;
- echiparea tehnico – edilitară a obiectivului

3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Concluzii din documentații elaborate anterior:

Terenul luat în considerare pentru amplasarea obiectivului sus menționat, este situat în intravilanul municipiului Zalău, în str. Aleea Digului, aval de Școala Generală nr.7, la drum de servitute.

4. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul analizat are acces la un drum de servitute - ce pornește din str. Aleea Digului, situată pe malul stâng al Văii Pietriș - prevăzut o dată cu dezmembrarea realizată de fostul proprietar și care are o lățime de 4,00 m.

La drumul de servitute existent a fost construită deja o casă de locuit. Zona amplasamentului studiat este o zonă de locuit în devenire, cu case individuale cu regim de înălțime de 1-3 nivele, având un aspect arhitectural de tip urban, cu acoperișuri șarpantă.

Proprietățile terenurilor sunt particulare, majoritatea parcelelor fiind libere, cu posibilitatea de a fi construite.

4.1. Regimul juridic și economic al terenului

Terenul analizat, în suprafața de 800,00 mp, este proprietatea privată a beneficiarului și se află în intravilanul municipiului Zalău.

Imobilul se află în zona „D” de impozitare fiscală a municipiului.

Conform CU, Terenul este fără construcții, prevăzut în PUG – locuințe individuale și colective mici (P-P+2), realizate pe baza unor planuri prestabilite, zonă cu risc de alunecări, cu amenajări necesare, acces din drum public sau prin servitute legal constituită.

4.2. Regimul tehnic al terenului

Suprafața minimă a parcelei = 500 mp, front la stradă min. 12,00 m, înălțimea maximă a construcțiilor – 11,00 m (la streășină), finisaje superioare, șarpantă, învelitoare din țiglă, gard la stradă transparent, cu înălțimea max. de 1,80 m, soclu opac de 0,30 m, POT = 35%, CUT = 1,10; parcare în interiorul parcelei.

4.3 Concluziile studiului geotehnic, conditii de fundare:

Amplasamentul se afla pe versantul stâng al văii Pietriș, cu o pantă ușoară de max.. 8% spre Valea Pietriș.

Forajul s-a executat la adâncimea de 6,00 m:

- categoria geotehnică: 1
- risc geotehnic: redus

La executarea forajului, apa subterana nu a fost întâlnită, nu sunt necesare epuizmente.

Adâncimea de îngheț pentru amplasamentul studiat este -0,80 m.

Conform STAS P100/1-2006, terenul se încadrează în macrozona cu gradul de seismicitate 6. Zona municipiului Zalău, implicit amplasamentul studiat se încadrează în zona de calcul “F”, cu coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și cu perioada de colt $T_c = 0.70$ sec.

Luând în considerare condițiile naturale și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se recomandă următoarele condiții de fundare:

- Adâncimea minimă a tălpii de fundare va fi de 1,50 m, față de nivelul terenului sistematizat, asigurându-se o încastrare de 0,20 m în stratul bun de fundare.

Stratul bun de fundare se poate considera stratul de argilă gălbui cenușie, plastic vârtoasă, cu cuiburi de nisip și cuiburi de carbonați.

Conform studiului geotehnic se recomandă $p_{conv} = 300$ kPa, pentru lățimea tălpii $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m.

Se vatăine seama de recomandările studiului geotehnic la proiectul tehnic și implicit la execuție.

4.4. Măsuri și recomandări

Se poate opta pentru un sistem de fundare direct.

Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se va avea în vedere efectuarea de epuizmente pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor.

În vederea evitării efectelor negative cauzate de tasări diferențiate, de deformări rezultate din mișcări de teren lente, structura va fi rigidizată cu centuri din beton armat în infrastructură, cu centuri din beton armat continue pe întreaga lungime a pereților exteriori și interiori, portanți sau autoportanți, amplasate la fiecare nivel al construcției legate pe verticală cu sâmburi din beton armat.

Ultimul strat, de cca. 20-30 cm grosime, din săpăturile de fundare va fi excavat pe porțiuni eşalonate în timp – pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor pe ziua respectivă – și imediat înaintea turnării betonului în fundații.

Imediat după decofrare elevațiilor, golurile rămase în jurul fundațiilor vor fi umplute cu pământ argilos, compactat în straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime.

Nu se permite întreruperea execuției, decât după terminarea infrastructurii acoperită cu planșeu și realizarea umpluturilor în jurul fundațiilor.

Zonele nebetonate vor fi înierbate.

În jurul construcției se va așeza un trotuar etanș cu lățimea minimă de 1,00 m, cu înclinare spre exterior. Construcția va fi protejată cu un șanț de gardă pereat, betonat.

Apele meteorice colectate pe amplasament vor fi deversate în canalizare.

Nu se permite plantarea pomilor fructiferi sau ornamentali la distanță mai mică de 5,00 m de clădire.

4.5. Rețele și utilitățile existente în zona:

Zona dispune de rețea de alimentare cu apă, care este deja pozată la drumul de servitute existent, de rețea de alimentare cu energie electrică, precum și rețea de alimentare cu gaze naturale, la care construcția învacinată este racordată. Canalizarea se va rezolva prin bazin vidanjabil care se va amplasa pe terenul studiat.

5. REGLEMENTARI:

5.1. Elemente de tema

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul, prevede realizarea unei case familiale D+P+M, circulații, amenajarea spațiului verde, împrejmuirea proprietății, asigurarea utilităților necesare.

Construcția propusă se va înscrie în arhitectura zonei și se va armoniza cu cele existente.

5.2. Descrierea soluției

Construcția propusă va avea trei niveluri – demisol, parter și mansardă cu următoarele funcțiuni distribuite astfel:

Demisol:

Garaj, 2 beciuri, centrală termică, magazie, baie, debara și hol cu casa scării;

Parter:

Living, sufragerie, bucătărie, birou, baie, hol și casa scării, o terasă la accesul principal și o terasă în spatele casei;

Mansardă:

Patru dormitoare, două băi, hol cu casa scării, dresing.

4.3. Regimul de aliniere

Casa propusă, se va amplasa la 1,00 m față de limita proprietății spre sud și la 10,00 m la est față limita terenului la drumul de servitute, din partea de vest.

Se propune amenajarea drumului de servitute care are lățimea de 4,00 - 5,00 m, conform planșei de reglementări urbanistice și anume: carosabil de 5,00 m și trotuare stânga – dreapta de 1,00m.

Terenul rămas liber pe amplasament după realizarea lucrărilor, va fi plantat și amenajat ca spațiu verde.

4.4. Regimul de înălțime

Construcția va avea regim de înălțime demisol, parter și mansardă și se va încadra în zonă din punct de vedere arhitectural.

4.5. Modul de utilizare a incintei

S alei pietonale	=	50,00 mp
S alei carosabile	=	90,00 mp
S construita	=	134,00 mp
S desfasurata	=	382,15 mp
S sp. verde	=	486,50 mp
S bazin vidanjabil	=	4,00 mp

S teren necesr modernizării drumului = 40,00 mp

S teren = 800,00 mp

POT = 17,25 %

CUT = 0,50

Echipare edilitară

Alimentarea cu apă menajeră se va face prin racord la rețeaua existentă în zona, pe strada de servitute existentă.

Canalizarea menajeră se va face prin bazin vidanjabil propus pe amplasamentul studiat, până la realizarea rețelei de canalizare în zonă.

Alimentarea cu energie electrică a construcției se va face de la firida de bransament electric, care va fi alimentată din rețeaua electrică existentă în zonă.

Încălzirea spațiilor locuibile realizate va fi asigurată de la centrala proprie prin racord la rețeaua de gaz și corpuri de încălzire amplasate în fiecare încăpere. Apa caldă menajeră va fi asigurată tot de centrala termică proprie.

4.7. Bilanț territorial, în limita amplasamentului studiat:

Nr. crt.	Modul de utilizare al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Clădire	-	-	134,00	16,75
2.	Bzin vidanjabil			4,00	0,50
3.	Alei pietonale	-	-	50,00	6,25
4.	Alei carosabile			90,00	11,25
5.	Spații verzi amenajate	-	-	482,00	60,25
6.	S pentru modernizare drum	-	-	40,00	5,00
7.	Suprafață teren	800,00		-	-
	Total	800,00	100,00	800,00	100,00

Conform PUG: POT = 35,00 %; CUT = 1,10

Conform PUD: POT = 17,25 %; CUT = 0,50

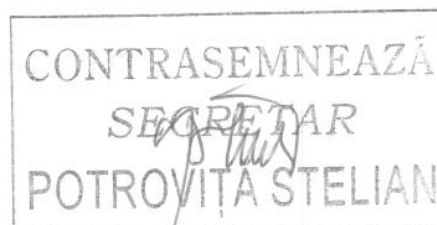
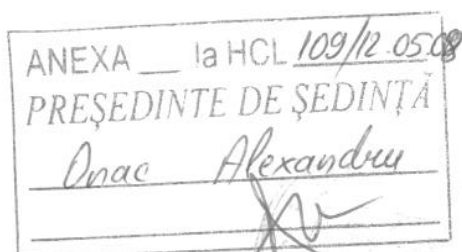
5. CONCLUZII

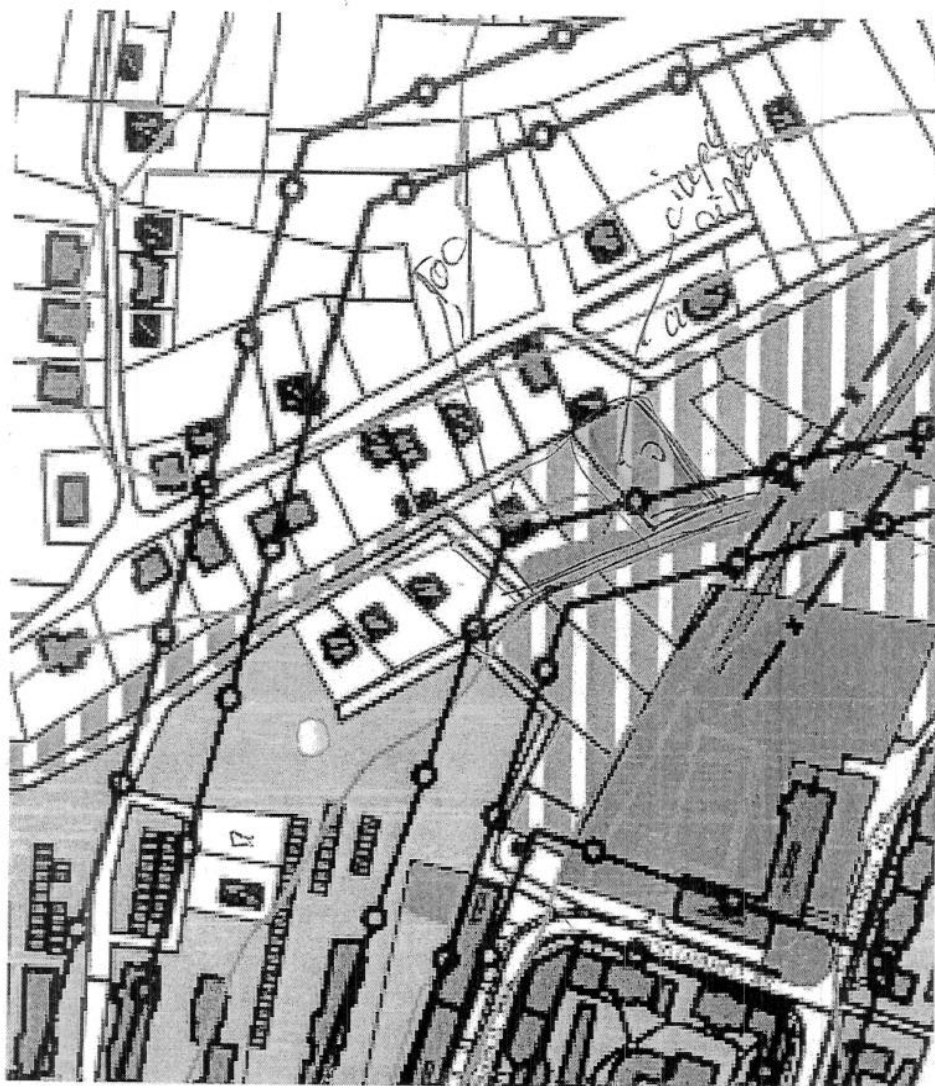
Obiectivul propus se va amplasa într-o zonă de locuințe individuale și se va înscrie în zona rezidentiala în curs de conturare în aval de Scoala Generală nr. 7.

În vederea conturării unitare a acestei zone se recomandă reactualizarea Planului urbanistic zonal „ G. Coșbuc, Decebal, A. Mureșanu”, pentru tratarea cit mai unitară a zonei.

Intocmit,

arh. Nadasan Carmen





ANEXA _ la HCL 109/12.05.08

PRESEDINTE DE SEDINTĂ

Onac Alexandru

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN



PROIECTANT: Birou individual de arhitectura CARMEN NADASAN			BENEFICIAR: CIUPE LIVIU CIPRIAN și SIMONA AMPLASAMENT: Drum de servitute la str. Aleea Digului, nr. FN - mun. ZALAU		Proiect nr. 4/2008
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: CASA FAMILIALA D+P+M PLAN DE INCADRARE IN ZONA	FAZA: PUD
SEF PROIECT	arh. Nadasan Carmen	<i>[Signature]</i>	Data: 02.2008		Planse nr. U 01
PROIECTAT	arh. Nadasan Carmen	<i>[Signature]</i>			
DESENAT	arh. Nadasan Carmen	<i>[Signature]</i>			