



**HOTĂRÂREA NR. 33**  
**din 27.05.2021**

**privind aprobarea documentației de urbanism PUZ „Schimbare de destinație din zonă industrială în zonă pentru locuințe colective max. P+3 și schimbare destinație clădire existentă din sediul social P+3 în clădire pentru locuințe, în localitatea Șimleu Silvaniei”**

Consiliul Local al orașului Șimleu Silvaniei, județul Sălaj, întrunit în data de 27 mai 2021;  
Având în vedere:

- Referatul de specialitate nr.8398/2021 al Arhitectului-șef;
  - Referatul de aprobare nr. 8399/2021 al Viceprimarului orașului Șimleu Silvaniei cu atribuții de primar;
  - Raportul de specialitate nr. 8400/2021 al Direcției economice;
  - Avizul Comisiei pentru programe de dezvoltare economică și socială, buget, finanțe, servicii, comerț și agricultură;
  - Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat al orașului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, turism, conservarea monumentelor istorice și arhitectură;
  - prevederile art. 45 lit. b, art. 47, art. 47<sup>1</sup> și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile HCL nr. 105/2018 privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General al orașului Șimleu Silvaniei;
  - prevederile art. 96, art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. c, alin. 7 lit. k din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul dispozițiilor art. 139 alin. 3 lit.e și art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de urbanism PUZ ”Schimbare de destinație din zonă industrială în zonă pentru locuințe colective max. P+3 și schimbare destinație clădire existentă din sediul social P+3 în clădire pentru locuințe, în localitatea Șimleu Silvaniei”, beneficiari SC CONSILVA SA, cu sediul în orașul Șimleu Silvaniei, str. Castanilor nr. 2, județul Sălaj, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Prezenta hotărâre poate fi atacată în condițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Viceprimarul orașului Șimleu Silvaniei cu atribuții de primar și Serviciul urbanism.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Viceprimarul oraşului Şimleu Silvaniei cu atribuţii de primar;
- Prefectul Judeţului Sălaj;
- Consiliul Judeţean Sălaj;
- O.C.P.I. Sălaj;
- SC CONSILVA SA;
- Serviciul urbanism;
- dosar hotărâri.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată astăzi, 27.05.2021, cu un număr de 16 voturi pentru, 0 voturi împotriva, 0 voturi abţineri, din totalul de 16 consilieri locali prezenţi.*

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,  
IOAN-RADU LAZAR**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL AL ORAŞULUI,  
LUMINIŢA-NICOLETA GAL**





**MARCU ALINA BIANCA  
STUDIO DE ARHITECTURA**

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773

**FISA PROIECTULUI**

<b>1. DENUMIREA PROIECTULUI :</b>	<b>P.U.Z. - SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE max. P+3 ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRE EXISTENTĂ DIN SEDIU SOCIAL P+3 ÎN CLĂDIRE PENTRU LOCUINȚE, ÎN LOCALITATEA ȘIMLEU SILVANIEI</b>
<b>2. AMPLASAMENT :</b>	Intravilan loc. Șimleu Silvaniei, str. Castanilor, nr.2, jud. Sălaj CF. NR. : 55353, 55354, 55355
<b>3. BENEFICIAR :</b>	<b>CONSILVA S.A.</b> loc. Șimleu Silvaniei, str. Castanilor, nr.2, jud. Sălaj
<b>4. PROIECT NR. / FAZA :</b>	24/2020 ; PUZ
<b>5. PROIECTANT GENERAL:</b>	<b>MARCU ALINA BIANCA- STUDIO DE ARHITECTURA SRL, Zalau</b> Tel : 0760601964
<b>6. CONTINE :</b>	<b>Documentatie piese scrise si desenate pentru Etapa INFORMAREA PUBLICULUI</b>
<b>7. DATA ELABORARII :</b>	<b>August 2020</b>

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

**SEF PROIECT :** arh. urbanist Marcu Alina Bianca  
**PROIECTAT URBANISM :** arh. urbanist Marcu Alina Bianca





**MARCU ALINA BIANCA  
STUDIO DE ARHITECTURA SRL**

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

**VOLUMUL I**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

**1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii : **P.U.Z. - SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE max. P+3 ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE CLĂDIRE EXISTENTĂ DIN SEDIU SOCIAL P+3 ÎN CLĂDIRE PENTRU LOCUINȚE, ÎN LOCALITATEA ȘIMLEU SILVANIEI**

Beneficiar : **CONSILVA S.A.**

loc. Șimleu Silvaniei, str. Castanilor, nr. 2, jud. Sălaj  
Tel : 0745 393 139

Proiectant : **MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL,**  
Zalau, str. T. Moldoveanu 3, Jud. Salaj, tel. 0760601964 ;

Amplasamentul lucrarii : **Intravilan loc. Șimleu Silvaniei, str. Castanilor, nr.2,**  
jud. Sălaj  
CF. NR. : 55353, 55354, 55355

Data elaborarii : **august, 2020 ;**

**1.2 Obiectul lucrarii**

**Solicitarile temei program :**

Terenul studiat in documentatia de urbanism P.U.Z. se afla in intravilanul localitatii Simleu Silvaniei, judetul Salaj . Tema proiectului urmareste reglementarea urbanistica a zonei studiate, conform documetatiei topografice .

Se propune amplasarea si amenajarea unei zone de LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 , a unei zone de LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3 si mentinerea unei zone INDUSTRIALE SI DEPOZITARE pe terenul proprietate privata a firmei beneficiare, zona este identificata prin :



**MARCU ALINA BIANCA**  
**STUDIO DE ARHITECTURA SRL**

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

CF. NR.	NR. CAD	PROPRIETAR	Categorie de folosinta teren	Suprafata
55353	55353	CONSILVA S.A., Simleu Silvaniei	Curti constructii	470 mp
55354	55354	CONSILVA S.A., Simleu Silvaniei	Curti constructii	7 884 mp
55355	55355	CONSILVA S.A., Simleu Silvaniei	Curti constructii	4 438 mp
<b>Suprafata TOTALA</b>				<b>12 792,0 mp</b>

Terenul studiat are front spre strada Castanilor pe toata latura Nord si front spre strada Gradinilor pe latura de SUD .

Pentru asigurarea accesului pe terenul studiat, in urma studiului facut se propune mentinerea accesului auto din strada Castanilor si largirea accesului auto existent – podetul peste canalul puvial din strada Gradinilor .

Zona studiată se găsește în cadrul localității Simleu Silvaniei , în apropierea stadionului , fiind identificat între strazile Castanilor în partea de Nord, strada Stadionului în partea de Vest, strada Gradinilor în partea de Est și strada Gradinilor în partea de Sud .

Terenul studiat se dorește a fi amenajat cu alei auto, locuri de parcare, trotuare, spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii, construcții colective P+3 – izolate, utilități edilitare, și mentinerea construcțiilor existente de tip industrial. Conform legilor în vigoare se va analiza soluționarea corectă a tuturor prevederilor urbanistice .

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este acela de a analiza posibilitățile schimbării de destinație din zona industrială și de depozitare în zona pentru locuințe colective max. p+3 și schimbare destinație clădire existentă din sediu social p+3 în clădire pentru locuințe a zonei mai sus menționată .

Se dorește dezvoltarea zonei prin implementarea unor proiecte cu finanțare proprie a beneficiarilor și sprijinirea populației prin crearea unui ansamblu nou de locuințe colective , activități complementare amplasate la parterul locuințelor , amenajarea unor spații verzi de recreere și loc de joacă pentru copii . În zona studiată s-a constatat lipsa spațiilor verzi amenajate și a serviciilor complementare destinate locuitorilor din zona .

***Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată :***



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

Documentatia va oferi instrumental necesar realizarii unui concept unitar si coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitara, de rezolvarea circulatie auto, pentru asigurarea unei circulatii fluente, prin corelarea cu PLANUL URBANISTIC GENERAL existent al localitatii .

Prin prezenta documentatie se precizeaza si delimiteaza terenurile pentru asigurarea circulatiilor auto, acceselor si echipamentelor tehnico-edilitare precum si aliniamentul destinat amplasarii constructiilor, regimul de inaltime al cladirilor , procentul de ocupare/utilizare al constructiilor si amenajarea spatiilor verzi .

### 1.3 Surse de documentare

La intocmirea documentatiei au fost consultate urmatoarele :

Plan Urbanistic General existent al localitatii Simleu Silvaniei, jud. Salaj ;

Ortofotoplanuri furnizate de O.C.P.I. Salaj;

Documentatia topografica intocmita de topograf autorizat ;

Studiu geotehic intocmit de ing. Balint Barna – intreprindere individuala –

Mesesenii de Jos, jud. Salaj ;

Vizita in teren pentru documentare .

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000. In documentatie au fost de-asemenea respectate normele stabilite prin Legea 50/1991( republicata, actualizata 2019 ) privind autorizarea executarii constructiilor, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

De-a lungul anilor terenul studiat a avut functiunea de *Unitati industriale si depozitare* aflat in intravilanul localitatii Simleu Silvaniei .

Accesul la terenul studiat se realizeaza din strada Castanilor pe latura de Nord si cel de-al doilea acces se face din strada Gradinilor pe latura de Sud . Terenul aferent zonei studiate are categoria de folosinta *curti constructii* conform extraselor de carte funciara anexate la documentatie .

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor, a PUG-ului existent al localitatii si a analizelor din teren s-a constatat ca zona studiata s-a dezvoltat in ultimii ani



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

ca zona dominantă – zona destinată locuințelor individuale cu lot propriu și izolat se găsesc servicii de diverse categorii .

- **Potential de dezvoltare.**

Interesul cetățenilor este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate de dezvoltare a zonei de locuit de tipul locuințelor colective și a serviciilor complementare locuirii. În ultimii ani cererea de locuințe a crescut iar locuințele colective private sunt în număr foarte mic pe raza localității .

Zona dispune de următoarele utilități : rețea națională de energie electrică ,rețea publică de apă potabilă, rețea publică de canalizare menajeră, rețea publică de gaz metan, iar un alt aspect al potențialului de dezvoltare constă în existența celor două accese auto existente care fac posibil accesul pe proprietatea studiată .

### 2.2 Incadrare în localitate

- **Poziția zonei în cadrul localității.**

În cadrul localității, amplasamentul se află în partea de Vest iar vecinătățile sunt următoarele:

- **la Nord** : domeniu public – Strada Castanilor.
- **la Sud** : domeniu public – Strada Gradinilor.
- **la Vest** : terenuri private și publice – locuințe individuale și colective:  
nr. Cad. 1309, nr. Cad. 50570, nr. Cad. 50571, nr. Cad. 1264/1,  
nr. Cad. 1264/2 .
- **la Est**: terenuri private : S.C. HUFİ COM S.R.L., nr. Cad. 54840, Nr.Cad. 52532, nr. Cad. 52968 .

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării cu domeniul edilitar, etc.**

Accesul auto existent se face din strada Castanilor și strada Gradinilor, accesul se va amenaja corespunzător autovehiculelor mari și mici respectând legislația în vigoare.

### 2.3 Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Clima specifică zonei se încadrează în cea de tip continental moderat caracteristică regiunii Nord – Vest-ice ale țării noastre ca urmare, în timpul iernii predomină invaziile de natură maritimă polară din Nord – Vest, iar vara, aerul cald din Sud – Vest, în cadrul activității ciclice nord mediteraneene.

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuală este de 9,5°C.



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

Temperatura aerului este într-o evoluție continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie – Februarie și cu valori pozitive în intervalul Martie – Noiembrie.

În nopțile geroase în care temperatura minimă diurnă este mai mică sau egală cu  $-10^{\circ}\text{C}$  prezintă o frecvență anuală de 12,2 zile. În zona temperaturile zilnice devin pozitive din 18 Februarie și se mențin până la circa 16 Decembrie.

- Umezeala relativă a aerului reprezintă în medie de 72 unități. Nebulozitatea medie anuală este de 5,8 zecimi.

- Precipitațiile atmosferice, zona beneficiază de cantități anuale de precipitații de 634 l/mp. Regimul precipitațiilor este de tip continental temperat cu maxime în luna Iunie (99,1 l/mp) și o minimă în luna Februarie (28,5 l/mp).

- Regimul vânturilor este condiționat de succesiunea diferitelor formațiuni barice. Frecvența anuală cea mai mare (17,4%) o dețin vânturile din direcția Sud – Vest, urmate de vânturile din Nord – Vest (10,1%) și cele din Sud – Vest (9,0%).

- Fenomene meteorologice. Ceața face parte din categoria hidrometeorilor și este suspensia în atmosferă a picăturilor de apă sau a cristalelor de gheață de dimensiuni foarte mici care reduc vizibilitatea. Viscolul ca fenomen meteorologic este nesemnificativ dar prezintă și perioade în ultimii ani cu intensitate mai mare toamna și primăvara. Poleiul este un fenomen specific iernii dar are o frecvență redusă prezentându-se doar 0,5 cazuri/an. Principalele fenomene meteorologice: grindină slabă, vânt, ploi, însoțire normală.

Concluzii: Relieful zonei reflectă fidel caracteristicile climatului temperat continental moderat cu ierni blande și veri moderate și cu umezeala destul de ridicată, precipitații suficiente. Zona beneficiază de un climat adaptat.

### • Condiții geotehnice

**Geomorfologic** – din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe un teren plan cu panta generală de 1%.

**Geologic** – din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Simleului.

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

**Adâncimea de îngheț** – în conformitate cu prevederile STAS 6054-77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0,80 m.

**Seismicitatea zonei** – în conformitate cu prevederile normativului NP 100-2013, zona localității Simleu Silvaniei se încadrează în zona de seismicitate de





## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalău, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

calcul „F” cu valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g = 0.10 g$  si perioada de colt  $T_c = 0.7$  secunde.

**Apa subterana** – in zona studiata panza freatica a fost interceptata la o adancime de – 2.4 m fata de cota naturala a terenului.

### • **Stabilitatea si antecedentele terenului**

Amplasamentul se gaseste pe un teren cu o panta locala de 1%. Terenul se prezinta stabil fara alunecari active sau mai vechi de teren. Cladirile din jur nu prezinta crapaturi sau fisuri care sa se datoreze miscarilor de teren.

In vederea determinarii succesiunii stratigrafice si a stabilirii conditiilor de fundare au fost executate doua foraje  $\Phi 4''$  ale caror rezultate sunt prezentate in fisa forajelor.

### • **Structura terenului** – lucrarile executate au pus in evidenta urmatoarea stratificatie pentru terenul stratificat :

#### F1

1. umplutura de 0.8 m grosime constituit din pamant argilos cu materiale de constructii
2. intre 0.8 m – 2.4 m mal cenusiu albastrui, plastic moale
3. intre 2.4 m – 3.0 m nisip si pietris in matrice prafoasa, cafenie roscata
4. intre 3.0 m – 3.5 m mal nisipos, cenusiu verzui, plastic vartos
5. intre 3.5 m – 5.0 m praf argilos nisipos, plastic consistent
6. intre 5.0 m – 6.0 m mal cenusiu albastrui, plastic moale

#### F2

1. umplutura de 1.7 m grosime constituit din pamant argilos cu materiale de constructii
2. intre 1.7 m – 2.5 m nisip si pietris in matrice prafoasa, cafenie roscata
3. intre 2.5 m – 3.5 m mal nisipos, cenusiu verzui, plastic vartos
4. intre 3.5 m – 5.0 m praf argilos nisipos, plastic consistent
5. intre 5.0 m – 6.0 m mal cenusiu albastrui, plastic moale

### • **Conditii de fundare**

Stratul de umplutura se dezvolta pana la adancimea de -2.0 m fata de cota terenului natural. Stratele 2, 3 si 4 sunt puternic compresibile. Nu se recomanda fundarea directa. Datorita adancimii mari a stratelor cu portanta buna fundarea directa este neeconomica.

Sistemul de fundare propus: imbunatatirea terenului de fundare cu refuz de ciur si realizarea unei perne de balast. Presiunea transmisa de terenul de fundare la cota inferioara a pernei de balast se limiteaza la valoarea de:

$$P_{acc} = 100 \text{ kPa}$$



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

### ● Masuri si recomandari

Se vor respecta prevederile normativului NP112-02 privitoare la structuri amplasate pe structuri compresibile.

Se recomanda suprastructuri articulate pentru limitarea efectelor tasarilor diferite.

### 2.4 Circulatia rutiera

- Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

### Vedere spre Strada Castanilor .



**Vedere acces proprietate din  
str. Castanilor .**



**MARCU ALINA BIANCA  
STUDIO DE ARHITECTURA SRL**

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

**Vedere spre Strada Gradinilor , partial amenajata si asfaltata .**



Shot on OnePlus  
Powered by Dual Camera

**Vedere spre Strada Gradinilor , zona neamenajata .**



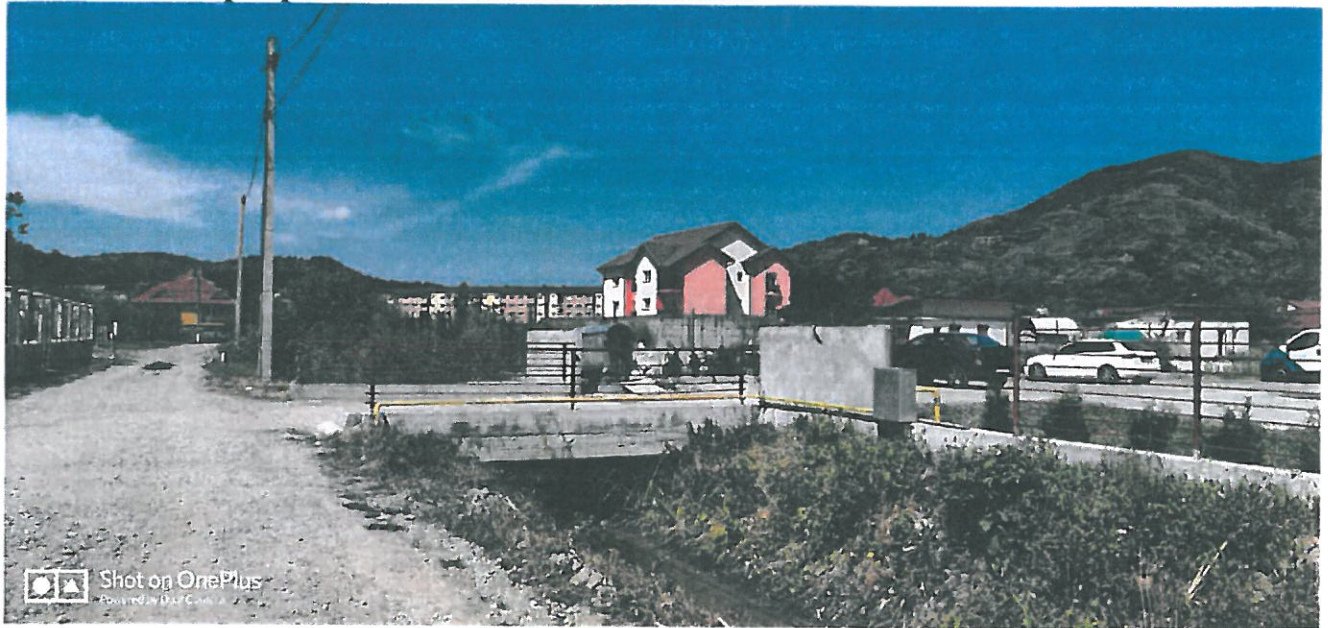
Shot on OnePlus  
Powered by Dual Camera



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

### Vedere acces proprietate din strada Gradinilor .



### Vederi spre terenul studiat .





## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

Strazile existente de pe raza zonei studiate din cadrul localitatii sunt asfaltate sau pietruite partial necesitind lucrari de modernizare si corectare a dimensiunilor gabaritice .

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi.

Zona studiată nu dispune de circulatii auto amenajate pe parcelele studiate. Se doreste refacerea podetului care face posibil accesul peste canalul pluvial din strada Gradinilor, pentru asigurarea accesului rutier acesta se recomanda a avea o latime de 10.0m care va deservi Lotul 1 si Lotul 2 , iar accesul pentru Lotul 3 se pastreaza din strada Castanilor in starea actuala . In caz de urgenta se va asigura o cale de acces auto intre Lotul 2 si Lotul 3 .

### 2.5 Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

Pe zona terenului studiat exista cateva constructii, respectiv pe parcela nr. Cad . 55355 exista :

- o cladire de tip SEDIU SOCIAL P+3, Ac = 311mp,
- o cladire de tip BARACA METALICA Parter , Ac = 146mp .

Pe parcela nr. Cad . 55354 exista :

- o cladire de tip C1 - Atelier P, Ac = 220,0mp
- o cladire de tip C2 - Birou P, Ac = 303,0mp
- o cladire de tip C3 - Magazie P, Ac =34,0mp
- o cladire de tip C4 - Magazie P, Ac =37,0mp

Pe parcela nr. Cad . 55353 exista :

- o cladire de tip C1 - Birou P+1E, Ac=83,0 mp
- o cladire de tip C2 - Spatiu de produse de panificatie P, Ac=364,0mp

Terenul aferent amplasamentului se afla situat in intravilanul localitatii Simleu Silvaniei si are categoria de folosinta *Curti constructii* si conform PUG zona se incadreaza in URT – ID54 *Unitati industriale si de depozitare* .

- **Relationari intre functiuni**

Zona studiată a functiunea de *Unitati industriale si de depozitare* iar zonele vecine au functiunea de *locuinte* .

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe zona studiată exista constructii de tip industrial cu regim mic de inaltime .

POT existent = 11,72%

CUT existent = 0,19



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

### ● Aspecte calitative ale fondului construit

In zona exista constructii industriale din diferite etape , unele in stare buna iar altele in stare de degradare .

● **Asigurarea cu servicii a zonei**, in corelare cu zonele vecine, asigurarea cu spatii verzi

Zona dispune de posibilitatea racordarii la toate serviciile existente pe zonele vecine.

### ● Asigurarea cu spatii verzi

Pe terenul studiat, spatiile sunt ocupate de teren cu functiunea actuala *Unitati industriale si de depozitare* in intravilan. Spațiile verzi ale zonei studiate sunt zonele lasate libere, respectiv zone partial cu inierbate .

### ● Existenta unor riscuri naturale in zona studiată

Zona nu prezinta riscuri naturale. Conform studiului geotehnic elaborat, zona este buna pentru realizarea unui ansamblu construit cu conditiile impuse de imbunatatirea terenului de fundare .

## 2.6 Echipare edilitara – situatia existenta

● Studiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii(debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport a energiei electrice, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

În zona studiată există următoarele utilitati edilitare :

### Alimentarea cu energie electrică

Situația energetică din zonă: pe parcelele studiate exista retea aeriana, montata pe stalpi de beton, racordata la retea publica de alimentare cu energie electrica a localitatii .

### Alimentarea cu apă potabilă

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila , retea localitatii, aceasta este subterana , avand traseul pe strada Gradinilor de unde este racordat si *Grupul Social Administrativ* existent pe parcela cu nr. Cad 55355 .

### Rețele de canalizare

Zona dispune de retea publica a localitatii pentru colectarea apelor uzate menajere, retea subterana, aceasta are traseul in paralel cu strada Gradinilor si canalul puvial . De-asemenea cladirea *Grupul Social Administrativ* existent pe parcela cu nr. Topo 55355 este racordat la retea de canalizare menajera .

### Rețele de canalizare pluviala

Apele meteorice provenite din precipitatii sunt colectate de pe parcele cu ajutorul rigolelor / canalelor pluviale si dirijate spre canalul de desecare existent in zona strazii Gradinilor, iar de aici apele se scurg in Raul Crasna .



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

### Alimentare cu gaz metan

Zona dispune retea de gaze naturale, iar cladirile existente pe amplasament dispun de racordul la rețeaua de gaz . Exista racord de gaz din strada Castanilor si din strada Gradinilor .

### Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzire termica se face in sistem individual cu centrale termice proprii .

### Rețele de telefonie

In zona studiata exista retea aeriana de telefonie fixa . Semnalul de telefonie mobila este foarte bun pentru principalele rețele care activeaza pe teritoriul judetului.

- Principalele disfunctionalitati

Terenul fiind in intravilanul localitatii beneficiaza de echipare edilitara, iar revolvarea noilor rețele edilitare necesare pentru viitoarele investitii se vor rezolva prin actualul PUZ studiat. Acestea se vor executa in sistem individual pe cheltuiala proprie a beneficiarilor.

## SITUATIA EXISTENTA A ZONEI

### 2.7 Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr. 214/RT1999)- MLPAT(nr. 16/NN/1999) si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural-cadrul construit**

Zona studiata este un teren format din trei loturi individuale avand statutul juridic de teren intravilan. Cadrul natural, pozitia in cadrul localitatii si suprafata mare neamenajata este propice pentru a se executa mobilarea unui ansamblu construit pt. *locuinte colective si functiuni complementare max. p+3, amenajarea zonelor verzi si partial mentinerea zonei industriale existente* .

PUZ-ul ce urmeaza a se executa, propune amenajarea zonei propunand o relatie armonioasa intre natural si zona construita.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**  
Nu sunt riscuri naturale si antropice de-aseenea zona este ferita pana in prezent de factori poluanti .
- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**  
Punctele si traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, nu prezinta riscuri pentru zona studiata.
- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**



Zona studiata nu prezinta aceasta optiune.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Zona studiata nu prezinta aceasta optiune.

## 2.8 Optiuni ale populatiei

### **PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală**

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice / private locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea /întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

- **Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ**

Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar.

Cetățenii structurați în grupuri de interese, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de-asemenea mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

- **Etape relevante ale PUZ**

Informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală - modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiunile în care este valorificată suma resurselor.

Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ, odată însușite, PUZ și regulamentul local de urbanism aferent devin "lege" locală.

Monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regulă pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac, mai puțin interesante pe cele pe termen scurt. Înțelegerea acestui raport este important pentru construirea unei atitudini civice durabile.





## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

### **Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.**

- Proiectantul/elaboratorul documentatiei de urbanism considera realizabila initiativa beneficiarilor. Datorita faptului ca terenul studiat se afla in vecinatatea zonei de locuinte, are o zona cu potential puternic de dezvoltarea a unei *zone de locuinte colective si serviciilor complementare max. p+3, amenajarea zonelor verzi si partial mentinerea zonei industriale existente*, in mod firesc se considera ca zona din punct de vedere urbanistic, este potrivita pentru functiunea propusa .

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- Studiul topografic

Terenul pe amplasamentul studiat are o panta foarte usoara .

- Studiul geotehnic

Rezultatele studiului geotehnic conduc la ideea ca terenul este unul corespunzator pentru ridicarea unor constructii / amenajari .

Investigatiile facute permit formularea urmatoarelor observatii:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona de intensitate seismică de gradul 6.

Conform normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0.08$  și perioada de colț  $T_c = 0.7$  sec.

Avand in vedere situatia existenta se vor executa studii geotehnice pentru fiecare constructie in parte .

Sistemul de fundare propus: imbunatatirea terenului de fundare cu refuz de ciur si realizarea unei perne de balast. Presiunea transmisa de terenul de fundare la cota inferioara a pernei de balast se limiteaza la valoarea de:

$$P_{acc} = 100 \text{ kPa}$$

Se vor respecta prevederile normativului NP112-02 privitoare la structuri amplasate pe structuri compresibile.

Se recomanda suprastructuri articulate pentru limitarea efectelor tasarilor diferite.

#### **3.2 Prevederi ale PUG**

Conform P.U.G. existent al localitatii Simleu Silvaniei, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan conform extrasului de carte funciara si a documentatiei topografice si face parte din URT – ID54 *Unitati industriale si de depozitare* .



### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității .

Concepția urbanistică a ținut cont de amplasarea cladirilor in interiorul parcelelor, rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării/modernizării drumurilor ,precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G.525 /1996 si amenajarea spatiilor verzi .

S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilități edilitare.

Regimul de înălțime, aliniamentele constructiilor, funcțiunile zonei , indicii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. existent .

Zona beneficiaza in prezent de accese carosabile și pietonale amenajate . Beneficiarii au solicitat SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA PT. LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 SI SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRE EXISTENTA DIN SEDIU SOCIAL P+3 IN CLADIRE PT. LOCUINTE, toate fiind prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului proprietate privata.

Viitorul ansamblu construit va beneficia de acces carosabil modernizat din circulațiile existente, de amenajarea spatiilor verzi, precum și rezolvarea rețelelor edilitare : alimentare cu apă potabila, canalizare menajera, electricitate, alimentare cu gaz metan, propuse prin prezenta documentatie .

Pentru punerea în valoare a cadrului natural, se impun o serie de măsuri: amenajarea de spații verzi pe parcelă (min. 30 % din suprafața lotului): plantarea unui copac / 100 mp la o distanță de minim 4 m față de constructii .

### **3.4 Modernizarea circulatiei (conform plansei U03 )**

Din artera principala mai exact strada Gradinilor se propune refacerea podetului peste canalul pluvial avand o latime de 10m utili si o inaltime a partii inferioare mai mare decat adancimea canalului pluvial, fara a afecta volumul existent al acestuia. Se recomanda o inaltime mai mare cu minim 20cm peste canalul pluvial . Amenajarea accesului auto se va face de catre o firma specializata in vederea intocmirii unei documentatii tehnice si aprobarea acesteia de catre Primaria Simleu Silvaniei prin autorizatie de construire.

Cel de-al doilea acces auto / pietonal se face din Strada Castanilor, fara a se propune interventii asupra acestei zone .

Aleile auto propuse pe amplasamentul studiat au o latime carosabila de de 3,50m cu sens unic, 6.00m latime cu dublu sens, zone de intoarcere pentru



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

vehicule de mari dimensiuni si zone de parcare amenajate la nivelul curtii . Aceste alei auto sunt prevazute pe ambele parti cu rigole carosabile pt. colectarea apelor pluviale provenite din precipitatii. Trotuarele pietonale sunt propuse pe o singura parte a aleilor carosabile .

Elementele geometrice ale strazilor au tinut cont de natura terenului si de respectarea prevederilor STAS 10144/1-80 si 10144/3-81 - *Elemente geometrice si caracteristici strazi*. Viteza maxima permisa de elementele geometrice este 50 km/h in incinta studiata . Toate strazile/drumurile sunt prevazute cu rigole carosabile . La realizarea intersectiei / intersectiilor respectiv a acceselor auto pe parcela s-a tinut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersectiilor la acelasi nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru intregul sistem al retelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

### 3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

Pe terenul studiat se prevede o zonificare functionala conform plansei U03 REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA și anume :

- **unitati industriale/ depozitare** – functiuni existente si mentinute
- **locuinte colective max.P+3** - functiunea propusa a zonei
- **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3** - functiunea propusa a zonei
- spatii verzi amenajate - propus
- cai de comunicatie rutiera - propus
- locuinte familiale - existente
- apa - canale existente

#### Propuneri :

- platforma betonata
- cladiri industriale / depozitare max. p+1
- alei auto
- parcare auto
- locuinte colective max. p+3
- locuinte colective si functiuni complementare la parter max. p+3
- spatii verzi amenajate
- platforma betonata pt. pubele si gunoi menajer

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea a 3 loturi distincte :

**Lotul 1 - 4 438 mp , L - LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 .**

**Lotul 2 - 4 690 mp, LFC - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI**



**COMPLEMENTARE max. P+3 .**

**Lotul 3 - 3 664 mp, UID - UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE max. P+1 .**

**Lotul 1 zona pentru L - LOCUINTE COLECTIVE max. P+3**

In prezent pe aceasta parcela exista doua corpuri de cladire respectiv :

- o cladire de tip SEDIU SOCIAL P+3 , Ac = 311mp → se doreste schimbarea destinatiei acesteia in CALADIRE PT. LOCUINTE COLECTIVE pastrand in totalitate amprenta constructiei si regimul de inaltime al cladirii ,
- o cladire de tip BARACA METALICA Parter , Ac = 146mp → se doreste demolarea in intregime a acesteia,
- restul terenului ramas liber se va amenaja in vederea construirii :
- doua caladiri – locuinte colective max. P+3 , Hmax = 12,0 m la streasina ,
- circulatii auto : alei auto amenajate ,
- circulatii pietonale,
- zone amenajate pt. parcare auto ,
- spatii verzi amenajate,
- platforma pt. depozitarea gunoiului menajer ,
- zona pt. constructii edilitare .

Accesul auto si pietonal se asigura din Strada Gradinilor .

Numarul de utilizatori estimat este de 108 persoane .

**Lotul 2 - zona pentru LFC - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3**

In prezent pe aceasta parcela exista patru corpuri de cladire respectiv :

- o cladire de tip MAGAZIE Parter , Ac = 34mp → se doreste demolarea in intregime a acesteia,
- o cladire de tip MAGAZIE Parter , Ac = 37mp → se doreste demolarea in intregime a acesteia,
- terenul ramas liber se va amenaja in vederea construirii :
- trei caladiri – locuinte colective max. P+3 , Hmax = 12 m la cornisa si functiuni complementare , respectiv cu posibilitatea de amenajare la parterul cladirilor de spatii comerciale de tip market, spatii pt. birouri pt. diverse activitati private, amenajarea de cabinete medicale, amenajarea spatii pt. intretinere corporala, amenajarea unor spatii pt. sport de mici dimensiuni ( se vor defini in RLU toate categoriile de functiuni complementare locuirii permise) .
- circulatii auto : alei auto amenajate ,



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

- circulatii pietonale,
- zone amenajate pt. parcare auto ,
- spatii verzi amenajate si zona de recreere,
- platforma pt. depozitarea gunoiului menajer .
- canal pluvial existent ,
- zona pt. constructii edilitare .

Accesul auto si pietonal se asigura din Strada Gradinilor cu servitute de trecere de pe LOTUL 1 , iar in caz de interventii se va pastra un acces si din strada Castanilor cu servitute de pe LOTUL 3 .

Numarul de utilizatori estimat este de 108 persoane .

### » FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PERMISE LA PARTERUL IMOBILELOR :

- ateliere mestesugaresti,
- comert alimentar,
- comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica,
- prestari servicii – profesii liberale : dispensar, cabinet medical, sedii firme, servicii de infrumusetare si intretinere corporala,
- servicii sportive de mici dimensiuni,
- crese, gradinite daca suprafata utila este sub 200mp si este asigurat teren de joaca minim 100mp,

### Lotul 3 - , UID - UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE max. P+1

In prezent pe aceasta parcela exista patru corpuri de cladire respectiv :

#### **Provenite din nr. Cad . 55354 :**

- o cladire de tip ATELIER Parter , Ac = 220mp → se doreste pastrarea in intregime a acesteia,
- o cladire de tip BIROU Parter , Ac = 303mp → se doreste pastrarea in intregime a acesteia,

#### **Provenite din nr. Cad . 55353 :**

- o cladire de tip BIROU Parter + etaj , Ac = 83mp → se doreste pastrarea in intregime a acesteia,
- o cladire de tip SPATIU DE PRODUCTIE - PANIFICATIE Parter , Ac = 364mp → se doreste pastrarea in intregime a acesteia,

Pe aceasta zona nu se vor face interventii de amenajarea unor constructii noi , zona se va pastra conform situatiei existente actuale .

Accesul auto si pietonal se asigura din Strada Castanilor .

Pentru toate constructiile viitoare se vor intocmi documentatii tehnice in vederea obtinerii autorizatiei de construire si autorizatiei de demolare (acolo unde este nevoie) .



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

Fronturile la strada au tinut cont de proprietatea asupra terenurilor care a fost determinata in constituirea ansamblului care s-a dorit a fi unul armonios organizat.

- **Conditii urbanistice impuse prin PUZ :**

Amplasamentul viitoarelor investii / functiunile constructiilor in cadrul localitatii respecta Normele de igiena si sanatate publica conf. OR.119/2014, conditii indeplinite conform prezentei documentatii.

- **Retragerile viitoarelor constructii** fata de drumurile existente vor respecta zona impusa de ALINIAMENTUL prevazut prin PUZ fata de limita de proprietate – 5,0m .

- Se va respecta zona de protectie / culuarul de protectie in jurul canalelor de desecare existente , respectiv o latime de 5m, conf. Legea Apelor nr. 107/1996 .

**Retragerile laterale ale constructiilor** vor respecta Codul Civil art. 755, art. 756, art. 757, art.758, art.759 .

- **Aliniamentul viitoarelor constructii**, propus este considerat de la limita de proprietate minim 5.0m .

- **Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei**

Distanta pe orizontala intre cladiri se va calcula  $\frac{1}{2}$  din inaltimea cladirii celei mai inalte propuse pe parcela .

➤ Zonificarea functionala propusa :

**Lotul 1 - L - LOCUINTE COLECTIVE max. P+3**

- Regimul maxim de inaltime admis max. P+3E, Hmax.12,00m la streasina.
- Procentul de ocupare al terenului max. POT = 35%
- Coeficientul de ocupare al terenului max. CUT = 1,0

➤ Zonificarea functionala propusa :

**Lotul 2 - LFC - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE max. P+3**

- Regimul maxim de inaltime admis max. P+3E, Hmax.12,00m la streasina.
- Procentul de ocupare al terenului max. POT = 35%
- Coeficientul de ocupare al terenului max. CUT = 1,0

➤ Zonificarea functionala propusa :

**Lotul 3 - UID - UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE max. P+1**

- Regimul maxim de inaltime admis max. P+1E, Hmax.7,00m la streasina.



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

- Procentul de ocupare al terenului max. POT = 45%
- Coeficientul de ocupare al terenului max. CUT = 0,5
- **Parcaje auto** la nivelul solului pentru funcțiunea de locuinte : se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament „ Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism „ propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

Sensul de circulație auto în incinta proprietății se face respectând  
GEOMETRIA PARCĂRII - Normativ 24/1997 .

Se va întocmi documentație tehnică pt. obținerea autorizației de construire pt. accesul auto nou amenajat din strada Grădinilor .  
Numărul de utilizatori estimat pentru viitorul ansamblu construit este de aproximativ 180 utilizatori , numărul maxim de utilizatori.

Obiectivul construcțiilor / investițiilor se încadrează conf. STAS 4273-83 în clasa de importanță III – construcții de importanță normală C .

- Zona studiată se va racorda la utilitățile publice existente în zona și la utilitățile proprii realizate din surse financiare proprii pe proprietatea beneficiarilor .
- Pentru colectarea gunoierului menajer se vor amenaja pentru fiecare lot câte o platformă betonată, care se va dota cu pubele . Deseurile rezultate se vor depozita în pubele cu capac și se vor transporta periodic la groapa de gunoier a localității .
- **Retrageri față de limitele parcelei :**
  - 5.0m față de latura SUD
  - 10.0m față de latura NORD ( față de depozitul existent de pe parcela vecină din str. Castanilor )
  - 6.0m față de latura VEST
  - 6.0m față de latura EST



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

### INDICI URBANISTICI

#### Lotul 1 - L - LOCUINTE COLECTIVE max. P+3

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	%
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT propus	L Zona locuinte colective max. P+3	35%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CUT propus	L Zona locuinte colective max. P+3	1,0

### BILANT TERITORIAL

#### Lotul 1 - L - LOCUINTE COLECTIVE max. P+3

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	Suprafata mp	Suprafata %	Suprafata mp	Suprafata %
<b>A. LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 din care:</b>				
- zona pt. constructii	-	-	927,00	20,89 %
- spatii verzi de incinta amenajate			1 391,00	31,34 %
- platforma betonata pt. pubele si deseuri menajere	-	-	30,00	0,68 %
<b>B. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :</b>				
- circulatie carosabila betonata/asfaltata	-	-	1 480,00	33,34 %
- parcaje auto	-	-	580,00	13,07 %
<b>C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :</b>				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	30,00	0,68 %
- teren neamenajat	4 438	100%	-	-
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>4 438</b>	<b>100%</b>	<b>4 438</b>	<b>100%</b>

### INDICI URBANISTICI

#### Lotul 2 - LFC - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	%
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT propus	LFC Zona locuinte colective si functiuni complementare max. P+3	35%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CUT propus	LFC Zona locuinte colective si functiuni complementare max. P+3	1,0





## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

### BILANT TERITORIAL

### Lotul 2 - LFC - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Suprafata %	Suprafata mp	Suprafata %
<b>A. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3 din care:</b>				
- zona pt. constructii	-	-	924,00	19,70 %
- spatii verzi de incinta amenajate, parc			1 631,00	34,78 %
- platforma betonata pt. pubele si deseuri menajere	-	-	15,00	0,32 %
<b>B. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :</b>				
- circulatie carosabila betonata/asfaltata	-	-	1 410,00	30,06 %
- parcaje auto	-	-	520,00	11,09 %
<b>C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :</b>				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	190,00	4,05 %
- teren neamenajat	4 690	100%	-	-
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>4 690</b>	<b>100%</b>	<b>4 690</b>	<b>100%</b>

### INDICI URBANISTICI

### Lotul 3 - UID - UNITATI INDUSTRIALE /DEPOZITARE max. P+1

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	%
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT propus	<b>UID</b> Zona unitati industriale/ depozitare max. P+1	45%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CUT propus	<b>UID</b> Zona unitati industriale/ depozitare max. P+1	0,5



**MARCU ALINA BIANCA  
STUDIO DE ARHITECTURA SRL**

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

**BILANT TERITORIAL**

**Lotul 3 - UID - UNITATI INDUSTRIALE  
/DEPOZITARE max. P+1**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Suprafata %	Suprafata mp	Suprafata %
<b>A. UNITATI INDUSTRIALE /DEPOZITARE max. P+1 din care:</b>				
- zona pt. constructii	-	-	970,00	26,47 %
- constructie anexa			1 2,00	0,33 %
- spatii verzi de incinta amenajate			193,50	5,28 %
- platforma betonata pt. pubele si deseuri menajere	-	-	15,00	0,41 %
<b>B. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :</b>				
- circulatie carosabila betonata/asfaltata	-	-	2 180,50	59,51 %
- parcaje auto	-	-	123,00	3,36 %
<b>C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :</b>				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	170,00	4.64 %
- teren neamenajat	3 664	100%	-	-
<b>TOTAL SUPRAFATA</b>	<b>3 664</b>	<b>100%</b>	<b>3 664</b>	<b>100%</b>

**3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare ( conform plansei U04 )**

**Utilitatile edilitare se vor face din surse financiare proprii ale beneficiarului .**

Reglementarile edilitare se vor face conform plansei U04 care cuprinde :

**RETELE EDILITARE EXISTENTE :**

- Linie electrica aeriana – existenta
- Linie electrica aeriana - existenta pe proprietate
- Alimentare cu apa subteran - existenta pe proprietate
- Canalizare menajera subterana - existenta pe proprietate
- Canalizare menajera subterana - existenta pe domeniu public
- Alimentare cu gaz metan - existenta pe proprietate
- Canalizare pluviala – existenta



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

### RETELE EDILITARE PROPUSE :

- Bazin prefabricat subteran, rezerva apa PSI V=40mc, 2 BUCATI
- LEA LINIE ELECTRICA AERIANA – EXISTENTA
- LES BRANSAMENT ELECTRIC SUBTERAN – PROPUS
- Alimentare cu apa potabila, DN 63mm – EXISTENTA
- Extindere Alimentare cu apa potabila, DN 63mm – PROPUSA
- Canalizare menajera, DN 250mm - ape uzate menejere PROPUSA
- Retea gaze naturale - PROPUS

### Alimentarea cu apă

Sursa de alimentare cu apa a zonei studiate se va face din reseaua de alimentare cu apa potabila a localitatii Simleu Silvaniei .Se va face o exindere a retelei de alimentare cu apa existenta in prezent, care se afla in apropierea amplasamentului studiat.

Se va executa :

- Retea apă potabilă exterioara, aceasta se va executa din PE Dn63mm spre cele cinci imobile si pentru rezerva intangibila de apa PSI stocata in cele doua bazine prefabricate, montate subteran cu un volum de 40 mc fiecare .

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 180 persoane.

Astfel avem pentru 180 persoane:

Necesar de apa hala	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	180	1.40	2.50	21.600	1.260	3.150

Debitul maxim orar fiind de 3,15 l/s.

unde:

- $Q_{med\ zi} = q_{sp} * N / 1000$  [ m<sup>3</sup>/zi ]  
 $Q_{max\ zi} = k_{zi} * q_{sp} * N / 1000 * 24$  [ m<sup>3</sup>/h ]  
 $Q_{max\ orar} = k_o * k_{zi} * q_{sp} * N / 24 * 1000$  [ l/s ]  
q<sub>sp</sub> - necesarul specific de apă rece și apă caldă 120 [ l/om\*zi ]  
Q<sub>med zi</sub> - debit de apă mediu zilnic [ m<sup>3</sup>/zi ]  
Q<sub>max zi</sub> - debit de apă maxim zilnic [ m<sup>3</sup>/h ]  
Q<sub>max orar</sub> - debit de apă maxim orar [ l/s ]  
k<sub>zi</sub> - coeficient de variație a debitului zilnic de apă  
k<sub>o</sub> - coeficient de variație a debitului orar de apă  
N - numărul de persoane 180 pers .



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

**Sursa de alimentare cu apa sunt: rețeaua de apa existenta in zona.**

Se va executa :

- Extindere de rețea de apa PE Dn 63 pe o lungime totala de 138m.
- 5 camine de apometre.
- 5 bransamente PE Dn 40 pe o lungime totala de 45m.

Pozarea conductei de apă în plan orizontal va fi conform traseului din planul de situație.

### **Soluții privind instalațiile exterioare pentru incendiu**

#### **Echipare tehnică**

Pentru asigurarea cantităților de apă necesară combaterii incendiilor, se propune ca necesarul de apa pt. stingerea incendiilor va fi stocat într-o rezerva intangibila de apa, respectiv într-un bazin prefabricat subteran cu volumul de 40mc amplasat pe LOTUL 1 si un al doilea bazin 40mc amplasat pe LOTUL 2 . S-a propus acesta solutie deoarece rețeaua de alimentare cu apa din zona nu are diametrul necesar pentru a putea racorda hidranti supraterani exteriori . Solutia tehnica se poate schimba in cazul in care se doreste o alta varianta , iar aceasta se va prezenta la faza obtinerii autorizatiei de construire aferenta noilor constructii .

#### **Canalizarea menajeră**

Rețeaua de canalizare propusa va fi cu diametrul de 250 mm din PVC-KG. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteza minima de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.95%.

Rețeaua de canalizare menajeră din zona studiata este alcătuită din colectoare avand lungimea totală de 86,0 m, având ca punct de descărcare căminele existente situate pe rețele de canalizare menajeră existent din zona limitrofă a amplasamentului.

Rețeaua de canalizare menajeră propusă în zona studiata functionează ca o canalizare închisă, în sistem separativ, colectând apele uzate menajere de la consumatorii de apă de pe străzile pe care le deserveste, prin intermediul colectoarelor principale si secundare

Se va executa :

Rețea de canalizare cu Dn 250 mm din PVC-KG cu o lungime totala de 86 m.

- Camine de vizitare – 3 bucati

Rețelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la rețeaua exterioara prin intermediul caminului de racord amplasat la minim 2 m fata de cladire conform Normativ I9 / 1994 pct. 5.5 si HGR 1591/2002.



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 100% din debitul de consum:

Centralizat avem:

Necesar de apa hale	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	180	1.40	2.50	21.600	1.260	3.150
Debit preluat la canalizare					17.280	1.008	2.520

Rețelele exterioare vor fi pozate sub adâncimea de îngheț (-0.80 m) față de C.T.N. pe un pat de nisip cu o grosime de 10 cm.

Canalizare menajeră executată din tuburi PVC cu D = 200 mm va colecta apele uzate menajere rezultate din clădirile propuse pe amplasament.

Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.95%.

Se va executa :

- Canalizare menajera de incinta pt. ape uzate menajere din PVC Dn200mm.
- Canalizare pluviala, realizata din rigole carosabile betonate .

### Rețele de canalizare pluviala

În urma construirii obiectivelor propuse pe amplasament, debitul apelor de ploaie aferent zonei, se mărește întrucât coeficientul de scurgere se modifică.

Apele pluviale rezultate din precipitații, convențional curate vor fi colectate de pe acoperișul clădirilor și de pe platformele betonate (căi de acces) și evacuate printr-un sistem de canalizare compus din rigole și tuburi din beton deversate în santul drumului existent.

Apele pluviale evacuate în emisar vor îndeplini condițiile de calitate prevăzute de HGR 188/2002, modificată și completată prin HG 352/2005, respectiv NTPA 001/2005.

### Breviarul de calcul al debitelor maxime de ape pluviale rezultate.

Debitele de ape pluviale rezultate din incinta și evacuate în emisar – canalul pluvial existent, calculate conform relației:  $Q_{pl} = m \times S \times \varnothing \times i$ , din STAS 1846/90 rezultă:

$$\begin{aligned} Q_{pl} &= [ (m \times S_1 \times \varnothing_1 \times i) + (m \times S_2 \times \varnothing_2 \times i) + (m \times S_3 \times \varnothing_3 \times i) ] \\ &= [ (0,8 \times 0,09 \times 0,9 \times 120) + (0,8 \times 0,21 \times 0,85 \times 120) + (0,8 \times 0,14 \times 0,25 \times 120) ] \\ &= [ 7,77 + 17,13 + 3,36 ] \end{aligned}$$

$$Q_{pl} = 28,26 \text{ l/s.}$$



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

- unde [ m ] - coeficient de reducere a debitelor de calcul ( m = 0,8 );  
[ i ] - intensitatea ploii de calcul ( i = 120 l / s );  
[  $\phi$  ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafețe ocupate ;  
[  $\phi_1$  ] - coeficient de scurgere pentru suprafețe construite (  $\phi_1 = 0,9$  );  
[  $\phi_2$  ] - coeficient de scurgere pentru suprafețe betonate (  $\phi_2 = 0,85$  );  
[  $\phi_3$  ] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate (  $\phi_3 = 0,25$  ).

<b>LOTUL 1</b>	S <sub>1</sub> - suprafața construită	927,0mp = 0,09 ha
	S <sub>2</sub> - suprafața betonată	2 100,0 mp = 0,21 ha
	S <sub>3</sub> - suprafața spații verzi	1 411,0 mp = 0,14 ha
	S <sub>totală</sub> - suprafața amplasament	4 438,0 mp = 0,44 ha

Q<sub>pl</sub> = 28,26 l / s.

<b>LOTUL 2</b>	S <sub>1</sub> - suprafața construită	924,0mp = 0,09 ha
	S <sub>2</sub> - suprafața betonată	1 945,0 mp = 0,19 ha
	S <sub>3</sub> - suprafața spații verzi	1 821,0 mp = 0,18 ha
	S <sub>totală</sub> - suprafața amplasament	4 690,0 mp = 0,44 ha

Q<sub>pl</sub> = 27,59 l / s.

$$= [(0,8 \times 0,09 \times 0,9 \times 120) + (0,8 \times 0,19 \times 0,85 \times 120) + (0,8 \times 0,18 \times 0,25 \times 120) ]$$
$$= [ 7,77 + 15,50 + 4,32 ]$$

<b>LOTUL 3</b>	S <sub>1</sub> - suprafața construită	982,0mp = 0,09 ha
	S <sub>2</sub> - suprafața betonată	2 318,0 mp = 0,23 ha
	S <sub>3</sub> - suprafața spații verzi	364,0 mp = 0,03 ha
	S <sub>totală</sub> - suprafața amplasament	3 664,0 mp = 0,36 ha

Q<sub>pl</sub> = 27,25 l / s.

$$= [(0,8 \times 0,09 \times 0,9 \times 120) + (0,8 \times 0,23 \times 0,85 \times 120) + (0,8 \times 0,03 \times 0,25 \times 120) ]$$
$$= [ 7,77 + 18,76 + 0,72 ]$$

O canalizare pluvială executată din tuburi de beton Ø 300 mm și rigole carosabile betonate pentru colectarea apelor de suprafață și evacuarea în canalul pluvial existent .

Drumurile propuse in cele doua incinte vor avea panta de scurgere spre santurile de ploaie și rigolele proiectate care se racordeaza la cele existente .

Apele de ploaie preluate se considera ape conventional curate, prin urmare se pot deversa în emisar/canalul existent .



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

### Retele de telefonie

In zona studiata semnalul de telefonie mobila este foarte bun. In apropierea amplasamentului s-a semnalat existenta retelei de telefonie, executia viitoarelor constructii se va face pe baza unui aviz de supraveghere acolo unde este cazul .

### Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor prevazute in PUZ se propune executarea de bransamente subterane pentru cele cinci imobile in lungime totala de 90 ml. Pentru viitoarele lucrari de extindere a retelei electrice se va obtine acordul furnizorului de energie electrica. Solutia tehnica de executie a retelei electrice se va face prin intocmirea unei documentatii tehnice specifice.

La limita de proprietate a obiectivelor se va monta blocul de masura si protectie, iar de la acesta se va executa o retea subterana de alimentare cu energie electrica a cladirilor . Traseul liniei electrice subterane incepe de la limita de proprietate pana la cladirile proiectate.

### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze in zona studiata se va face din reseaua existenta in zona. Reteaua de gaze se va face pe o lungime de 135m. Montajul conductei se va face subteran la o adancime de 90 cm de la generatoarea superioara a conductei. Reteaua se va executa din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 63 mm.

Alimentarea cu gaze se va face prin executarea de bransamente individuale pentru fiecare imobil. Bransamentele se vor executa de la retea si pana la limita de proprietate a imobilelor. La capatul bransamentelor este amplasat postul de reglare-masurare care va fi echipat cu un regulator de presiune si un contor de masurare a consumului.

Bransamentele se vor executa din polietilena de 32x3 mm, SDR 11.

- **Gospodarie comunala**

- În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z incintele amenajate vor fi dotate cu pubele pe categorii de deseuri pentru colectarea gunoiului menajer selectiv . Evacuarea deseurile se va face saptamanal de catre o firma specializata .



### 3.7 Protectia mediului

- **Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare**

Zona studiată este ferită de surse de poluare fiind amplasata intr-un cadru de proprietati cu terenuri si spatii verzi / terenuri partial amenajate.

Toate constructiile vor beneficia de retele de utilitati tehnico-edilitare care vor functiona in sistem centralizat potrivit normelor tehnice si sanitare.

Amplasarea ansablului de constructii propus in cadrul localitatii respecta *OR.119/2014*

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafețele învecinate și coborârea acestora către rigolele proiectate. Sistematizarea terenului natural pe verticala se va face controlat .

Pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori ornamentali și pomi cu rădăcini pivotante , care vor arma straturile și vor absorbi apa din teren/pamant .

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

- **Zona va fi dotata cu :**

- deversarea apelor uzate menajere se asigura prin racordarea la rețeaua publica a localitatii .

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

In ceea ce priveste depozitarea deseurilor acestea se vor face in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/locuitor/zi in mediul urban, o buna parte o constituie deșeurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticla, metal, lemn), in total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Primaria are sarcina de a introduce colectarea selectiva a deseurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobata cu modificari prin Legea 426/2001). Se vor asigura recipiente de colectare selectiva a deseurilor pentru fiecare constructie/ansablu de constructii, care vor fi ridicate regulat de catre firma de salubritate ce deserveste intreaga localitate.

Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deșeuri al judetului .

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va face în condițiile cele mai bune.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu :





## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea la distanțe de minim 1,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează straturile terenului, consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor terenului ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul deșeurilor menajere .

### ● Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție

Pana in prezent nu a fost semnalata prezenta unor bunuri de patrimoniu sau rezervatii naturale care sa oblige la luarea unor masuri speciale de protectie.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national.

### 3.8 Obiective de utilitate publica

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil(teren +constructii) din zona, conform Legii 213/1997 .

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + circulații din zona studiată.

- Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din extravilan conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe planșa A05 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR .

- Circulația juridică a terenurilor între detinatori în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică

Suprafața de aproximativ 80 mp urmează să se ceda din terenul proprietate privată a persoanelor fizice și juridice în vederea soluționării



lucrarilor propuse de interes comun, respectiv realizarea accesului rutier si echiparii edilitare potrivit normelor tehnice .

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea zonei propusa este de :

**Lotul 1 - L - LOCUINTE COLECTIVE max. P+3**,cu regim maxim de înălțime P+3E.

Indici urbanistici P.O.T. max. 35 % , C.U.T. max. 1,0 ,  
înălțimea construcțiilor H max. la streasina = 12,0m.

**Lotul 2 - LFC - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI**

**COMPLEMENTARE max. P+3**,cu regim maxim de înălțime P+3E.

Indici urbanistici P.O.T. max. 35 % , C.U.T. max. 1,0 ,  
înălțimea construcțiilor H max. la streasina = 12,0m.

**Lotul 3 - UID – UNITATI INDUSTRIALE /DEPOZITARE max. P+1**  
,cu regim maxim de înălțime P+1E.

Indici urbanistici P.O.T. max. 45 % , C.U.T. max. 0,5 ,  
înălțimea construcțiilor H max. la streasina = 7,0m.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face respectand limita aliniamentului propus 5m fata de limita de proprietate .

S-au prevăzut :

- Suprafete destinate circulației auto :
- alei carosabile, locuri de parcare și alei pietonale,
- Suprafete destinate amplasării rețelelor edilitare .
- suprafete verzi amenajate .

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a zonei studiate.

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investiției .

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat , pe probleme prioritare , menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulației ;
- zonificarea funcțională a terenului ;
- indici și indicatori urbanistici ( regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T. )
- dezvoltarea rețelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și



## MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL

Zalau, str. Lt. Col. T. Moldoveanu nr.3, bl. S 17, ap. 3, jud. Salaj, CUI 37951773  
tel./fax 0260 653 480, 0760 60 1964

antropice ;

- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
- Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulativ următoarele condiții :
  - acces direct carosabil și pietonal pe proprietate;
  - posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse ,
  - asigurarea parcării în interiorul parcelei.

Pentru perioada de după obținerea avizelor și aprobarea documentației P.U.Z. – ului, sunt indicate a fi luate în calcul și studii de adâncire a propunerilor pentru unele amplasamente, acolo unde este cazul.

Administrația Publică Locală Primăria Simleu Silvaniei, prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire în domeniu , va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a întregii zone.

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Ansamblul propus prin prezentul P.U.Z. este actualmente situat în intravilanul localității Simleu Silvaniei. Propunerile formulate se încadrează în specificul zonei, iar modificările care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale localității.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare; Priorități de intervenție.

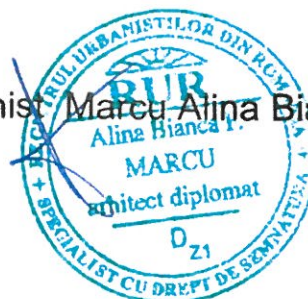
Este necesară pentru început realizarea lucrărilor tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilități a zonei studiate, în paralel cu realizarea lucrărilor aferente circulației auto și pietonale. Chiar dacă situația financiară nu o permite se va ține cont în autorizarea lucrărilor de construire de toate prevederile prezentului P.U.Z. în forma avizată și aprobată.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Propunerile avansate sunt realizabile în contextul în care se acordă atenție de către beneficiari alocării de fonduri necesare realizării infrastructurii și sistematizării terenului .

Se vor întocmi proiecte tehnice la faza de execuție pentru toate lucrările de construire care urmează a se executa.

Întocmit,  
arch. urbanist Marcu Alina Bianca

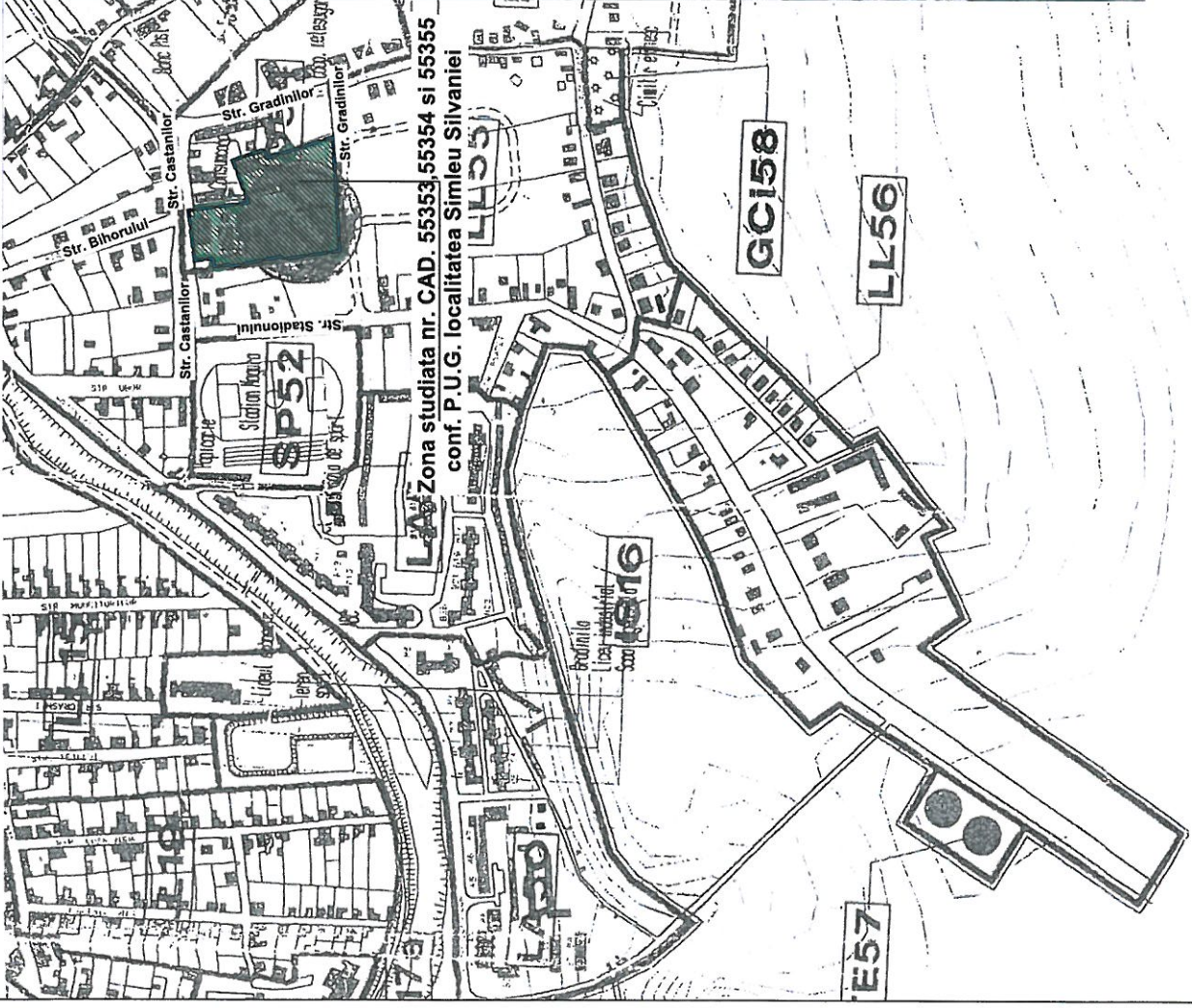


**PUZ : SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 SI SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRE EXISTENTA DIN SEDIU SOCIAL P+3 IN CLADIRE PENTRU LOCUINTE IN LOCALITATEA SIMLEU SILVANIEI**

**U 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA**



**Zona studiata nr. CAD. 55353,55354 si 55355 localitatea Simleu Silvaniei**



Verificator / expert	Semnatura	Cearta	Referat / Expertiza nr. / Data
		B 1	
		A 1	
<b>M.A.B. STUDIO DE ARHITECTURA S.R.L.</b> Zăuș, str. Il. cel. T. Moldoveanu nr.3, tel.: 076601864		beneficiar : <b>CONSILVA S.A.</b> Simleu Silvaniei, str. Castanilor, nr. 2, Jud. Sălaj	
Proiect nr.	24/2020		Faza :
Calitatea	Scara :		P.U.Z.
Sef proiect	1:20.000		Plansa nr.
Proiectat urbanism	Data :		U 01
Desenat	08.2020		titlu planşa : PLAN DE INCADRARE IN ZONA





PLANUL TERENULUI

Lotul 1 - 438 mp

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPUS
A. LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 - PROPUS		
- existenta		4.428
- propus		13.474
- TOTAL		17.902

Lotul 2 - 438 mp

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPUS
A. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3 - PROPUS		
- existenta		4.428
- propus		13.474
- TOTAL		17.902

Lotul 3 - 664 mp

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	PROPUS
A. UNITATI INDUSTRIALE DEPOZITARE max. P+1 - PROPUS		
- existenta		1.260
- propus		1.980
- TOTAL		3.240

PLANUL DE ORDONARE DE DESTINATIE MINORATIA INDUSTRIALA IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE max.P+3 SI SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRE EXISTENTA DIN SEDIU SOCIAL P+3 IN CLADIRE PENTRU LOCUITE. IN LOCALITATEA SIMEU ILAVANIEI.

U 03 REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA :

LIMITE :

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT OBLIGATORIU DE LA LIMITA DE PROPRIETATE 5 M

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- UID UNITATI INDUSTRIALE DEPOZITARE - existente si mentinute
- L LOCUINTE COLECTIVE max.P+3 - propus
- LFC LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3 - propus
- SV SPATII VERZI AMENAJATE- propus
- CC CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- LF LOCUINTE FAMILIALE - existente
- A APA - CANALE existente

PROPOUNERI :

- LIMITA FUNCTIONILOR - propuse
- PLATFORMA BETONATA
- CLADIRI INDUSTRIALE / DEPOZITARE max. P+1
- ALEI AUTO
- PARKARE AUTO
- LOCUINTE COLECTIVE max. P+3
- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE la parter max. P+3
- SPATII VERZI AMENAJATE
- ACCES AUTO PE PROPRIETATE
- PLATFORMA BETONATA PT. PUBELE SI GUNOI MENAJER

SUPRAFATA TEREN INTRAVILAN PROPRIETATE PRIVARA - 12 792 MP.

Lotul 1 - 438 mp

L - LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 - PROPUS

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	
POT max. propus : procent de ocupare al terenului	Zona locuinte colective max. P+3 - L	35,0%
CUT max. propus : coeficient de utilizare al terenului	Zona locuinte colective max. P+3 - L	1,0

REGIM MAXIM DE INALTIME max. P+3, Hmax = 12,00m la streasina, Nr. locuri parcare = 43

Lotul 2 - 438 mp

LFC - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3 - PROPUS

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	
POT max. propus : procent de ocupare al terenului	Zona locuinte colective si functiuni complementare max. P+3 - LFC	35,0%
CUT max. propus : coeficient de utilizare al terenului	Zona locuinte colective si functiuni complementare max. P+3 - LFC	1,0

REGIM MAXIM DE INALTIME max. P+3, Hmax = 12,00m la streasina, Nr. locuri parcare = 44

Lotul 3 - 664 mp

UID - UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE max. P+1 - PROPUS

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	
POT max. propus : procent de ocupare al terenului	Zona unitati industriale/ depozitare max. P+1 - UID	45,0%
CUT max. propus : coeficient de utilizare al terenului	Zona unitati industriale/ depozitare max. P+1 - UID	0,50

REGIM MAXIM DE INALTIME max. P+1, Hmax = 7,00m la streasina, nr. locuri parcare = 10

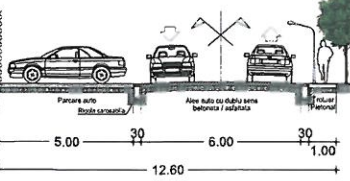
RETELE EDILITARE :

- Linie electrica aeriana - existenta
- Linie electrica aeriana - existenta pe proprietate
- Alimentare cu apa subteran - existenta pe proprietate
- Canalizare menajera subteran - existenta pe proprietate
- Alimentare cu gaz metan - existenta pe proprietate
- Canalizare pluviala - existenta
- Bazin subteran pt. rezerva de apa PSI - propus

PROFIL TRANSVERSAL CU LATIME DE 12,60m

PROPUS, sectiunea A-A

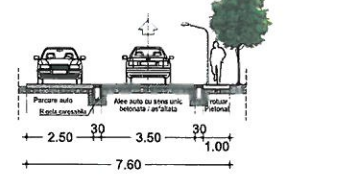
scara 1:100



PROFIL TRANSVERSAL CU LATIME DE 7,60m

PROPUS, sectiunea B-B

scara 1:100



Parcela (2) MIBEL 4435A

No. Pt.	Coordonate pol. de centrul Pt.	Latime (m)	Supraf. (mp)
X [m]	Y [m]	Et-0+1.4	
8	638655.612	53204.964	6.484
7	638661.347	53205.943	3.267
6	640861.536	53185.127	21.281
5	638672.096	53211.023	4.817
4	638669.493	53204.000	17.084
3	638661.810	53253.627	16.427
2	638671.081	53257.620	60.814
1	638660.941	53253.630	37.082
11	638620.542	53256.620	30.643
12	638547.018	53244.620	67.709
13	638656.164	53244.617	2.206
14	638629.164	53247.016	1.602
17	638659.143	53247.168	3.783
16	638611.514	53247.725	31.223
15	638661.164	53247.056	9.186
18	638647.834	53241.416	16.317
19	638611.599	53247.168	8.184
20	638664.111	53204.964	6.198

Parcela (1) MIBEL 5145A

No. Pt.	Coordonate pol. de centrul Pt.	Latime (m)	Supraf. (mp)
X [m]	Y [m]	Et-0+1.4	
1	638475.209	53215.077	27.463
2	638644.202	53212.073	6.816
3	638661.482	53214.027	21.066
4	638643.989	53236.626	6.817
5	638652.287	53233.623	21.264
6	638661.188	53212.137	6.270
7	638658.297	53251.649	4.844
8	638652.673	53204.964	17.864

Parcela (3) MIBEL 5145B

No. Pt.	Coordonate pol. de centrul Pt.	Latime (m)	Supraf. (mp)
X [m]	Y [m]	Et-0+1.4	
21	638652.822	53202.813	44.610
10	638669.841	53194.830	31.082
9	638661.020	53201.820	53.620
22	638665.401	53246.206	38.843
23	638655.401	53253.168	29.010
24	638642.401	53256.036	6.749
25	638652.301	53257.143	33.142

512127 Stup. P+1-6+68m

Verficat/ tip	Nume	Semnatura	Contra	Refer. / Escara / Data
			A1	

M.A.B. STUDIO DE ARHITECTURA S.R.L.   
 Jdn. nr. 14 / 17.08.2014 nr. 1503/94

CONSIGLIU S.A.   
 Sfruc. Scar. nr. 7, Cladire nr. 2, Jud. Sag.

Autentificat si aprobat de catre ANULATIA CONSTRUCTIILOR SI PLANURI   
 INFORMATICE SAU DE catre ANULATIA CONSTRUCTIILOR SI PLANURI   
 INFORMATICE SAU DE catre ANULATIA CONSTRUCTIILOR SI PLANURI

**PUZ : SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 SI SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRE EXISTENTE/ DIN SEDIU SOCIAL P+3 IN CLADIRE PENTRU LOCUITE, IN LOCALITATEA SIMLEU SILVANIEI**

**U.04. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA**



**LEGENDA :**

**LIMITE :**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT OBLIGATORIU DE LA LIMITA DE PROPRIETATE 5 M

**ZONIFICARE FUNCTIONALA :**

- UID** UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE - existente si in proiect
- L** LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 - propus
- LFC** LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3 - propus
- SV** SPATII VERZI/AMENAJATE - propus
- CC** CALI DE COMUNICATIE RUTIERA
- LF** LOCUINTE FAMILIALE - existente
- A** APA - CANALE existente

**PROPUNERI :**

- LIMITA FUNCTIONILOR - propus
- PLATFORMA BETONATA
- CLADIRI INDUSTRIALE / DEPOZITARE max. P+1
- ALEI AUTO
- PARCARE AUTO
- LOCUINTE COLECTIVE max. P+3
- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3
- SPATII VERZI AMENAJATE
- ACCES AUTO PE PROPRIETATE
- PLATFORMA BETONATA PT. PUBELE SI GUNOI MENAJER

**RETELE EDILITARE EXISTENTE :**

- E.P.M. Linie electrica aeriana - existenta
- E.P.A. Linie electrica aeriana - existenta pe proprietate
- Alimentare cu apa subteran - existenta pe proprietate
- Canalizare menajera subteran - existenta pe proprietate
- Canalizare menajera subteran - existenta pe domeniul public
- EDZ Alimentare cu gaz metan - existenta pe proprietate
- Canalizare pluviala - existenta
- PSI BAZIN APA PSI SUBTERAN 2 BUC. - propus

**RETELE EDILITARE PROPUSE :**

- Bramasmen electric subteran - propus
- Retea canalizare menajera PVC Dn 250mm - propus
- Racord canal menajer PVC Dn 200mm - propus
- Retea apa PE Dn 63mm - propus
- Bramasmen apa propus PE Dn 40mm - propus
- Retea gaze naturale PE Dn 63mm - propus
- Bramasmen gaze naturale PE Dn 32mm - propus

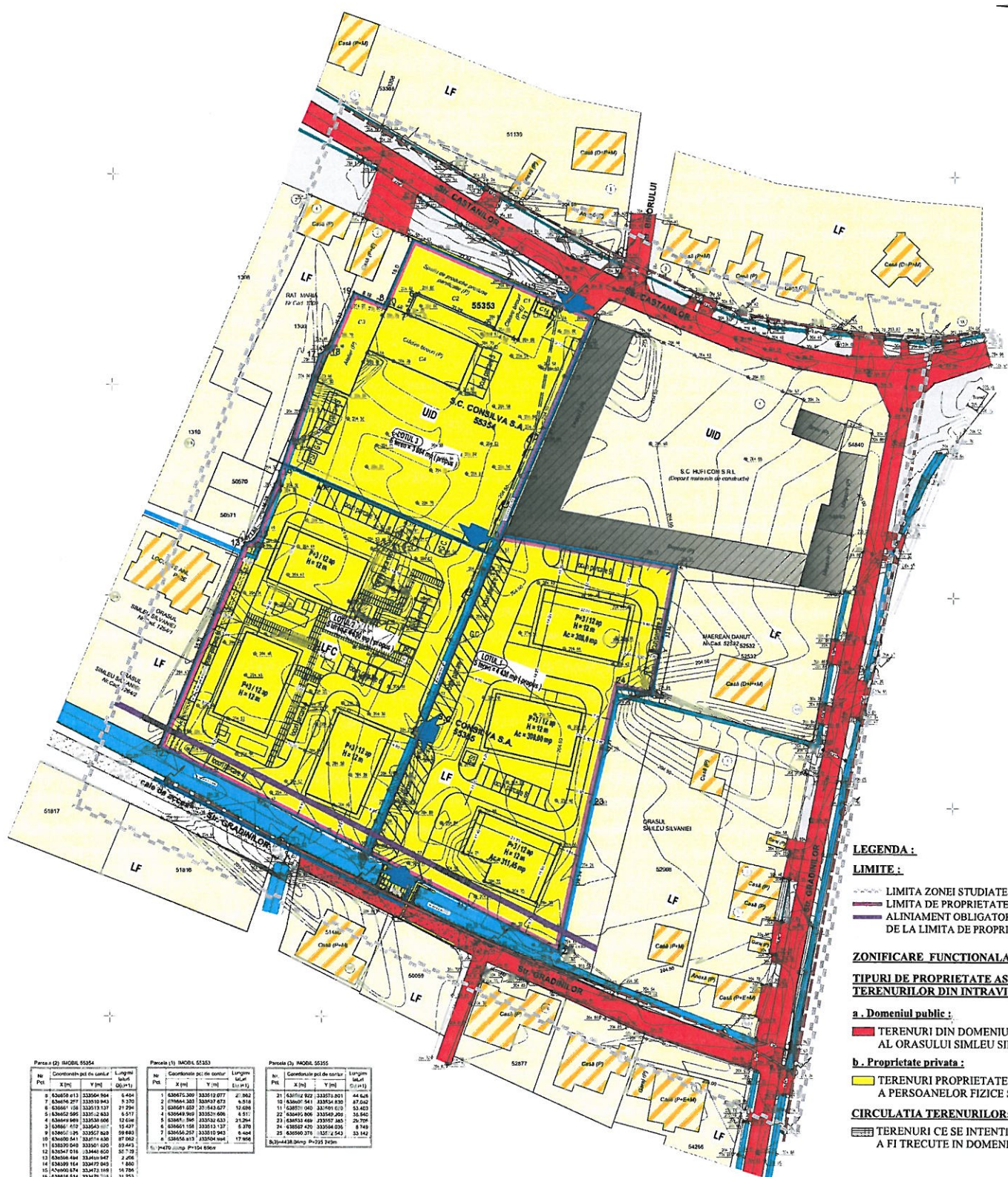
- C. cv. Cămin de vizitare - propus
- CR Cămin de recens. - propus
- CA Cămin de apomenstru - propus
- PR Post de reglare propus - propus



Verificat / repetat	Conținut	Elaborat / Echipat / Data	Proiectant
<b>M.A.B. STUDIO DE ARHITECTURA S.R.L.</b> Strada nr. 1, et. 1, Intrarea nr. 2, Jud. Sibiu Sibiu, Romania Tel: +40 369 200 000 Fax: +40 369 200 001 Email: info@maab.ro Web: www.maab.ro			Proiectant <b>CONSEVA S.A.</b> Strada Săbăria nr. 10, Jud. Sibiu Sibiu, Romania Tel: +40 369 200 000 Fax: +40 369 200 001 Email: info@conseva.ro Web: www.conseva.ro

**PUZ: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 SI SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRE EXISTENT/ DIN SEDIU SOCIAL P+3 IN CLADIRE PENTRU LOCUITE, IN LOCALITATEA SIMLEU SILVANIEI**

**U 05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**



- LEGENDA:**
- LIMITE:**
- - - - - LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA DE PROPRIETATE
  - ALINIAMENT OBLIGATORIU DE LA LIMITA DE PROPRIETATE 5 M
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN:**
- a. Domeniul public:**
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI SIMLEU SILVANIEI
- b. Proprietate privata:**
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDIC
- CIRCULATIA TERENURILOR:**
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

Parcela (2) IMOBIL 55354				Parcela (1) IMOBIL 55353				Parcela (3) IMOBIL 55355				
No	Pct	Coordonate pct de calcul	Lungime	No	Pct	Coordonate pct de calcul	Lungime	No	Pct	Coordonate pct de calcul	Lungime	
		X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
1	1	432659.613	333064.964	6.464	1	430675.309	333512.077	21.362	31	431014.922	333573.801	44.448
2	2	432659.271	333103.943	5.370	2	430664.303	333617.073	6.516	10	432607.541	33354.830	87.042
3	3	432661.156	333113.137	71.296	3	430661.020	333744.617	12.096	11	432610.040	333709.610	53.422
4	4	432662.590	333123.833	6.517	4	430649.993	333827.606	8.511	22	432649.806	333549.490	35.340
5	5	432664.985	333138.000	12.646	5	430647.195	333910.633	21.294	23	432651.448	333507.845	29.708
6	6	432666.472	333152.000	15.427	6	430645.158	333913.137	6.370	24	432652.420	333504.036	8.749
7	7	432668.126	333157.820	59.683	7	430642.257	333919.942	6.404	25	432653.376	333512.243	53.142
8	8	432669.541	333174.830	87.042	8	430640.813	333924.904	17.856				
9	9	432670.945	333190.000	59.683								
10	10	432672.518	333246.800	52.779								
11	11	432674.494	333269.647	21.076								
12	12	432676.164	333297.040	1.840								
13	13	432677.494	333327.160	14.790								
14	14	432678.514	333349.710	31.253								
15	15	432679.100	333382.550	3.102								
16	16	432679.514	333419.710	15.217								
17	17	432679.400	333450.860	2.184								
18	18	432678.834	333487.410	15.217								
19	19	432677.400	333520.860	2.184								
20	20	432668.631	333564.906	0.186								

S(2)P-7483 8' mp, P+2B 706m

Verificat / expert	Nume	Servator	Centra	Referat / Expertiza nr.	Data
			B 1		
			CONSILVA S.A. Simleu Silvaniei, str. Castanilor, nr. 2, Jud. Sălaj		
Calificarea	Nume	Semnatura	Scara	Nr. proiect: PUZ SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 SI SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRE EXISTENT/ DIN SEDIU SOCIAL P+3 IN CLADIRE PENTRU LOCUITE, IN LOCALITATEA SIMLEU SILVANIEI Plan	
Sol. proiectant	gr. Marco Alina Bianca		1:500	Titlu plan: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
Proiectant colaborator	gr. Marco Alina Bianca		Data	04.2020	
Domeniul	gr. Marco Alina Bianca			U 05	