



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. 113

din 12 Mai 2008

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ANSAMBLU DE
AGREMENT CLUB BRILIANT”, zona Grădina Poporului
Beneficiari: SC TOTAL AS DISTRIBUȚIE GRUP SRL**

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul nr. 17.241 din 08.04.2008 întocmit de Serviciului 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 „ANSAMBLU DE AGREMENT CLUB BRILIANT”, zona Grădina Poporului, beneficiari: SC TOTAL AS DISTRIBUȚIE GRUP SRL, 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**

CSCL/PR- 5ex



Denumirea lucrării:

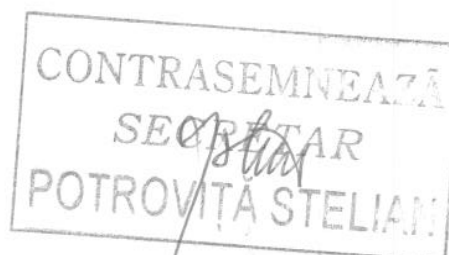
**PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU DE AGREMENT CLUB BRILIANT
zona Gradina Poporului - Zalau**

Beneficiar:

SC TOTAL AS DISTRIBUTIE GRUP SRL

Contine:

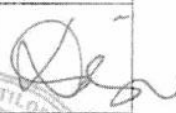
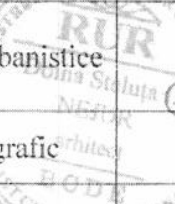
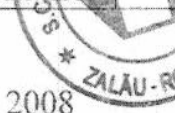
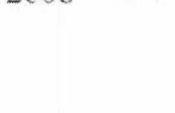
- PIESE SCRISE
- PIESE DESENATE



FISA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
Ansamblu de Agrement Club Brilliant
- mun. Zalau
2. Amplasament : **Zona "Gradina Poporului" - mun. Zalau**
3. Beneficiar : **S.C. TOTAL AS DISTRIBUTIE GRUP S.R.L. Zalau**
4. Intocmit : **S.C. ART PROIECT S.R.L.**
mun. Zalau, str. Parcului nr. 4, jud. Salaj
Tel. 0260/662004
5. Contine : **PIESE SCRISE**
PIESE DESENATE

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care raspunde	Semnat.
1.	Nejur Doina	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
2.	Nejur Mircea	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
3.	Sabau D. S.C. Black-Line SRL	inginer topograf	studiu topografic	
4.	Fuchs G. Herman S.C. Proconsal S.A. Zalau	inginer geolog	studiu geologic	
5.	Prodan Vasile	inginer	reglementari edificare	
6.	Bogoly Adalbert	s. inginer	reglementari edificare	
7.	Filip Antoniu	tehnician	reglementari edificare	

Zalau, martie 2008

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. FISA PROIECTULUI
2. BORDEROU GENERAL
3. MEMORIU GENERAL
4. ANEXA NR. 1 - BILANT TERITORIAL

B. BORDEROU PIESE DESENATE

1. A01 INCADRAREA IN LOCALITATE
2. A02 INCADRAREA IN PUZ "Andrei Muresanu"
3. A03 SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI
4. A04 REGLEMENTARI URBANISTICE

C. STUDII

1. STUDIU GEOTEHNIC
2. STUDIU TOPOGRAFIC

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Ansamblu de Agrement Club Brilliant
- mun. Zalau

- Beneficiar:

S.C. TOTAL AS DISTRIBUTIE GRUP S.R.L. Zalau

- Proiectant general:

S.C. ART PROIECT S.R.L.
Str. Parcului nr. 4, mun. Zalau, jud. Salaj

- Subproiectanti, colaboratori:

S.C. Black-Line SRL
Ing. Prodan Vasile
Sing. Bogoly Adalbert
Teh. Filip Antoniu

- Data elaborarii:

martie 2008

1.2. Obiectul lucrării

- *Solicitari ale temei program*

Zona studiată de prezenta documentație este în suprafața de 4953,26 mp și este situată în zona de agrement "Grădina Poporului", str. George Cosbuc nr. 2 din municipiul Zalău.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1814/18 dec. 2007 emis de către Primăria Zalău s-a recomandat întocmirea unui plan urbanistic de detaliu în vederea soluționării tuturor parametrilor urbanistici doriți pentru parcela de teren în cauză. Prin P.U.G. P.U.Z. aprobate, aflate în vigoare, pentru zona studiată și cea adiacentă, sunt prevăzute funcțiuni de agrement destinate obiectivelor de alimentație publică, spații plantate publice și amenajări sportive. Acest gen de funcțiuni corespunde doleanțelor beneficiarului și intențiilor primăriei care dorește în viitorul cit mai apropiat rezolvarea corectă a spațiilor, renunțarea la clădirile existente aflate din păcate în paragină și revenirea la viața a unei zone care pe vremuri constituia un plăcut loc de relaxare al zălauanilor și nu numai.

1.3. Surse documentare

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*
 - Plan Urbanistic General municipiul Zalău - contract nr. 12/1997, proiectant general S.C. ARHITEXT INTELTEXT S.R.L. BUCUREȘTI.
 - "Combaterea eroziunii solului pentru apărarea orașului și platformei industriale Zalău", proiectant general I.S.P.I.F. BUCUREȘTI 1979.
 - Studiul circulației generale și de transport în comun în mun. Zalău - Prognoza circulației - Proiect nr. 9527/1995 - S.C. "PATH'S ROUT" S.R.L. Timișoara.
 - *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.*
 - Studiul topografic
 - Studiul geotehnic
 - *Date statistice furnizate de Comisia Națională de Statistică, surse județene sau locale*
 - Recensământul populației și al locuințelor 2002 - mun. Zalău
 - Fișa localităților județului Salaj 2003 - mun. Zalău

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluție

- *Date privind evoluția în zonă*

Terenul care face obiectul studiului a fost folosit ca spațiu pentru alimentație publică, restaurant terasă și anexele aferente. Vechile clădiri au fost de curând demolate iar noul proprietar dorește construirea pe același amplasament a unei clădiri moderne cu aceleași funcțiuni, dar la standarde ridicate de calitate și confort.

Linga vechiul restaurant, beneficiarul a achizitionat prin cumparare de la persoane private, un teren agricol adiacent, liber de constructii, caruia doreste sa-i confere functiuni complementare de agrement si cazare.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Statutul terenului studiat este integral intravilan din punct de vedere urbanistic, pozitia acestuia conducind la posibilitatea conturarii unui centru important de agrement, potrivit vechilor traditii ale municipiului. In imprejurimi, in ultimii ani au aparut noi constructii cu functiunea de locuire avind regim de inaltime pina la D+P+1+M.

Mentionam ca adiacent amplasamentului studiat prevederile urbanistice aflate in vigoare au permis eliberarea unor certificate de urbanism pentru locuinte individuale si colective avind regim max. de inaltime de D+ P+2 etaje si mansarda.

- *Potential de dezvoltare*

Funciunea dominanta a zonei este cea de agrement. Asa cum este si firesc interesul manifestat de catre investitorii imobiliari a fost si este unul foarte ridicat. Potentialul zonei nu este la ora actuala deloc valorificat urmand in perioada urmatoare terenul sa fie mobilat cu noi constructii potrivit autorizatiilor pe care le va elibera primaria municipiului Zalau.

2.2 Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul studiat este situat integral in teritoriul intravilan al municipiului Zalau si in acelasi timp adiacent zonei centrale a acestuia.

Vecinatatile sunt urmatoarele:

NORD

Parau

EST

Spatii verzi pentru agrement si circulatii auto si pietonale, apartinind zonei de agrement "Gradina Poporului"-proprietar statul roman

SUD

Spatii verzi pentru agrement , teren de sport si circulatii auto si pietonale, apartinind zonei de agrement "Gradina Poporului"-proprietar statul roman

VEST

Str. M. R. Paraschivescu

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Viitoarele imobile propuse sunt favorizate din toate punctele de vedere. Beneficiaza de accese facile prin intermediul cailor de acces existente si a posibilelor legaturi ce se pot stabili. In domeniul edilitar prezenta tuturor retelelor existente in zona conduc la solutionarea cu costuri reduse a tuturor racordurilor la utilitati in sistem centralizat.

Institutiile si serviciile au deasemenea un acces facil ceea ce este deasemenea un mare avantaj pentru viitorii beneficiari ai imobilelor ce se doresc a fi realizate.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- *Relieful*

Terenul studiat este situat în interiorul Depresiunii Zalăului la altitudini variabile între valorile de 301,43 și 286,26 m față de nivelul Marii Negre, prezintă pe amplasamentul aparținând beneficiarului o diferență de nivel de 15,17 m și o pantă medie de aproximativ 10%.

- *Condiții hidrogeologice*

Apa subterană – circulă prin fisurile și intercalațiile prăfoase și nisipoase din pachetul de depozite deluviale, nu formează un strat. Nu a fost întâlnită în forajele executate.

Apa subterană din zonă față de betoane, din punct de vedere chimic, prezintă agresivitate carbonică intensă și sulfatică slabă. Se vor lua măsuri de protecție anticorozive conform "Codului de practică pentru executarea lucrărilor din beton și beton armat"-indicativ NE 012-99.

- *Clima*

- Specificul zonei este continental - moderat.

- Temperatura medie multianuală este de 9.5° C. Luna cea mai rece este ianuarie cu o temperatură medie de - 2.4° C iar luna cea mai caldă este iulie cu 19.6 °C.

- Vanturile dominante au direcția sud-est (iarnă) și nord-vest (vară). Calmul prezintă o frecvență ridicată mai ales toamna, vara și iarna.

- *Condiții geotehnice*

Geologic - terenul studiat se găsește la marginea sud-estică a bazinului neogen al Șimleului. Roca de bază este reprezentată de argile marnoase cenușii de vârstă panoniană, peste care s-au depus deluviile de pantă de natură argiloasă, prăfoasă, de vârstă cuaternară.

Adâncimea de îngheț - conform STAS 6054-77 în zona municipiului Zalău este -80 cm.

Gradul de seismicitate - conform STAS 11100-93 zona studiată se încadrează în macrozona cu intensitatea seismică de gradul 6.

Normativul P 100-1-2006 încadrează amplasamentul în zona cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,08$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

- *Stratificarea terenului*

Amplasamentul se prezintă stabil.

Construcțiile învecinate noi, cu structură rezistentă nu prezintă degradări rezultate din conlucrarea terenului de fundare cu structura.

În vederea identificării succesiunii, tipului, stării și stabilirii caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor care alcătuiesc terenul de fundare s-au executat două foraje geotehnice (F 5447 și F 5448) care au relevat următoarele straturi:

1. Un strat de sol vegetal și umplutură de cca. de 0,50-1,00 m grosime.
Deluviul este format din:

2. argilă prăfoasă galbenă pe alocuri cu rar pietriș, plastic vârtoasă, cu compresibilitate medie, cu contracții și umflări mari.

3. argilă prăfoasă galbenă cafenie cu concrețiuni calcaroase și feruginoase, plastic consistentă, cu compresibilitate medie.
amplasament.

Caracteristicile geotehnice ale straturilor întâlnite sunt redată în fișele forajelor geotehnice (planșele G02-03).

• Condiții de fundare

Luând în considerare condițiile naturale, morfologia terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare (cu respectarea măsurilor descrise la capitolul f.):

Se va funda în *straturile*:

-argilă prăfoasă galbenă (2) cu următoarele caracteristici geotehnice de calcul:

$I_c = 0,80$ (indicele de consistență)

$e = 0,75$ (indicele porilor)

$\gamma = 19,4 \text{ kN/m}^3$ (greutatea volumică)

$\varphi = 14,6^\circ$ (unghiul de frecare internă)

$c = 36,2 \text{ kPa}$ (coeziunea)

$E = 19.500 \text{ kPa}$ (modulul de deformare liniară)

Conform STAS 1243-88 acest strat face parte din categoria pământurilor cu umflări și contracții mari (PUCM) cu activitate medie avînd:

$I_p = 29,98$ (indicele de plasticitate)

$w_L = 50,11\%$ (limita superioară de plasticitate)

$w_s = 12,64\%$ (limita de contracție)

$U_L = 140\%$ (umflarea liberă)

$A_2 = 26,5\%$ (fracția de ultraargilă)

$I_A = 1,13$ (indicele de activitate)

-argilă prăfoasă galbenă cafenie (3) cu următoarele caracteristici geotehnice de calcul:

$I_c = 0,82$ (indicele de consistență)

$e = 0,73$ (indicele porilor)

$\gamma = 19,2 \text{ kN/m}^3$ (greutatea volumică)

$\varphi = 14,6^\circ$ (unghiul de frecare internă)

$c = 34,2 \text{ kPa}$ (coeziunea)

$E = 19.500 \text{ kPa}$ (modulul de deformare liniară)

Conform STAS 1243-88 acest strat face parte din categoria pământurilor cu umflări și contracții mari (PUCM) cu activitate medie avînd:

$$\begin{aligned} I_p &= 32,13 && (\text{indicele de plasticitate}) \\ w_L &= 52,85\% && (\text{limita superioară de plasticitate}) \\ w_s &= 12,64\% && (\text{limita de contracție}) \\ A_z &= 27\% && (\text{fracția de ultraargilă}) \\ I_A &= 1,19 && (\text{indicele de activitate}) \end{aligned}$$

Conform "Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari (PUCM)" - indicativ NE 0001-96 pct. 4.2 se va funda la adâncimea minimă:

$$D_{min} = -1,50 \text{ m}$$

față de cota terenului natural, sau amenajat cu condiția încastrării fundațiilor minim 0,30 m în terenul bun de fundare.

Calculul terenului de fundare se va efectua pe baza presiunilor convenționale, conform STAS 3300/2-85, cap. 2. Se va lua presiunea convențională de bază:

$$\bar{p}_{conv} = 275 \text{ kPa}$$

Presiunea convențională se va calcula în funcție de adâncimea de fundare (D) și lățimea fundațiilor (B), conform STAS 3300/2-85 pct B.2., cu formula

$$p_{conv} = \bar{p}_{conv} + CB + CD \text{ [kPa]}$$

din care:

$$CB = \bar{p}_{conv} \cdot 0,05(B-1)$$

$$CD = \bar{p}_{conv} \frac{D-2}{4} \quad \text{pentru } D < 2,00 \text{ m}$$

$$CD = 1,5\gamma(D-2) \quad \text{pentru } D > 2,00 \text{ m}$$

• Masuri si recomandari

În vederea evitării efectelor negative cauzate de tasări inegale, de deformări cauzate de contracția umflarea terenului de fundare la variațiile de umiditate, structura va fi rigidizată cu centuri din beton armat în infrastructura, 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. Monolitizările vor fi executate cât mai târziu, ca tasările să se consume cât mai mult în starea nerigidă a structurii.

Nu se permite depozitarea nici măcar temporară pe versant a pământului rezultat din săpături.

Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament, sau în săpăturile de fundare.

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

Imediat după decofrarea 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 1,50 m, și cu înclinare spre exterior. Construcția va fi protejată cu șanț de gardă pereat, betonat.

Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire la traversarea elevațiilor vor fi prevăzute cu racorduri etanșe și flexibile.

Apele colectate de acoperiș vor fi deversate în canalizare.

Nu se permite cultivarea plantelor prășitoare în jurul construcției. Pomii fructiferi și arborii ornamentali vor fi plantați la o distanță mai mare de 5 m de clădire.

Vor fi respectate indicațiile "*Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari (PUCM)*" - indicativ NE 0001-96.

Se vor lua măsuri de protecție anticorozive conform "*Codului de practică pentru executarea lucrărilor din beton și beton armat*" - indicativ NE 012-99.

3.1. Regimul juridic

Terenul a fost dobândit prin cumpărare, fiind proprietate privată în conformitate cu următoarele documente:

Extrasul C.F. nr. 8392, nr. topografic 748/4/1/3/b/b/2 cu suprafața de 2500,00 mp.

Extrasul C.F. nr. 4346/N, nr. cadastral 5731 cu suprafața de 1050,00 mp.

Extrasul C.F. nr. 6069, nr. topografic 750/1/1/2 cu suprafața de 304,58 mp.

Extrasul C.F. nr. 6069, nr. topografic 750/1/1/3 cu suprafața de 1098,68 mp.

Extrasul C.F. nr. 6069, nr. topografic 750/1/1/4 cu suprafața de 33,65 mp.

3.2. Analiza fondului construit existent

În vecinătatea zonei studiate se găsesc clădiri cu funcțiuni de cazare-motel și locuințe individuale cu regim de înălțime max. de D+P+1E+M. Structura clădirilor este în toate cazurile durabilă beneficiind de soluții de proiectare și execuție în condiții tehnice adecvate.

3.3. Cai de comunicație

Accesele în zona se stabilesc în mod facil prin intermediul aleii semicarosabile existente în interiorul zonei de agrement cit și prin str. M. R. Paraschivescu. Cele două artere de circulație necesită lucrări de modernizare.

3.4. Echipare edilitara

Zona beneficiaza de utilitati, din acest punct de vedere fiind favorizata.

Mentionam prezenta urmatoarelor retele tehnico-edilitare:

- retea de apa potabila Ø 159 mm
- retea de canalizare Ø 400 mm
- linie electrica aeriana 0,4 KV echipata cu conductor torsadat TYIR-OL50+Al3x70+25 mm²
- conducta gaz medie presiune DN 200 mm
- retea telefonica

4. Reglementari

4.1. Elemente de tema

Obiectivele solicitate prin tema program sunt un restaurant cu 350 locuri, terasa, bowling, si anexe necesare cit si un hotel**** cu 46 camere, anexe cerute de normative si functiuni de agrement tip SPA.

4.2. Descrierea solutiei

CLADIRE RESTAURANT

SUBSOL

Garaj autoturisme - 42 locuri

Adapost aparare locala antiaeriana

PARTER

Hol de primire - cu garderoba si grupuri sanitare pentru clienti

Club+Bar

Bowling

Anexe, centrala termica

Circulatii si casa scarii

ETAJ I

Sali restaurant - 350 locuri

Terasa restaurant

Bucatarie - complet echipata, include bucatarie calda, bucatarie rece, spalator vase, spalator vesela, depozit alimente si bauturi, oficiu distributie ospatari, etc.

Birou sef unitate

Depozit ambalaje/resturi menajere

Circulatii si casa scarii

MEZANIN

Spatii sala restaurant

Circulatii si casa scarii
Grup sanitar clienti

CLADIRE HOTEL

SUBSOL
Parcaj si anexe

DEMISOL
Sala fitnes
Grup social angajati - include vestiare, dusuri si grupuri sanitare
Garaje pentru 10 autoturisme
Adapost aparare locala antiaeriana
Centrala termica
Depozit mobilier
Depozit rufe curate si rufe murdare
Depozit produse alimentare
Camere frigorifice (2 camere si hol) - 10 mp
Circulatii si casa scarii
Piscina + anexe specifice

PARTER

Hol de primire - include receptie, spatiu comercial si bar de zi
Salon mic dejun + bar
Spatiu de odihna receptioner - include grup sanitar
Camera de bagaje si spatiu de pastrare valori
Birou sef unitate -
Garderoba si grupuri sanitare clienti
Sala de conferinte - 100 mp
Coafor si frizerie
Cosmetica
Masaj
Sauna - 10 persoane

ETAJELE I+II+M

Camere de cazare - aprox. 46 unitati de cate 2 locuri - aprox. 1200 mp
Spatiu cameriste - cate 1 pe fiecare nivel - aprox. 3 a cate 20 mp - 60 mp
Circulatii si casa scarii - (si 2 lifturi)
Scara de serviciu si incendiu

Intregul ansamblu va ocupa la sol o Arie construita de 2313,45 mp urmand ca Aria desfasurata a ansamblului sa totalizeze 8422,60 mp.

Constructia va avea sistemul constructiv din caramida si beton armat, fundatiile vor fi continuate din beton armat iar sarpanta se va realiza din lemn ignifugat, cu invelitoare din tigla profilata.

4.3. Organizarea circulatiei si amenajari

Accesul auto si pietonal se va realiza pe drumurile existente in zona mentionata anterior. Acestea vor suferi lucrari de largire (6 m carosabil) si corectare a traseului. Se vor construi trotuare si 35 parcaje auto. In subsolul restaurantului se vor mai amenaja 42 locuri de parcare iar in cel al hotelului inca 10, ajungindu-se astfel la posibilitatea de a asigura locuri de parcare pentru un minim de 87 autoturisme si autocare.

In partea de nord-vest a terenului, in curtea de serviciu a ansamblului a fost amenajat un punct gospodaresc de colectare selectiva a deseurilor si de amplasare a pubelelor pentru deseurile menajere care urmeaza sa faca obiectul colectarii in sistem organizat si centralizat potrivit reglementarilor in vigoare.

4.4. Regimul juridic si circulatia terenului

Terenul aflat actualmente in proprietatea beneficiarului este in suprafata de 4953,26 mp in conformitate cu Extrasul C.F. mentionate la pct. 3.1.

Intreaga suprafata de teren va pastra caracterul privat al proprietatii urmind ca toate lucrarile tehnico-edilitare si de circulatii sa fie realizate pe cheltuiala beneficiarului investitiei.

4.5. Regimul de aliniere

Cladirile propuse urmeaza a fi amplasate potrivit plansei de reglementari A04, tinind cont de limitele de proprietate existente, de aliniamentele constructiilor care au fost in zona si de normele de urbanism aprobate.

4.6. Regimul de inaltime

Necesitatile formulate de beneficiari din acest punct de vedere au fost corelate cu situatia existenta care obliga la un regim de inaltime care sa nu depaseasca prevederile Art. 31 din Regulamentul general de urbanism (diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate).

Avand in vedere ca in zona regimul mediu de inaltime este de S(D)+P+1E+M propunerile formulate de prezentul P.U.Z. nu contravin caracterului zonei.

In partea de N de dupa paraul existent, regimul de inaltime dispus prin prevederile PUG si CU eliberate de primarie, prevad functiuni de locuire individuala sau colectiva in regim de inaltime de pina la P+2E. (cu posibile demisoluri sau mansarde potrivit normelor legale)

4.7. Modul de utilizare a terenului

Indicatorii propusi pentru investitia studiata sunt urmatoarii:

P.O.T. = 46,7%

In conformitate cu Regulamentul general de urbanism republicat aprobat prin H.G. nr. 525/1996 - Anexa nr. 2 punctul 2.1.7., pentru zone de recreere nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

Indicele de ocupare este apropiat ca valoare cu P.O.T.-ul care a existat anterior pentru vechile constructii

C.U.T. = 1,14 ADC/mp teren

4.8. Plantatii

Incinta ansamblului urmeaza a fi amenajata pe o suprafata de 1238,31 mp cu plantatii. Spatiile verzi vor ocupa practic un sfert din suprafata totala a terenului. Aceste spatii vor fi ocupate de gazon, plante floricole, arbori si arbusti ornamentali, etc.

4.10. Bilant teritorial

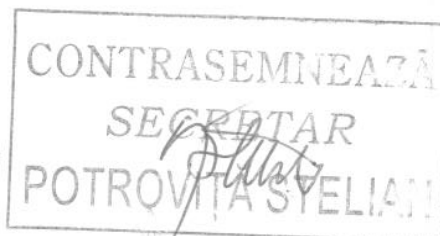
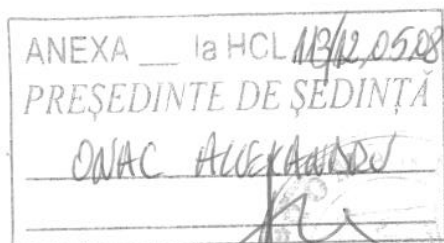
Nr. crt.	Zona functionala	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	CLADIRI	2292,11	46,27	2313,45	46,70
2.	CIRCULATII trotuare + carosabil 35 parcaje pt. autoturisme si autocare+ platforma gospodareasca	575,35	11,62	1401,50	28,30
3.	ZONA VERDE AMENAJATA	-	-	1238,31	25,00
4.	TEREN AGRICOL	2085,80	42,11	-	-
	TOTAL	4953,26	100,0	4953,26	100,0

5. Concluzii

Realizarea ansamblului de constructii pentru agrement propus urmeaza sa mobileze portiunea de teren care a apartinut unui restaurant cu anexe aferente, teren cumparat in totalitate de actualul proprietar, cit si un teren adiacent, liber de constructii care a apartinut unei persoane fizice si care a fost vindut beneficiarului prezentei documentatii in vederea construirii unui complex SPA si a unui hotel**** cu functiunile aferente.

Avand in vedere specificul urbanistic al vecinatatilor portiunii studiate caracterizat de constructii individuale si colective cu regim de inaltime identic sau apropiat, consideram ca demersurile investitionale ale beneficiarului urmeaza sa se armonizeze atat cu zona invecinata cat si cu prevederile P.U.Z. si P.U.G. aprobate.

Intocmit,
arh. Nejur Doina
membru al Registrului Urbanistilor din Romania



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SALAJ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ZALAU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

CARTEA FUNCİARA NR.8392

MUNICIPIUL ZALAU

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. Topo.	Descrierea imobilului	Suprafața in mp.	Observații
1	748/4/1/3/b/b/2	Teren intravilan.	2500	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	S.C. Total As Distribuție Grup SRL Zalau, in 1/1 parte, - prin cumparare, act nr.6492/2002, - încheierea nr.7124/24.10.2002. Interdicție de instrainare, dezmembrare, grevare și locatiune în favorul:	
5	B.C.R. Zalau, inch.8413/2006.	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
5	Drept de ipoteca pentru suma de 98.942 EUR, dobinzi, costuri, comisioane, alte cheltuieli în favoarea: B.C.R. Zalau, inch.8413/2006.	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, din prezua eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr. 27021 /2007, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.PI02

ASISTENT - REGISTRATOR,

CRAINIC SIMONA
asistent registator
Crainic



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SALAJ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ZALAU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

CARTEA FUNCİARA NR.4346/N

MUNICIPIUL ZALAU

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	5731	Teren intravilan.	1050	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
2	S.C. TOTAL AS DISTRIBUTIE GRUP SRL Zalău, în 1/1 parte, - prin cumparare, act nr.10483/2007, - încheierea nr.26448/05.10.2007.	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu are	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, din prețuia eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr. 27021 /2007, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.PI02

ASISTENT - REGISTRATOR,

ORIAN CARMENIA
asistent registrator



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

a funciară cu nr. Comuna/ Oraș/ Municipiu

OBSERVAȚII

B. Partea a II-a

nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1552 dup nitor 1994 emisa subiect nobile Fi nobile 1991 cu bx ti de 3 bo 2,25 p de not 15 be ne po dit de ubr une n, b o ru ale is perm si cu notiale	Prez. 25.01.2006 Nr. 1033 Pu baza certificatului de notari cumpărare din 12.03.2003 încheiat între S.C. Phoenix Comprod SRL prin lichidator și S.C. Total As Distri- bucie Grup SRL, ampra imobilelor de sub A1-3 se putabulea dreptul de proprietate prin cumpărare pu baza Legii 64/1995 în favoarea: 13. S.C. Total As DG-SRL	
	Nr. înregistrare 19986 luna 6 anul 2007 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI eliberată la data de 9 11 2007 Tariful _____ cu chitanța nr. 1 27022 Referent _____ L.S. _____ DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ZALAU	

ANEXA la HCL 13/12.05.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ONAC ALIAGA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN