



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

1. DENUMIREA PROIECTULUI :	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
2. AMPLASAMENT :	Intravilan loc. Șimleu Silvaniei, str. Castanilor, nr.2, jud. Sălaj CF. NR. : 55353, 55354, 55355
3. BENEFICIAR :	CONSILVA S.A. loc. Șimleu Silvaniei, str. Castanilor, nr.2, jud. Sălaj
4. PROIECT NR. / FAZA :	24/2020 ; PUZ
5. PROIECTANT GENERAL:	MARCU ALINA BIANCA- STUDIO DE ARHITECTURA SRL, Zalau Tel : 0760601964
6. CONTINE :	Documentatie piese scrise si desenate pentru Etapa INFORMAREA PUBLICULUI
7. DATA ELABORARII :	August 2020

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
Suprafata TOTALA				12 792,0 mp

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 studiata se gaseste in cadrul localitatii Simleu Silvaniei , in apropierea stadionului , fiind identificat intre strazile Castanilor in partea de Nord, strada Stadionului in partea de Vest, strada Gradinilor in partea de Est si strada Gradinilor in partea de Sud .

Terenul studiat se doreste a fi amenajat cu alei auto, locuri de parcare, trotuare, spatii verzi amenajate, loc de joaca pentru copii, constructii colective P+3 – izolate, utilitati edilitare, si mentinerea constructiilor existente de tip industrial. Conform legilor in vigoare se va analiza solutionarea corecta a tuturor prevederilor urbanistice .

Scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal este acela de a analiza posibilitatile schimbarii de destinatie din zona industrială si de depozitare in zona pentru locuinte colective max. p+3 si schimbare destinatie cladire existenta din sediu social p+3 in cladire pentru locuinte a zonei mai sus mentionata .

Se doreste dezvoltarea zonei prin implemetarea unor proiecte cu finantare proprie a beneficiarilor si sprijinirea populatiei prin crearea unui ansamblu nou de locuinte colective , activitati complementare amplasate la parterul locuintelor , amenajarea unor spatii verzi de recreere si loc de joaca pentru copii . In zona studiata s-a constatat lipsa spatiilor verzi amenajate si a serviciilor complementare destinate locuitorilor din zona .

Prevederile programului de dezvoltare a localitatii 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

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-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 *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 dominanta – zona destinata locuintelor individuale cu lot propriu si izolat se gasesc servicii de diverse categorii .

- Potential de dezvoltare.

Interesul cetatenilor este unul ridicat, in sensul dorintei manifestate de dezvoltare a zonei de locuit de tipul locuintelor colective si a serviciilor complementare locuirii. In ultimii ani cererea de locuinte a crescut iar locuintele colective private sunt in numar foarte mic pe raza localitatii .

Zona dispune de urmatoarele utilitati : retea nationala de energie electrica ,retea publica de apa potabila, retea publica de canalizare menajera, retea publica de gaz metan, iar un alt aspect al potentialului de dezvoltare consta in existenta celor doua accese auto existente care fac posibil accesul pe proprietatea studiata .

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

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

Accesul auto existent se face din strada Castanilor si strada Gradinilor, accesul se va amenaja corespunzator autovehiculelor 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, reseaua 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.



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°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 cenozoică 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

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

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 .



Vedere spre Strada Gradinilor , zona neamenajata .





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 .





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

În zona există construcții industriale din diferite etape, unele în stare bună iar altele în stare de degradare.

● **Asigurarea cu servicii a zonei**, în corelare cu zonele vecine, asigurarea cu spații verzi

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

● Asigurarea cu spații verzi

Pe terenul studiat, spațiile sunt ocupate de teren cu funcțiunea actuală *Unități industriale și de depozitare* în intravilan. Spațiile verzi ale zonei studiate sunt zonele lăsate libere, respectiv zone parțial cu înierbate.

● Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Zona nu prezintă riscuri naturale. Conform studiului geotehnic elaborat, zona este bună pentru realizarea unui ansamblu construit cu condițiile impuse de îmbunătățirea terenului de fundare.

2.6 Echipare edilitară – situația existentă

● Studiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport a energiei electrice, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

În zona studiată există următoarele utilități edilitare:

Alimentarea cu energie electrică

Situația energetică din zonă: pe parcelele studiate există rețeaua aeriană, montată pe stalpi de beton, racordată la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică a localității.

Alimentarea cu apă potabilă

În zona există rețeaua de alimentare cu apă potabilă, rețeaua localității, aceasta este subterană, având traseul pe strada Grădinilor de unde este racordată și *Grupul Social Administrativ* existent pe parcela cu nr. Cad 55355.

Rețele de canalizare

Zona dispune de rețeaua publică a localității pentru colectarea apelor uzate menajere, rețeaua subterană, aceasta are traseul în paralel cu strada Grădinilor și canalul puvial. De asemenea, clădirea *Grupul Social Administrativ* existent pe parcela cu nr. Topo 55355 este racordată la rețeaua de canalizare menajeră.

Rețele de canalizare pluvială

Apele meteorice provenite din precipitații sunt colectate de pe parcele cu ajutorul rigolelor / canalelor pluviale și dirijate spre canalul de desecare existent în zona strazii Grădinilor, iar de aici apele se scurg în Raul Crasna.



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 disfuncționalități**

Terenul fiind in intravilanul localitatii beneficiaza de echipare edilitara, iar revolvarea noilor rețele edilitare necesare pentru viitoare 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-asemenea 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 acestora 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.



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 structure 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 PUG 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 funcționala 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



**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

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) .



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 investitii / 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 functiunea 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 circulatie auto in incinta proprietatii se face respectand
GEOMETRIA PARCĂRII - Normativ 24/1997 .

Se va intocmi documentatie tehnica pt. obtinerea autorizatiei de construire pt. accesul auto nou amenajat din strada Gradinilor .
Numarul de utilizatori estimat pentru viitorul ansamblu construit este de aproximativ 180 utilizatori , numarul maxim de utilizatori.

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 .
- Pentru colectarea gunoiului menajer se vor amenaja pentru fiecare lot cate 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 .
- **Retrageri fata de limitele parcelei :**
 - 5.0m fata de latura SUD
 - 10.0m fata de latura NORD (fata de depozitul existent de pe parcela vecina din str. Castanilor)
 - 6.0m fata de latura VEST
 - 6.0m fata 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 %
A. LOCUINTE COLECTIVE max. P+3 din care:				
- 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. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :				
- circulatie carosabila betonata/asfaltata	-	-	1 480,00	33,34 %
- parcaje auto	-	-	580,00	13,07 %
C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	30,00	0,68 %
- teren neamenajat	4 438	100%	-	-
TOTAL SUPRAFATA	4 438	100%	4 438	100%

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 %
A. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE max. P+3 din care:				
- 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. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :				
- circulatie carosabila betonata/asfaltata	-	-	1 410,00	30,06 %
- parcaje auto	-	-	520,00	11,09 %
C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	190,00	4,05 %
- teren neamenajat	4 690	100%	-	-
TOTAL SUPRAFATA	4 690	100%	4 690	100%

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	UID Zona unitati industriale/ depozitare max. P+1	45%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CUT propus	UID 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 %
A. UNITATI INDUSTRIALE /DEPOZITARE max. P+1 din care:				
- 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. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :				
- circulatie carosabila betonata/asfaltata	-	-	2 180,50	59,51 %
- parcaje auto	-	-	123,00	3,36 %
C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	170,00	4.64 %
- teren neamenajat	3 664	100%	-	-
TOTAL SUPRAFATA	3 664	100%	3 664	100%

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



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 exterioară, 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:

$$\begin{aligned} Q_{\text{med zi}} &= q_{\text{sp}} \cdot N / 1000 && [\text{m}^3/\text{zi}] \\ Q_{\text{max zi}} &= k_{\text{zi}} \cdot q_{\text{sp}} \cdot N / 1000 \cdot 24 && [\text{m}^3/\text{h}] \\ Q_{\text{max orar}} &= k_{\text{o}} \cdot k_{\text{zi}} \cdot q_{\text{sp}} \cdot N / 24 \cdot 1000 && [\text{l/s}] \\ q_{\text{sp}} &= \text{necesarul specific de apă rece și apă caldă} && 120 [\text{l/om} \cdot \text{zi}] \\ Q_{\text{med zi}} &= \text{debit de apă mediu zilnic} && [\text{m}^3/\text{zi}] \\ Q_{\text{max zi}} &= \text{debit de apă maxim zilnic} && [\text{m}^3/\text{h}] \\ Q_{\text{max orar}} &= \text{debit de apă maxim orar} && [\text{l/s}] \\ k_{\text{zi}} &= \text{coeficient de variație a debitului zilnic de apă} \\ k_{\text{o}} &= \text{coeficient de variație a debitului orar de apă} \\ N &= \text{numărul de persoane 180 pers .} \end{aligned}$$



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

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 deservește, 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 adancimea de inghet (-0.80 m) fata 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 cladirile propuse pe amplasament .

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%.

Se va executa :

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

Retele de canalizare pluviala

In urma construirii obiectivelor propuse pe amplasament, debitul apelor de ploaie aferent zonei, se mareste intrucat 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 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 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);
[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 ($\phi_3 = 0,25$).

LOTUL 1	S_1 - suprafața construită	927,0mp = 0,09 ha
	S_2 - suprafața betonată	2 100,0 mp = 0,21 ha
	S_3 - suprafața spații verzi	1 411,0 mp = 0,14 ha
	$S_{totală}$ - suprafața amplasament	4 438,0 mp = 0,44 ha

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

LOTUL 2	S_1 - suprafața construită	924,0mp = 0,09 ha
	S_2 - suprafața betonată	1 945,0 mp = 0,19 ha
	S_3 - suprafața spații verzi	1 821,0 mp = 0,18 ha
	$S_{totală}$ - suprafața amplasament	4 690,0 mp = 0,44 ha

$Q_{pl} = 27,59$ l / s.
= $[(0,8 \times 0,09 \times 0,9 \times 120) + (0,8 \times 0,19 \times 0,85 \times 120) + (0,8 \times 0,18 \times 0,25 \times 120)]$
= $[7,77 + 15,50 + 4,32]$

LOTUL 3	S_1 - suprafața construită	982,0mp = 0,09 ha
	S_2 - suprafața betonată	2 318,0 mp = 0,23 ha
	S_3 - suprafața spații verzi	364,0 mp = 0,03 ha
	$S_{totală}$ - suprafața amplasament	3 664,0 mp = 0,36 ha

$Q_{pl} = 27,25$ 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 $\varnothing 300$ 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 .



Rețele de telefonie

În zona studiată semnalul de telefonie mobilă este foarte bun. În apropierea amplasamentului s-a semnalat existența rețelei de telefonie, executia viitoarelor construcții se va face pe baza unui aviz de supraveghere acolo unde este cazul .

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor prevăzute în PUZ se propune executarea de bransamente subterane pentru cele cinci imobile în lungime totală de 90 ml. Pentru viitoarele lucrări de extindere a rețelei electrice se va obține acordul furnizorului de energie electrică. Soluția tehnică de execuție a rețelei electrice se va face prin întocmirea unei documentații tehnice specifice.

La limita de proprietate a obiectivelor se va monta blocul de măsură și protecție, 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 clădirile proiectate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze în zona studiată se va face din rețeaua existentă în zona. Rețeaua de gaze se va face pe o lungime de 135m. Montajul conductei se va face subteran la o adâncime de 90 cm de la generatoarea superioară a conductei. Rețeaua se va executa din polietilena de înaltă 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 rețea și până la limita de proprietate a imobilelor. La capatul bransamentelor este amplasat postul de reglare-măsurare care va fi echipat cu un regulator de presiune și un contor de măsurare a consumului.

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

- **Gospodărire comună**

- În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z incintele amenajate vor fi dotate cu puștele pe categorii de deseuri pentru colectarea gunoierului menajer selectiv . Evacuarea deșeurilor se va face săptămânal de către o firmă specializată .



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 suprafetele invecinate 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 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/ansablu 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 rețelilor 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 + circulației 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 80 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 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 :

- 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.

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.

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.

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,
arh. urbanist Marcu Alina Bianca

