



**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
STUDIUL URBANISTIC SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PUZ**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : **P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL
LOCALITĂȚII PUSTA, ORAȘ ȘIMLEU SILVANIEI, ÎN
SCOPUL REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Beneficiar : **Tulbure Ionuț-Claudiu și soția Tulbure Ionula-Paula**
Loc. Pusta (oraș Șimleu Silvaniei), nr. 6A, jud. Sălaj
Tel : 0740 334 209

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

Amplasamentul lucrarii : **Extravilan/Intravilan loc. Pusta, jud. Sălaj**
C.F. nr.: 52519

Data elaborarii : septembrie, 2021;

1.2 Obiectul lucrarii

Solicitarile temei program :

Terenul studiat in documentatia de urbanism P.U.Z. face parte din UAT orașul Șimleu Silvaniei, localitatea Pusta, jud. Sălaj. Tema proiectului urmareste reglementarea urbanistica a zonei studiate conform documetației topografice si a situatiei juridice actuale a proprietatii.

În prezent terenul este parțial în intravilan si extravilan după cum se poate observa în actele de proprietate. Studiind istoricul actelor de proprietate,



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

obtinerea autorizatiei de construire si notarea constructiilor existente in cartea funciara se constata urmatoarele :

- In prezent conform extrasului CF. nr. 52519 si anexa PAD se observa existenta unei cladiri C1 – casa de locuit P+1E = 121mp la sol, amplasata in zona de extravilan a proprietatii.
- De- asemenea proprietatea este fragmentata in doua zone prin limita intravilanului localitatii, respectiv din totalul suprafetei de 2 929mp avem 905mp intravilan si 2 024mp extravilan.
- Proprietatea a avut intrega parcela in intravilanul localitatii conform Titlului de proprietate, iar intabularea constructiei s-a facut pe baza autorizatiei de construire conform extrasului carte funciara elaborat pe baza titlului de proprietate existent. Situatiia actuala a proprietatii a fost generata de receptionarea PUG Simleu Silvaniei – anul 1999, respectiv incarcarea conturului intravilanului localitatii in sistemul electronic national. Proiectul PUG – nr. 153/1999 fiind intocmit in formatul analog. Conturul localitatii intravilanului Simleu Silvaniei incarcat in sistemul national a celor de la Cadastru au generat noile carti funciare cu situatiile actuale ale proprietatii studiate. Din analiza facuta se poate observa ca proprietatile private aflate de-a lungul drumului DC96 de la intersectia cu drumul DJ 108F in directia localitatii Pusta se afla in aceeasi situatie.

Din aceste considerente proprietarul dorește reglementare juridică a situației acestui teren, prin introducerea întregii parcele în intravilanul localității Pusta. Deoarece aprobarea noului Plan Urbanistic General al localității Simleu Silvaniei este incerta si de durata, consideram utila intocmirea prezentei documentatii PUZ.

Terenul studiat se compune dintr-un singur lot individual conform actelor de proprietate, categoria de folosinta este următoarea :

CF. NR.	NR. CAD	PROPRIETAR	Categorie de folosinta teren	Suprafata
52519	52519	Turbure Ionuț-Claudiu și soția Turbure Ionula-Paula	Curti constructii-intravilan	478 mp
			Curti constructii -extravilan	651 mp
			Arabil - intravilan	427 mp
			Arabil extravilan	1 373 mp
Suprafata TOTALA				2 929,0 mp



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

Proprietatea este fragmentata in doua zone prin limita intavilanului localitatii, respectiv din totalul suprafetei de 2 929mp avem 905mp intravilan si 651mp curti constructii extravilan, 1373mp teren arabil in extravilan. Pentru suprafata de 1373mp se ca face scoaterea din circuitul agricol conform procedurilor legale.

Terenul studiat are front spre strada Cehei (DC 96) pe toata latura VEST.

Pentru asigurarea accesului pe terenul studiat, in urma studiului facut se propune mentinerea accesului auto din strada Cehei.

Terenul studiat se doreste a fi amenajat cu alei auto, locuri de parcare, trotuare, spatii verzi amenajate, utilitati edilitare si mentinerea constructiilor existente de tip locuinte individuale – izolate. Conform legilor in vigoare se va analiza solutionarea corecta a tuturor prevederilor urbanistice .

Scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal este acela de a analiza posibilitatile reglementarii juridice a terenului prin introducerea în intavilanul localității Pusta, orașul Șimleu Silvaniei, a zonei studiate prin documentația PUZ, conform extraselor de carte funciară respectiv a actelor de proprietate aferente terenului;

De-asemenea terenul studiat isi va schimba funcțiununea zonei din zona agricola in extravilan (teren arabil) în zonă pentru locuințe individuale;

Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată :

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 Pusta si Simleu Silvaniei, jud. Salaj;

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

Documentatia topografica intocmita de topograf autorizat ;

Studiu geotehic intocmit de ing. geolog Dragos Lăpuște – DRA GEOFOR SRL, Satu Mare;

Vizita in teren pentru documentare.



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

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-asemena 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 *zona pentru locuinte* aflat in intravilanul localitatii Pusta, orasul Simleu Silvaniei, jud. Salaj.

Accesul la terenul studiat se realizeaza din strada Cehei pe latura de Vest. Terenul aferent zonei studiate are categoria de folosinta Curti constructii – extravilan/intravilan si teren arabil, conform extrasului de carte funciara anexat 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 studiate s-a dezvoltat in ultimii ani ca zona dominanta – zona destinata locuintelor individuale cu lot propriu.

- Potential de dezvoltare.

Interesul cetatenilor este unul ridicat, in sensul dorintei manifestate de dezvoltare a zonei de locuit de tipul locuintelor individuale.

Zona dispune de urmatoarele utilitati : retea nationala de energie electrica ,retea publica de apa potabila, iar un alt aspect al potentialului de dezvoltare consta in existenta accesului auto existent din strada Cehei (DC 96) care face legatura cu localitatea Simleu Silvaniei.

2.2 Incadrare in localitate

- Pozitia zonei in cadrul localitatii.

In cadrul localitatii, amplasamentul se afla in partea de Vest iar vecinatatile sunt urmatoarele:

- **la Nord** : terenuri private : teren arabil in extravilan,
- **la Sud** : terenuri private : teren arabil in extravilan si zona de locuinte in intravilan,
- **la Vest** : domeniu public – Strada Cehei,
- **la Est**: terenuri private : teren arabil in extravilan.



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

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii cu domeniul edilitar, etc.

Accesul auto existent se face din strada Cehei, accesul se va amenaja corespunzator autovehicolelor mari si mici respectand legislatia in vigoare.

2.3 Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaia hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Clima specifica zonei se incadreaza în cea de tip continental moderat caracteristica regiunii Nord – Vest-ice ale tarii noastre ca urmare, în timpul iernii predomina invaziile de natura maritim polara din Nord – Vest, iar vara, aerul cald din Sud – Vest, în cadrul activitații ciclice nord mediteraneene.

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

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

În noptile geroase în care temperatura minima diurna este mai mica sau egala cu -10°C prezinta o frecvența anuala de 12,2 zile. În zona temperaturile zilnice devin pozitive din 18 Februarie și se mențin până la circa 16 Decembrie.

- Umezeala relativa a aerului reprezinta în medie de 72 unitati. Nebulozitatea medie anuala este de 5,8 zecimi.

- Precipitațiile atmosferice, zona beneficiaza de cantitați 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 anuala 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 atmosfera a picaturilor de apa sau a cristalelor de gheața de dimensiuni foarte mici care reduc vizibilitatea. Viscolul ca fenomen meteorologic este nesemnificativ dar prezinta și perioade în ultimii ani cu intensitate mai mare toamna si primavara. Poleiul este un fenomen specific iernii dar are o frecvența redusă prezentându-se doar 0,5 cazuri/an. Principalele fenomene meteorologice: grindină slaba, vânt, ploi, însorire normală.



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

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

• Conditii geotehnice

Județul Sălaj se suprapune unei arii de lăsare și fragmentare tectonică situată între M-ții Apuseni și partea nordică a Carpaților Orientali, cunoscută sub denumirea de „Platforma Someșană”. Acest lucru face ca relieful județului să fie predominant deluros, cu părți ale Podișului Someșan și Dealurile Silvaniei, despărțite de depresiuni.

O caracteristică a geomorfologiei județului Sălaj o reprezintă diferențierea reliefului de la vest și est de M-ții Meseșului, vizibilă sub aspect litologic și tectonic. Partea estică a fost exondată încă din Sarmațian, relieful fiind „sculptat” în formațiuni paleogene, dispuse monoclinale, caracterizat fiind prin numeroase povârnișuri eocene și oligocene. Aceste formațiuni sedimentare sunt suprapuse peste un substrat cristalin mai vechi (Mezozoic). Prezența faliiilor la contactul dintre sedimentar și cristalin a permis punerea în loc a unor formațiuni eruptive (Măgura Moigradului). În zona aflată la vest de M-ții Meseșului predomină formațiunile sedimentare tinere (pliocene) reprezentate îndeosebi de roci friabile — nisipuri, argile și marne — care în unele locuri au fost erodate, lăsând să apară formațiuni mai dure, cristaline (Măgura Șimleului).

Geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic – din punct de vedere hidrologic, apele freatice sunt cantonate la adâncimi variabile, în depuneri detritice. Se remarcă posibilitatea apariției unui suprafreatic cantonat în formațiunile poroase de la suprafață.

Geotehnic - din punct de vedere geotehnic, s-a constatat că terenul cercetat face parte din categoria terenurilor bune pentru fundare.

Clima - clima zonei este temperat-continentală.

Topografic - relieful zonei obiectivului este relativ înclinat.

Stabilitatea - încadrarea obiectivului în „Zone de risc” (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național- Secțiunea V-Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al României, lege privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a V-a — zone de risc natural”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.



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

- cutremurele de pământ: zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VI, cu o perioada de revenire de cca. 100 ani, conform scării MSK; - inundații: risc inundații la cursuri de apă și la torenți - risc existent (cursuri de apă și torenți)

- alunecări de teren: aria orașului Șimleu Silvaniei se încadrează în zone cu potențial mediu-ridicat de producere a alunecărilor de teren (Legea 575/2001), tipul alunecării – primară + reactivată.

La data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.— risc inexistent.

Litologie - studiul geotehnic a fost elaborat în conformitate cu prevederile NP 074-2014 și NP 112-2014 privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare și a modului de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții.

Investigațiile geotehnice efectuate au constatat din:

- observații directe asupra terenului.
- executarea unui foraj geotehnic FI în data de 11.11.2021, cu Auger manual de diametru 110mm, amplasat conform planului topografic anexat, care a permis cercetarea terenului până la adâncimea de 5,00m de la CTA (cota terenului amenajat), unde forajul a fost oprit.

- în urma însumării datelor obținute din forajul geotehnic executat pe amplasamentul obiectivului, s-a evidențiat următoarea stratificație litologică:

Foraj	Poziție foraj	Cotă recoltare probă de pământ (PI)	Cote capbază strat	Nivel apă subterană	Descriere strate interceptate
nume		m		m	
FI	- Amplasat conform planului de situație anexat		0,40-1,50		sol vegetal
					argilă prăfoasă galbenă cu concrețiuni de calcar
					argilă galbenă cu concrețiuni de calcar

- Nivelul apei freactice nu s-a interceptat în foraj.
- Nu s-au executat sondaje deschise.

Analizarea și interpretarea datelor geotehnice ne permite să concluzionăm că zona investigată cuprinde următoarele orizonturi litologice:



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

- un strat superior format din „sol vegetal” cu grosimea de 0,40m;
- în continuare s-au întâlnit depuneri de argile, nisipuri și prafuri, întâlnite până la adâncimea de 5,00m de la CTA, unde forajul a fost oprit.

Condiții de fundare

1. Adâncimea de fundare – adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Șimleu Silvaniei, este de 0,70m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77. Clima zonei este temperat-continentală.

2. Calculul terenului de fundare – pentru „P.U.Z. -INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII PUSTA, ORAȘ ȘIMLEU SILVANIEI, ÎN SCOPUL REGLEMENTĂRII URBANISTICE PENTRU ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, din categoria de construcții C construcții de importanță normală, respectând toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă presiunea convențională de bază $P_{conv}=300\text{kPa}$ pentru stratul constituit din „argilă prăfoasă galbenă cu concrețiuni de calcar”, în care se va propune fundarea construcțiilor, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

3. Calculul tasării - din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

Constatări, concluzii și recomandări

În baza observațiilor directe din teren și celor mai sus menționate precizăm următoarele:

- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P 100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță normală-C.
- Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P 100/2013, în zona cu valorile coeficienților $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$.
- Presiunea convențională de bază $P_{conv}=300\text{kPa}$ pentru stratul constituit din „argilă prăfoasă galbenă cu concrețiuni de calcar”, în care se va propune fundarea construcțiilor, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.



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

- Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Șimleu Silvaniei, este de 0,70m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

- Nu există indicii că pe amplasament se află conducte și cabluri.
- Acest Studiu geotehnic este unul preliminar, folosit pentru faza de Plan Urbanistic Zonal.

2.4 Circulatia rutiera

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

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 studiata dispune de circulatii auto amenajate.

2.5 Ocuparea terenurilor

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

Pe zona terenului studiat exista constructii autorizate, respectiv pe parcela **nr. Cad . 52519** exista :

- o cladire de tip LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, Ac =121 mp,
teren intravilan 905,0mp
teren extravilan 2 024mp

Terenul aferent amplasamentului se afla situat in localitatea Pusta, orasul Simleu Silvaniei si are categoria de folosinta *Curti constructii – intravilan, teren arabil extravilan*, iar conform PUG zona se incadreaza in LC118 – ZONA REZIDENTIALA-SUBZONE LOCUINTE INDIVIDUALE.

- **Relationari intre functiuni**

Zona studiata si zonele vecine aflate in intravilan au functiunea de zona rezidentiala-subzone locuinte individuale.

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

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

POT existent = 30%

CUT existent = 1,0

- **Aspecte calitative ale fondului construit**



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

In zona exista constructii de tip locuinte unifamiliale din diferite etape ale evolutiei localitatii, unele sunt 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 *zona rezidentiala-subzone locuinte individuale* in intravilan. Spațiile verzi ale zonei studiate sunt zonele lasate libere, respectiv zone partial inierbate.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiată**

Zona nu prezinta riscuri naturale. Conform studiului geotehnic elaborat, zona este buna pentru realizarea constructiilor individuale, cu conditiile impuse de studiile geotehnice recomandate pentru fiecare parcela.

2.6 Echipare edilitara – situatia existenta

- Studiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debitate 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 partea stanga a strazii Cehei, in directia Pusta exista retea aeriana de electricitate si iluminat public. Parcela studiată are la limita de proprietate spre strada firida de bransament racordata la rețeau de alimentare cu energie electrica a localitatii.

Alimentarea cu apă potabilă

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila, rețeaua localitatii, aceasta este subterana, avand traseul pe partea dreapta a strazii Cehei. Pe parcela studiată exista camin de apometru racordat la rețeau publica de alimentare cu apa a localitatii.

Rețele de canalizare

Zona nu dispune de rețea de canalizare publica a localitatii pentru colectarea apelor uzate menajere.

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



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

in zona strazii Cehei. Apele pluviale din zona de est se scurg spre canalulu de desecare existent in zona.

Alimentare cu gaz metan

Zona nu dispune retea de gaze naturale.

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 sau sobe cu combustibil solid/lemn.

Rețele de telefonie

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

- Principalele disfunctionalitati

Terenul fiind partial in intravilanul localitatii beneficiaza de echipare edilitara partiala, iar noile retele 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-cadru construit**

Zona studiata este un teren format dintr-un singur lot avand statutul juridic de teren intravilan si partial extravilan. Cadrul natural, pozitia in cadrul localitatii ,suprafata si situatia juridica a terenului este oportuna pentru introducerea in intrvilan a zonei din extravilan.

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

- **Evidentiarea 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.



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

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**
Zona studiata nu prezinta aceasta optiune.
- **Evidențierea 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 in 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-asemena 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.



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

Înțelegerea acestui raport este important pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

- Proiectantul/elaboratorul documentatiei de urbanism considera realizabila initiativa beneficiarilor. Datorita faptului ca terenul studiat se afla partial in subzona de locuinte individuale, in mod firesc se considera ca zona ramasa in extravilan sa fie introdusa in intravilan conform conturului proprietatii, iar din punct de vedere urbanistic este potrivita pentru functiunea propusa – zona locuinte individuale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Studiul topografic

Terenul pe amplasamentul studiat are o panta pe directia vest-est.

- 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.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. existent al localitatii Simleu Silvaniei, terenul care face obiectul PUZ se afla partial in intravilan conform extrasului de carte funciara si a documentatiei topografice, iar acesta face parte conform PUG existent din zona LC118 – ZONA REZIDENTIALA-SUBZONE LOCUINTE INDIVIDUALE.

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 .



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

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.

Beneficiarii au solicitat reglementarea juridică a zonei studiate prin introducerea în intravilanul localității și schimbarea funcțiunii zonei aflate în extravilan, toate fiind prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului proprietate privata.

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 Cehei se face accesul pe parcela studiata, acesta are o latime de 4m.

Aleile auto propuse pe amplasamentul studiat au o latime carosabila de de 3,50m cu sens unic si zona de parcare amenjate in interiorul proprietatii. Aleia auto va fi prevazuta pe o singura parte cu rigole carosabile pt. colectarea apelor pluviale provenite din precipitatii. Trotuarele pietonale sunt propuse separat de aleia carosabila.

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 funcționala conform plansei U03 **REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA** și anume :

- TA terenuri agricole in extravilan - functiuni existente si mentinute



**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

- **L zona de locuinte individuale** - functiunea propusa a zonei
- **CC** cai de comunicatie rutiera – existente
- **A** apa – canale existente

Zone de protectie :

- Culoar de protectie canal 5,0m latime fata de mal

Propuneri :

- Constructie existenta – locuinta P+1
- alei auto
- parcare auto
- acces pe proprietate
- spatii verzi amenajate
- platforma betonata pt. pubele si gunoi menajer

Accesul auto si pietonal se asigura din Strada Cehei (DC 96).

Numarul de utilizatori estimat este de 4 persoane.

Prin prezentul P.U.Z. se propune :

- schimbarea funcțiunii zonei din zona agricola in extravilan (teren arabil) în zonă pentru locuințe individuale;
- organizarea circulației auto în incinta privată / parcelă;
- reglementarea utilităților edilitare aferente incintei private/ parcela;
- înaltimea maximă admisa : P, P+1 /P+M, Hmax. streasina = 8,0 m;
- coeficientul de utilizare a terenului : propus 1,00 ;
- coefiecientul de ocupare a terenului : propus 35% ;
- aliniament : la 5,0m de la limita proprietății ;
- retragerea clădirilor față de aliniament : minim 1,00m;
- distanțe față de limitele laterale și posterioare : conform codului civil;
- distanțe de protecție față de ape / canale existente : 5m față de mal.

Pentru toate constructiile viitoare se vor intocmi documentatii tehnice in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Fronturile la strada au tinut cont de proprietatea asupra terenurilor.

- **Conditii urbanistice impuse prin PUZ :**



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

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 / culoarul 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 :

L – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- Regimul maxim de inaltime admis max. P+1E/P+M, Hmax.8,00m la streasina.
- Procentul de ocupare al terenului max. POT = 35%
- Coeficientul de ocupare al terenului max. CUT = 1,0
- **Parcaje auto** la nivelul solului pentru functiunea de locuinte : se va asigura minim 1 loc de parcare / locuinta ,, Necesarul de parcaje va fi dimensionat in functie 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.

Numarul de utilizatori estimat este de 4 persoane.

Obiectivul constructiilor / investitiilor se incadreaza conf. STAS 4273-83 in clasa de importanta III – constructii de importanta normala C .

- Zona studiata se va racorda la utilitatile publice existente in zona si la utilitatile proprii realizate din surse financiare proprii pe proprietatea beneficiarilor .



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

- Pentru colectarea gunoiului menajer se va amenaja o platforma betonata, care se va dota cu pubele. Deseurile rezultate se vor depozita in pubele cu capac si se vor transporta periodic la groapa de gunoi a localitatii de catre o firma autorizata.

INDICI URBANISTICI L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE /CF 52519

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	%
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT propus	L Zona locuinte individuale	35%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CUT propus	L Zona locuinte individuale	1,0

BILANT TERITORIAL L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE /CF 52519

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Suprafata %	Suprafata mp	Suprafata %
A. ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE din care:				
- zona pt. constructii in intravilan existent	478,00	16,31 %	547,15	18,69 %
- spatii verzi de incinta in intravilan existent	427,00	14,57 %	1 217,85	41,57 %
- alei betonate si locuri de parcare in interiorul loturilor	-	-	165,00	5,63 %
- platforma betonata pt. pubele si deseuri menajere	-	-	4,00	0,13 %
B. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :				
- circulatie carosabila betonata/asfaltata	-	-	-	-
- circulatie pietonala	-	-	-	-
C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	90,00	3,07 %
- teren amenajat intravilan	905,0	30,88 %	-	-
- teren neamenajat	2 024,0	69,12%	-	-
TOTAL SUPRAFATA	2 929,0	100%	2 929,0	100%



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

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 :

- LEA linie electrica aeriana
- APA retea de alimentare cu apa
- Camin apa potabila- existent pe proprietate
- Firida de bransament electric - existent pe proprietate

RETELE EDILITARE PROPUSE :

- LES linie electrica subterana
- retea apa PE DN 63MM
- Bazin vidanjabil prefabricat subteran, V=5mc,
- Retea canalizare menajera tip PVC-KG, DN 160MM

Alimentarea cu apă

Sursa de alimentare cu apa a zonei studiate se face din reseaua de alimentare cu apa potabila a localitatii. La limita de proprietate spre strada Cehei exista camin de apometru, iar de la acesta pana la locuinta existenta se va realiza alimentarea cu apa potabila prin conducte subterane din PVC cu diametrul de 63mm.

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 4 persoane.

Astfel avem pentru 4 persoane:

Necesar de apa locuinte	q _{sp} [l/omxzi]	N	k _{zi}	k _o	Q med zi [m ³ /zi]	Q max zi [m ³ /h]	Q max orar [l/s]
	120	4	1.40	2.50	0.480	0.028	0.070

Debitul maxim orar fiind de 0,07 l/s.

unde:

$$\begin{aligned} Q_{\text{med zi}} &= q_{\text{sp}} \cdot N / 1000 && [\text{m}^3/\text{zi}] \\ Q_{\text{max zi}} &= k_{\text{zi}} \cdot q_{\text{sp}} \cdot N / 1000 \cdot 24 && [\text{m}^3/\text{h}] \\ Q_{\text{max orar}} &= k_{\text{o}} \cdot k_{\text{zi}} \cdot q_{\text{sp}} \cdot N / 24 \cdot 1000 && [\text{l/s}] \\ q_{\text{sp}} &\text{ - necesarul specific de apă rece și apă caldă } && 120 [\text{l/om} \cdot \text{zi}] \\ Q_{\text{med zi}} &\text{ - debit de apă mediu zilnic} && [\text{m}^3/\text{zi}] \\ Q_{\text{max zi}} &\text{ - debit de apă maxim zilnic} && [\text{m}^3/\text{h}] \end{aligned}$$



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

- $Q_{\max \text{ orar}}$ - debit de apă maxim orar [l/s]
 k_{zi} - coeficient de variație a debitului zilnic de apă
 k_o - coeficient de variație a debitului orar de apă
 N - numărul de persoane 4pers .

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

Se va executa :

- realizare rețea de apa subterana PE Dn 63 pe o lungime totala de 40ml.
- 1 camine de apometru.
- 1 bransament PE Dn 40 pe o lungime totala de 2ml.

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

Soluții privind instalațiile exterioare pentru incendiu

Echipare tehnică

În zona studiată nu există instalații exterioare pentru asigurarea combaterii incendiilor. Pentru siguranța locuitorilor se impune amenajarea acceselor auto pe proprietate de minim 3,50m lățime liberă și respectarea privind amplasarea construcțiilor pe teren respectând distanțele de siguranță între clădiri conform P118/99.

Canalizarea menajeră

Rețeaua de canalizare propusă pe proprietate va avea diametrul de 160 mm din PVC-KG. 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%.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 80% 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	4	1.40	2.50	0.480	0.028	0.070
Debit preluat la canalizare					0.384	0.022	0.056

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 va colecta apele uzate menajere rezultate din clădirile existente pe amplasament și se vor evacua într-un bazin vidanjabil prefabricat montat subteran, având un volum de 5mc.



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 canalizare pluviala

In urma construirii obiectivelor propuse pe amplasament, debitul apelor de ploaie aferent zonei, se mareste intrucat coeficientul de scurgere se modifica.

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 in santul drumului existent .

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

Breviarul de calcul al debitele maxime de ape pluviale rezultate.

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

$$Q_{pl.} = [(m \times S_1 \times \phi_1 \times i) + (m \times S_2 \times \phi_2 \times i) + (m \times S_3 \times \phi_3 \times i)] \\ = [(0,8 \times 0,012 \times 0,9 \times 120) + (0,8 \times 0,015 \times 0,85 \times 120) + (0,8 \times 0,265 \times 0,25 \times 120)] \\ = (1,036 + 1,224 + 6,36) \rightarrow Q_{pl.} = 8,62 \text{ l / s.}$$

unde [m] - coeficient de reducere a debitelor de calcul (m =0,8);

[i] - intensitatea ploii de calcul (i =120 l / s);

[ϕ] - coeficient de scurgere pentru diferite suprafețe ocupate ;

[ϕ_1] - coeficient de scurgere pentru suprafețe construite ($\phi_1 =0,9$);

[ϕ_2] - coeficient de scurgere pentru suprafețe betonate ($\phi_2 =0,85$);

[ϕ_3] - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate ($\phi_3 =0,25$).

S ₁ - suprafața construită	121,0mp = 0,012 ha
S ₂ - suprafața betonată	150,0 mp = 0,015 ha
S ₃ - suprafața spații verzi	2 658,0 mp = 0,265 ha
S _{totală} - suprafața amplasament	2 929,0 mp = 0,292 ha

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

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

Retele de telefonie



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

În zona studiată semnalul de telefonie mobilă este foarte bun. În apropierea amplasamentului s-a semnalat existența rețelei de telefonie fixă, executarea viitoarelor construcții se va face pe baza unui aviz de supraveghere din partea operatorului de telefonie din zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a locuinței existente s-a prevăzut conform documentației PUZ executarea unui bransament.

La limita de proprietate există montat blocul de măsură și protecție - firida, iar de la acesta se va executa o rețea subterană de alimentare cu energie electrică a clădirilor. Traseul liniei electrice subterane începe de la limita de proprietate până la clădirea existentă.

Alimentarea cu gaze naturale

Zona nu dispune de rețea de gaze naturale.

• **Gospodărire comună**

- În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z. incinta amenajată va fi dotată cu puștele pentru colectarea gunoierului menajer. Evacuarea deșeurilor se va face săptămânal de către o firmă autorizată.

3.7 Protecția mediului

• **Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare**

Zona studiată este ferită de surse de poluare fiind amplasată într-un cadru de proprietăți cu terenuri și spații verzi / terenuri parțial amenajate.

Toate construcțiile vor beneficia de rețele de utilități tehnico-edilitare care vor funcționa în sistem centralizat și în sistem individual potrivit normelor tehnice și sanitare.

Amplasarea construcțiilor în cadrul localității respectă *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 verticală 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/pământ.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate.**
- **Zona va fi dotată cu :**



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

- deversarea apelor uzate menajere se asigura cu ajutorul unui bazin vidanjabil subteran, prefabricat.

● Depozitarea controlata a deseurilor

In ceea ce priveste depozitarea deseurilor aceasta se va produce 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 deseurile 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/ansamblu de constructii, care vor fi ridicate regulat de catre firma de salubritate ce deserveste intreaga localitate.

Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri 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 :

- 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 distante 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 deseurilor menajere .

● Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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,



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

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 plansa A05 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR .

- Circulatia juridica a terenurilor intre detinatori in vederea realizarii noilor obiective de utilitate publica

Suprafata de aproximativ 70 mp urmeaza a se ceda din terenul proprietate privata a persoanelor fizice si juridice in vederea solutionarii lucrarilor propuse de interes comun, respectiv realizarea accesului rutier si echiparii edilitare potrivit normelor tehnice .

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusa zonei este de :

L – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / CF 52519,cu regim maxim de înălțime P/ P+1E / P+M.

Înălțimea construcțiilor H max. la streasina = 8,0m.

Indici urbanistici **P.O.T. max. 35 % , C.U.T. max. 1,0**

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

S-au prevăzut :

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

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



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

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 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 Simleul 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.

Amplasamentul studiat prin prezentul P.U.Z. este actualmente situat parțial în intravilanul și extravilanul localității Pusta, orașul Simleu Silvaniei. Propunerile formulate se încadrează în specificul zonei, iar modificările care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale localității.

Categorii 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.



**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

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

Propunerile avansate sunt realizabile in contextul in care se acorda atentie de catre beneficiari alocarii de fonduri necesare realizarii infrastructurii si sistematizarii terenului .

Se vor intocmi proiecte tehnice la faza de executie pentru toate lucrarile de construire care urmeaza a se executa.

Întocmit,
arh. urbanist Marcu Alina Bianca



