



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. 171

din 7 iulie 2008

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „HALA DEPOZITARE
MATERIALE INSTALAȚII EDILITARE”, B-dul Mihai Viteazul, nr.68**

Beneficiari: SC SERVCONSULT SRL

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul nr.20.368 din 24.04.2008 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 „HALA DEPOZITARE
MATERIALE INSTALAȚII EDILITARE”, B-dul Mihai Viteazul, nr.68,
beneficiari: SC SERVCONSULT 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,
Nistorescu Radu Mihai

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Potroviță Stelian



DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA LUCRĂRII:

HALA DEPOZITARE MATERIALE
INSTALATII EDILITARE

LOCALITATEA:

Zalau, b-dul Mihai Viteazu, nr. 68, jud. Sălaj

BENEFICIAR:

S.C. SERVCONSULT S.R.L.

Zalau, str. Tipografilor, nr. 33, jud. Sălaj

PROIECTAT
S.C. TERRA XXI DESIGN S.R.L.
B-dul Mihai Viteazul, nr. 16.01/5,
4700, Zalău, Sălaj, Tel. 0747112340
Autorizație nr. J/31/253/1993
Proiect Nr. 444/2008

ANEXA ___ la HCL 14/07.07.2008
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

NIȘTORESCU RADU

Exemplar : 2 2008



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentatiei:

- denumirea proiectului: **PUD- HALA DEPOZITARE MATERIALE INSTALATII EDILITARE**
- initiator (beneficiar): **S.C. SERVCONSULT S.R.L. ZALAU**
- elaborator (proiectant): **S.C. TERRA XXI DESIGN S.R.L. ZALAU**
- data elaborării: **APRILIE 2008**

Obiectul lucrării

Prin planul urbanistic de detaliu din zona intravilană a Municipiului Zalău, pe un teren în suprafață de 800.00 mp, proprietarul S.C. SERVCONSULT S.R.L. Zalău dorește construirea unei hale de depozitare materiale pentru instalatii edilitare.

Planul Urbanistic de Detaliu va reflecta activitatea și interesul pentru dezvoltarea zonei respective într-o concepție unitară și în concordanță cu reglementările din P.U.G. și R.L.U. aprobat în anul 2000. Investitorul, prin P.U.D. va avea instrumentul necesar realizării obiectivelor de amenajat și dezvoltare urbanistică și ce antrenează un important vector al economiei. Prin P.U.D. se vor rezolva reglementările urbanistice și coerente ale zonei prin conceptul dezvoltării durabile, a respectului față de mediul înconjurător cât și o concordanță pentru valorilor urbanistice ale localității.

La obiectivul studiat se va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivelor pe parcela studiată în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

- În documentatie se va elabora și se va mai cuprinde reglementări pentru regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor.

ANEXA ___ la HCL nr. 17/07.2008
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

WISTORESCO RAY OULAI
In P.U.D. se va soluționa modul de ocupare și utilizare al terenului (P.O.T. și

CONTRASEMNA
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

integrarea noii construcții cât și corelarea cu cele existente învecinate,

corelarea traficului din zonă, a circulației carosabile și pietonale și relațiile cu zonele învecinate,

dezvoltarea, modernizarea și impactul rețelelor edilitare proiectate asupra rețelelor existente în zonă,

se va evidenția funcționarea formelor de proprietate juridică asupra terenului.

Pe acest teren care este pe b-dul Mihai Viteazu, nr. 68, teren situat în intravilanul Municipiului Zalău, se vor soluționa următoarele probleme:

- Proprietatea are un front la bulevardul Mihai Viteazu de 46 m, spre conductele de termoficare a orașului, la sud est pe o lungime de 24,68 m cu front la SC Electrica SA, la sud-vest pe o lungime de 47,44 m cu front la drumul de exploatare, drum

neamenajat, iar în partea de nord-est , pe o lungime de 10,13 m cu front la teren proprietate Statul Roman.

- Se va amenaja zona de acces (drumul de exploatare) si se va realiza un acces pietonal de 1 m latime. Colectarea apelor meteorice din zona, se face prin rigolele existente.

2. Incadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

- situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor subzonei în care acesta este inclus:

Amplasamentul este în zona intravilană a Municipiului Zalau, conf. Plan de încadrare A01 și Plan de situație A02.

Parcela studiată face parte din studiu P.U.G. și R.L.U. 2000 a Municipiului Zalau, teren liber de constructii. În zona studiată, conform P.U.G. se pot construi unitati industriale mici si mijlocii, insertie servicii.

Situatia existenta - teren liber de constructii inregistrat în Cartea Funciara nr. 8633, cu nr. Topo 1766/2, teren intravilan în suprafata de 800 mp a proprietarului SC SERVCONSULT SRL Zalau.

Terenul se află în intravilanul Municipiului Zalau.

Zonele învecinate parcelei studiate sunt constructii de interes privat.

- concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect subzona care include obiectivul studiat:

Regim juridic

Imobilul este constituit din teren intravilan proprietatea SC SERVCONSULT SRL si este în intravilanul Municipiului Zalau, anterior datei de 01.01.1990.

Regim economic

Conform PUG unitati industriale mici si mijlocii, insertie servicii. Imobilul se afla în zona „C” de impozitare fiscala a Municipiului.

Regim tehnic

Zona dispune de retele tehnico-edilitare si are accesul amenajat, POT max. 50%, CUT- se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10mc/mp teren. Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei.

Conform R.L.U a Municipiului Zalau, prescriptii specifice a unitatii teritoriale de referinta :

- functiunea zonei: unitati industriale mici si mijlocii
- utilizari permise: toate functiunile existente, lucrari tehnico edilitare care servesc functiunile de baza
- procentul de ocupare a terenului:
 - procent maxim de ocupare a terenului POT- 50%
 - coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT- coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10mc/mp teren

Suprafată teren S=800.00 mp.

Suprafată teren studiat S=800.00 mp.

Situatia propusa: construirea „Hala depozitare materiale instalatii edilitare”

Conf. P.U.G. zona dispune de toate retelele tehnico-edilitare necesare.

Utilitățile proiectate se vor realiza astfel:

- energie electrică prin racordare la rețeaua existentă în zonă
- bransament la conducta de apă și canal existent
- bransament la rețeaua de gaz existenta a orasului
- bransament la rețeaua de telefonie si cablu existenta în zona

3. Situatia existentă

- accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat se află în Municipiul Zalău, b-dul Mihai Viteazu, nr. 68, cu acces la proprietate din b-dul Mihai Viteazu printr-un drum de exploatare.

În concluzie accesibilitatea la căile de comunicație se face paralel și perpendicular la strazile modernizate.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

Suprafața terenului studiat este în suprafață de $S=800.00$ mp. Limitele proprietății sunt: la NORD-EST pe o lungime de 46.00 m b-dul Mihai Viteazu, la SUD-EST SC ELECTRICA SA pe o lungime de 24,68 m, la SUD-VEST drum de exploatare pe o lungime de 47,44 m și la NORD-VEST PROPRIETATE Statul Roman pe o lungime de 10.13m.

Terenul studiat este înconjurat de proprietăți particulare cât și două strazi existente.

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața totală a proprietății este de 800.00 mp. Terenul este liber de orice construcție.

- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona înconjurătoare spațiului studiat aflat în interiorul unui perimetru construit cu construcții cu mai multe niveluri.

- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Zona studiată, este constituită din teren particular, proprietatea S.C. SERVCONSULT S.R.L. având suprafață de 800.00 m.

- analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Terenul beneficiarului este liber de construcție.

- echiparea existentă

În zona studiată există rețele de utilități în sistem centralizat, acestea fiind prezente pe B-dul M. Viteazu, deci existând posibilitatea racordării la acestea.

Alimentarea cu apă potabilă – rețeaua de apă potabilă este prezentă de-a lungul B-lui Mihai Viteazu.

Rețele de canalizare- proprietățile din zona deversează apele uzate în canalizarea existentă pe B-dul Mihai Viteazu (conductele de canalizare se află la 7 m adâncime).

Alimentarea cu gaze naturale- în zona studiată există rețea de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, realizată subteran și suprateran. Din aceste rețele sunt alimentați consumatorii din zona.

Alimentarea cu energie termică- în zona studiată există rețele de energie termică pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor

Rețele de telefonie- în apropierea zonei studiate există rețele de telefonie

Alimentarea cu energie electrică: în zona studiată există o linie electrică, LEA 0,4 kV. Acesta poate prelua pentru alimentare cu energie electrică și imobilul propus în PUD. Rețeaua electrică existentă este realizată cu conductor TYIR 50 OI +3x70+16Al, din care sunt alimentați consumatorii existenți prin bransamente individuale.

4. Reglementări

- obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin tema-program se solicită construirea unei hale pentru depozitarea de materiale instalatii edilitare, pe proprietatea S.C. SERVCONSULT S.R.L..

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția de proiectat are funcția de hală de depozitare pentru materiale instalații edilitare, cu următoarele funcțiuni:

Parter: spații comerciale, birouri și grup sanitar;

- modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Prin prezenta documentație se va analiza zona luând în calcul străzile existente bd-ul Mihai Viteazu strada modernizată și drumul de exploatare de pe care se realizează accesul în interiorul parcelei studiate. Pe drumul de exploatare se va amenaja un trotuar cu lățimea de 1 m ce va avea funcțiunea de circulație pietonală și acces la clădire. În interiorul parcelei se va realiza o platformă cu dale înierbate fără a delimita circulația pietonală de cea auto. Se va prevedea și un spațiu de parcare pentru 4 mașini.

- principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

În zona perimetrului, în condițiile de față construcția de proiectat se va încadra în mediul natural existent construit, armonizându-se cu clădirile din jur având aproximativ aceeași înălțime cât și prin soluțiile ce s-au enumerat în C.U..

Valorificarea cadrului natural se adaptează la condițiile existente zonei.

- profiluri transversale caracteristice

Se vor studia în planșa Profil longitudinal și transversal din planșele A06. Accesul carosabil cât și cel pietonal se va face de pe drumul de exploatare existent modernizat. Construcția va avea rigole de captare și dirijare a apelor pluviale spre canalizarea orașului.

- regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regimul de înălțime este P cu înălțimea construcției la streșină de +4.75m și la coamă de +5.85m.

Caracteristici spațiale

Clădire proiectată

Ac = 400.00 mp

P.O.T. = 50 %

Ad = 400.00 mp

C.U.T. = 0.5

Bilant teritorial:

Nr Crt.	Modul de utilizare al terenului	Existent		Propus	
		Mp.	%	Mp.	%
1	Clădiri	0.00	0.00	400.00	50
2	Carosabil (platformă în incintă cu dale înierbate)	0.00	0.00	291.70	36.46
3	Pietonal	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Spații verzi amenajate	0.00	0.00	108.30	13.53
5	Plantatii (teren neamenajat)	800.00	100	0.00	0.00
6	TOTAL	800.00	100	800.00	100

- asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Surse de alimentare cu apă – instalațiile de alimentare cu apă pentru clădirea proiectată se vor realiza ținând cont de diferențele de nivel a terenului, de parametrii apei din conductă publică în punctele de racord. În vederea asigurării necesarului de apă și la parametrii de presiune pentru alimentarea consumatorilor și respectiv asigurarea necesarului de apă pentru instalațiile de stingere a incendiilor, conform indicativ NP086-2005, se va realiza un bransament pe o lungime totală de 5 m și un camin de apometru

amplasat la limita de proprietate, pe cheltuiala beneficiarului. Bransamentul de apa se va monta ingropat pe domeniul public. Teava de polietilena se pozeaza pe un strat de nisip de 10-15 cm. Adancimea de montare a conductelor va fi de -0.80m. Dimensionarea si realizarea acestuia se va face pe baza unui proiect tehnic de executie.

Canalizarea menajera si pluviala – Evacuarea apelor uzate menajere, din instalatiile interioare, se efectueaza printr-un racord de canalizare. Canalizarea menajera se va realiza separat fata de cea pluviala. Racordarea instalatiilor interioare de canalizare a apelor uzate menajere se va face printr-un raord in caminul exterior de racord. Racordul se va executa din tuburi PVC, speciale pentru canalizare. Deoarece conductele de canalizare existente in zona se afla la o adancime de 7m, s-a optat pentru proiectarea unui bazin de vidanjare in care vor fi evacuate apele uzate menajere si care va fi golit periodic. Pentru colectarea apelor uzate de suprafata se propune realizarea canalizarii cu tub PVC avand Dn 250mm, in asa fel incat sa elimine rapid apele in cazul unor ploi torentiale sau topirii zapezii. Reteaua de canalizare pluviala se va deversa in reseaua de evacuare a apelor pluviale ale municipiului. Debitele de calcul pentru dimensionarea conductelor de canalizare si alegerea sistemului de canalizare vor face obiectul unui proiect tehnic de executie.

Alimentarea cu gaze naturale- pentru zona studiata se preconizeaza realizarea incalzirii in mod local, cu un cazan, folosind drept combustibil gazul metan. In acest scop s-a prevazut un bransament subteran din PE100 SDR11 Dn32mm, ce va fi racordat la reseaua existenta pe B-dul Mihai Viteazu si un post de reglare masurare. Executia se va realiza pe cheltuiala beneficiarului. Dimensionarea bransamentului si stabilirea necesarului de gaz se vor face printr-un proiect tehnic separat.

Retea de telefonie- bransarea la reseaua de telefonie existenta se va realiza pe baza unor documentatii tehnice intocmite si avizate de organele abilitate in acest scop, realizand traseele solicitate de catre beneficiar.

Alimentarea cu energie electrica – se va face prin realizarea bransamentului individual. Bransarea la reseaua electrica existenta se va face pe cheltuiala beneficiarului. Alimentarea consumatorului se va face prin bransament electric cu grup de masura si protectie amplasat la limita de proprietate a consumatorului. Dimensionarea si executarea bransamentului electric noi propus se vor face, prin proiect tehnic, intocmit si avizat de organele abilitate in acest scop.

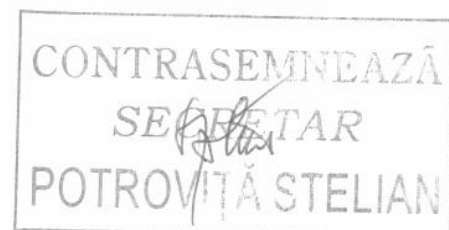
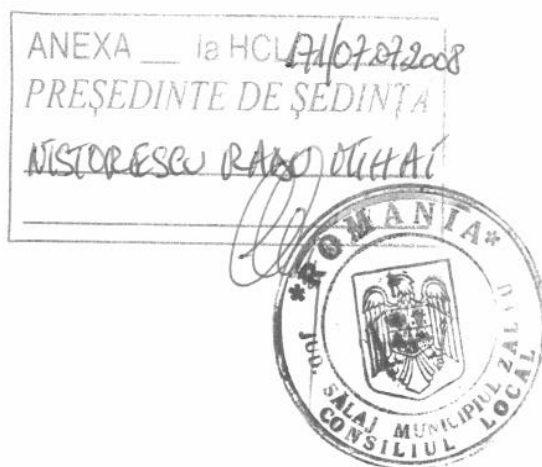
5. Concluzii

- consecintelor realizării obiectivului propus

Prin executarea „HALA DEPOZITARE MATERIALE INSTALATII EDILITARE” zona se va mobila cu o constructie ce va forma un ambient arhitectural normal (zona specific industriala) pentru zona respectiva, și satisfacerii necesităților de servire.

- punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei.

Amplasamentul propus va intregi armonios frontul stradal cu o constructie pe parter. Prin construirea acestei cladiri se va amorniza cu obiectivele existente din frontul stradal , dând un reper arhitectural amenajat a zonei.



Proiectie stereografica'70

ANEXA la HCL 21/07.2008
PRESEDINTE DE SEDINTA
NISTORESCO DAN MIHAEL

LEGENDA:

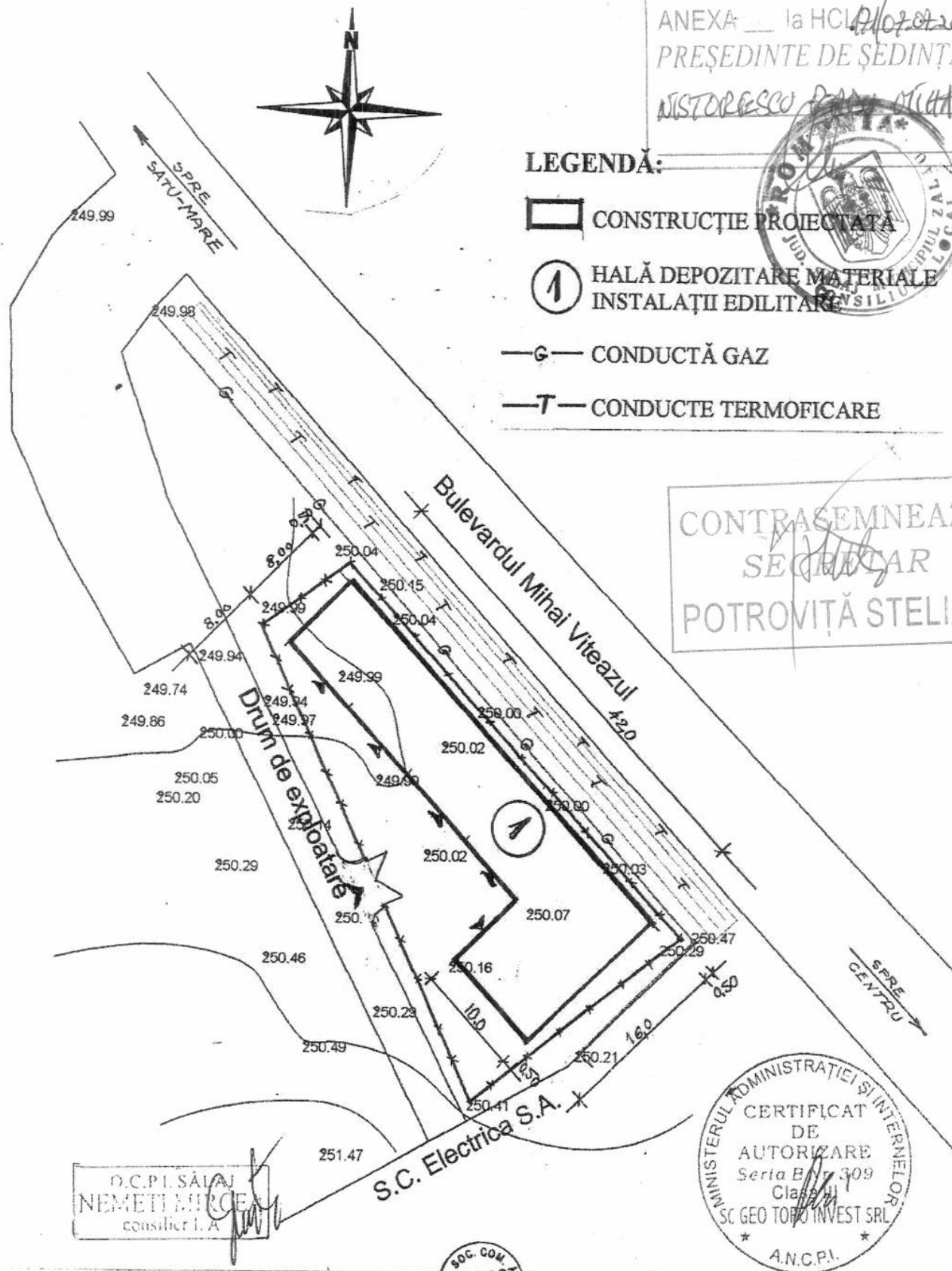
CONSTRUCȚIE PROIECTATĂ

HALĂ DE DEPOZITARE MATERIALE
INSTALAȚII EDILITARE

CONDUCTĂ GAZ

CONDUCTE TERMOFICARE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN



SC COMPACT PROD COM SRL nr.inmatr.:J31/790/1993 Zalau, str. Lt.col. Teofil Moldoveanu, bloc P91, Ap.19 tel. 0260/615904; 0722/220188			Beneficiar: S.C. SERVCONSULT S.R.L jud. Salaj, mun.Zalau, str. Tipografilor nr.33		Proiect: nr.-/2007
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1/500	Titlu proiect: HALA DE DEPOZITARE MATERIALE DE INSTALATII EDILITARE jud. Salaj, mun.Zalau, b-dul Mihai Viteazul nr.68/b	Faza : C.U.
SEF PROIECT	ing.Szabo Andrei				
PROIECTAT	ing.Szabo Andrei		Data : martie 2008	Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE POZITIONAREA CONSTRUCTIEI PROPUSE	Planșă nr. A03*