



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. 111

din 12 Mai 2008

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CASĂ FAMILIALĂ P+M”,
zona străzii Andrei Mureșanu**

Beneficiari: BOTOFAN IOAN PETRU și BOTOFAN CORINA

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul nr.13.118 din 10.04.2008 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 P+M”,
zona străzii Andrei Mureșanu, beneficiari: BOTOFAN IOAN PETRU și
BOTOFAN CORINA , 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
Potroyiță Stelian**

MEMORIU JUSTIFICATIV

5. Introducere.

Date de recunoastere a documentatiei.

- denumirea proiectului:
Casa familiala P+M, Zalau intravilan
- beneficiari:
1.BOTOFAN IOAN SI CORINA
- proiectant:
SC TIMICO SRL
- data elaborarii:
februarie 2008.

Obiectul lucrarii.

Prezentul P.U.D. prezinta conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si asigurare edilitara a unei case familiale pe o parcela data, corelate cu functia predominanta si vecinatatile imediate.

6. Incadrarea in zona.

Concluzii din documentatii deja elaborate.

Obiectivul va fi amplasat in intravilanul nord-vest al municipiului Zalau, in apropiere de str.ANDREI MURESAN

Zona este amplasata in bazinul neogen al Simleului .

Parcelele de teren fac parte dintr-o zona cu teren arabil si fanete, iar o parte aferent constructiei existente in vecinatate a fost scos din circuitul agricol.

Deși prezinta panta pe directia nord-sud, nu sunt alunecari de teren.

In Comisia de urbanism a fost aprobata in august 2006 un Plan urbanistic de detaliu in zona, in imediata vecinatate a zonei studiate.

Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

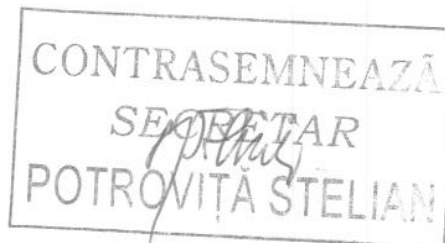
Conform studiului geotehnic elaborat de ing.BALINT BARNA amplasamentul terenului se afla in bazinul neogen al Silvaniei ,pe versantul nord-vest al Zalaului cu o panta generala de 12% spre nord-est.

7. Situatia existenta.

Amplasamentul studiat este delimitat la nord de paraul Pietris, la vest de BALANEAN SAMUEL RUBEN, sud HODIS MIRCEA

3.1. Regimul juridic.

Terenul in cauza dobandit prin cumparare, precum si cele limitrofe sunt proprietate privata.



3.2. Analiza geotehnica.

- conditiile de fundare impuse de studiul geo sunt;
- adancimea minima de fundare (in stratul de argila galbena cafenie)
 $D_{min} = - 1,10 \text{ m}$
- presiunea conventionala de baza $p_{conv} = 250 \text{ kPa}$
 - apa subterana nu a fost intalnita in santul executat, dar ea apare sub forma de izvor in aval de drum la -6.00m
 - Conform STAS 11100/1 – 93 terenul studiat se incadreaza in macrozona cu intensitatea seismica de gradul 6.
 - Conform Normativ P 100/92 amplasamentul se gaseste in zona seismica de calcul F, cu coeficientul de seismicitate $K_s = 0,08$ si perioada de colt $T = 0,7 \text{ sec.}$

3.3. Analiza fondului construit existent.

In partea de vest a amplasamentului ,este un fond construit proprietatea lui ALMAGEAN IOAN RADU

3.4. Cai de comunicatie.

Se va lua in considerare rezolvarea mobilariei printr-un acces pietonal pe partea stanga cu un trotuar de 1.00m latime ,o rigola din placi de beton cu adancimea de 0.40m ce va prelua apele meteorice de suprafata,si un acces carosabil de 4.00m latime.,care va fi pietruit.Aceste mobilarii au fost preluate din PUD.aprobat in Comisia de urbanism august 2006.

3.5. Echiparea edilitara.

Echiparea edilitara existenta este o retea de energie electrica de 220W.

Se va executa o fantana, iar pentru colectarea apelor menajere se vor executa bazine de vidanjarie.

8. Reglementari.

Elemente de tema.

Obiectivul solicitat prin tema program este o casa familiala

P+ M, amplasate pe un teren in suprafata de 1000.0mp*in parte.

Descrierea solutiei.

Structura de rezistenta va fi alcatuita din fundatii continue sub ziduri din beton simplu,pereti din zidarie de caramida G.V.P de 30cm grosime,si de 25cm grosime cele interioare tot din zidarie de caramida G.V.P.

Sarpanta va fi realizata din lemn cu invelitoare din tigla ceramica.Compartimentarile interioare vor fi realizate din pereti rigips.

Casa familiala cu regim de inaltime P+ M va cuprinde:

la parter: living, hol, bucatarie, camara, loc pentru luat masa,
baie, debara.

la mansarda: 3 dormitoare, hol, WC.

- suprafata desfasurata $S_d = 342.29 \text{ mp}$;

-suprafata utila $S_u = 272.96 \text{ mp}$;

-suprafata construita $S_c = 212.18 \text{ mp}$.

Circulatia pe verticala se va rezolva prin casa de scara ce se va realiza din beton armat.

Organizarea circulatiei.

Atat accesul carosabil cat si cel pietonal se vor realiza de pe vechiul drumul de servitute existent.

Drumul amenajat asigura accesul utilitatelor pentru stingerea incendiilor.

Odata cu realizarea cladirii propuse se impun lucrari de sistematizare verticala mai ales in zona amonte de cladire si in zona de acces.

Regim juridic, circulatia terenurilor.

Teritoriul aferent obiectivelor propuse este de cate 1000.0 mp, si se afla in proprietatea privata a numitilor: BOTOFAN IOAN SI CORINA

Teritoriul necesar amenajarilor exterioare (drumuri) apartine domeniului public.

Regim de aliniere.

Cladirea va fi amplasata la 14.11 m de la aliniamentul A, iar cu latura scurta pe aliniamentul B.

- criterii compositionale: marcarea volumelor prin retragerea fata de carosabil.
- criterii functionale: amplasarea cladirii in asa fel incat atat accesul la carosabil cat si cel pietonal sa fie facile.

Regimul de inaltime.

Regimul de inaltime s-a stabilit functie de necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirii..

Modul de utilizare al terenului.

La o proprietate,

POT = 35 %

CUT = 1.1

Plantatii.

In aval de cladiri se vor amenaja gazoane decorative cu plantatii de arbusti.

4.9.Echiparea edilitara.

4.9.1. *Alimentarea cu apa* se va rezolva prin pompare dintr-un put sapat in incinta.

4.9.2. *Canalizarea menajera* se va rezolva prin deversarea apelor uzate menajere intr-un bazin de vidanjare realizat din fibra de sticla si care se va amplasa in aval de cladire.

4.9.3. *Canalizarea pluviala* . Apele pluviale vor fi conduse prin rigole deschise in aval de amplasament respectiv in rigola drumului de exploatare

4.9.4. *Alimentarea cu caldura* se va rezolva prin corpuri de incalzire

statice , agentul termic fiind apa calda preparata in CT propriu ce va fi amplasata la parterul cladirii si va functiona pe combustibil solid.

4.9.5. Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord subteran de la retea electrica dotata cu PT, si situata la cca. 80 m fata de obiectiv.

4.10. Bilant teritorial.

Nr.crt	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		Mp.	%	Mp.	%
1.	Cladiri	-	-	212.18	21.2
2.	Carosabil	-	-	70,00	0.7
3.	Pietonal	-	-	30,00	0.3
4.	Arabil + Fanete	1000.00	100,00	-	-
5.	Spatii verzi si plantate	-	-	687.82	68.8
	TOTAL	1000,00	100,00	1000,00	100,00

5. Concluzii.

Obiectul prezentului P.U.D. este amplasarea a unei case familiale intr-o zona a municipiului Zalau, care confera conditii optime de realizare a unor astfel de constructii.

Dezvoltarea zonei va fi facilitata si realizarea de catre municipalitate, a unei infrastructuri (acces carosabil si echipare edilitara).

ANEXA ___ la HCL 111/12.05.08
PRESEDINTE DE SEDINTA
Onac Alexandru



INTOCMIT

arh. MOCAN IOAN

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

P.U.D

ZONA STRA.MURESAN LOCALITATEA-ZALAU-INTRAVILAN "CASA FAMILIALA" P+M

PLANSĂ 2.
REGLEMENTARI URBANISTICE
LEGENDA

— limita proprietatilor studiate
— limita PUD aprobat 2006/HCL88/8mai 2006
— limita de proprietate

- destinația obiectivelor propuse-CASA FAMILIALA
- alinierea construcțiilor-fata de cea în construcție
- înălțimea constr.propusa-+6.90 la coama
- indici de ocupare a terenului

P.O.T=21.21% C.U.T=0.34

circulația carosabilă propusă
rigola pîr colectare apelor de suprafață
spații plantate -zone verzi cu plantații de pomi
ecran de sprijin
împrejmuire propusă
alee pietonală-1.0m
alee carosabilă-2.5m



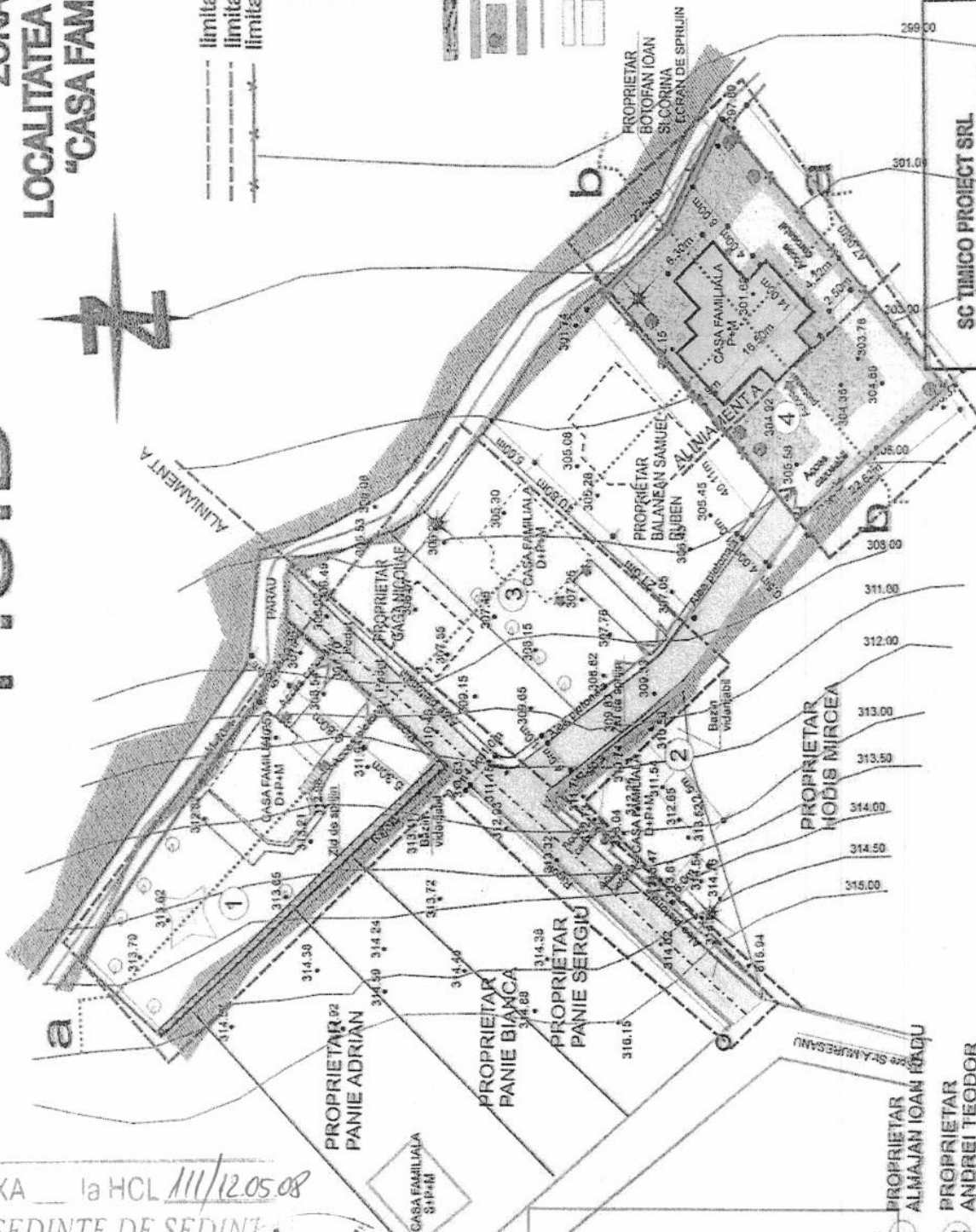
Nr. crt.	Terenul studiat	Exist.	Propus
		Mp	%
1.	Cușină	-	22.18
2.	Coroșă	-	70.03
3.	Pietonal	-	31.03
4.	Alte + fașă	100.00	100.00
5.	Spații verzi și plantate	-	97.22
	TOTAL	100.00	100.00

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
BOTOFAN IOAN -PETRU SI CORINA
ZALAU-Jud.SALAJ

Nr. proiect	Scara	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	FAZA
	1:500		PUD
Nr. planșă	Data:	REGLEMENTARI URBANISTICE	AO4
	02.2008		

SC TIMICO PROIECT SRL
CLUJ NAPOCA str.DONATH 13/63

Specificatie	Numele	Semnatura
Sef proiect	Arh. MOCAN IOAN	
Intocmit	Arh. MOCAN IOAN	
Pr. instalatii	Ing. STIRB VALERIA	
Desenat	Ing. GEORGETA CZELE	



ANEXA la HCL 111/12.05.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Onac Alexandru



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

- PROPRIETAR ALMAJAN IOAN RADU
- PROPRIETAR ANDREI TEODOR
- PROPRIETAR ALMAJAN IOAN RADU
- PROPRIETAR BOTOFAN IOAN SI CORINA