

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

– INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
CU FUNCȚIUNEA DE ZONĂ DE LOCUINȚE

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

PUZ – Introducere teren în intravilan cu funcțiunea de zonă de locuințe

Adresa: loc. Șimleu Silvaniei, extravilan, tarla „Sloimi”, nr. CF. 55500,
jud. Sălaj

Beneficiar: Pocsveiler Istvan-Levente

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚ ILOR

Nr. Crt	Numele si prenumele	Calitatea	Semnatura si parafa
1.	arh. Loana Vultur	șef proiect	
2.	arh. Nădășan Carmen-Mariana	reglementări urbanistice	
3.	ing. Illyes Gyorgy	reglementări edilitare	

MEMORIU DE PREZENTARE

- Faza PUZ -

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – Introducere teren în intravilan cu funcțiunea de zonă de locuințe

Adresa: loc. Șimleu Silvaniei, extravilan, tarla „Sloimi”, nr. CF. 55500,
jud. Sălaj

Beneficiar: Pocsveiler Istvan-Levente
tel: 0756/792384

Proiectant general/specialitate : Vultur Loana Alexandra BIA

Faza - PUZ

1.2. DATE GENERALE AMPLASAMENT

Terenul studiat este notificat în CF nr. 55500 al localității Șimleu Silvaniei, cu o suprafață totală de 1,300 mp. Terenul are forma dreptunghiulară cu o lățime de cca 17m și cu o lungime de cca 80m.

Terenul este amplasat în partea sud-estică a localității, în extravilan, la limita intravilanului existent.

Vecinătăți:

- La N-V: drum
- La N-E: Chereches Ioan, teren agricol
- La S-V: Rad Rozalia, CF nr. 54214, teren agricol
- La S-E: Pocsveiler Istvan Levente, CF nr. 55501, teren agricol

Terenul are acces direct dintr-un drum care este paralel cu Pârâul Bicului, conform planului de încadrare în zonă.

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ. RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

2.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HGR NR. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGRnr. 490/2011);
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000(broșură) -Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism indicativ GM-007-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008 (broșură) -Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- HCS RUR nr.101/29.07.2010 – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului desemnătură pentru documentațiile de amenajarea

teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;

-Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cuprindere la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. OBIECTUL PUZ-lui

Prin prezentul PUZ se dorește introducerea terenului, identificat prin CF nr. 55500 Șimleu Silvaniei, din extravilan în intravilan și stabilirea funcțiunii de locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul, conform PUG aprobat Șimleu Silvaniei se află în extravilanul localității și are o suprafață totală de 1,300mp. Prin PUZ se dorește introducerea în intravilan a întregului teren.

Funcțiunea propusă a zonei, -cea de locuințe și funcțiuni complementare-, nu contravine funcțiunilor existente și nu compromite dezvoltarea durabilă a zonei.

Zona unde se află terenul studiat, se află într-o zonă care are un potențial mare de dezvoltare: se află la limita intravilanului, zonă cu funcțiune dominant rezidențială, zonă liniștită, accesul este favorizat de apropierea străzilor Crișan și Ioan Sima, iar utilitățile sunt ușor realizabile.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren –locuirea–nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural în mod abuziv.

4.2. În perimetrul studiat, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015) care să necesite măsuri speciale de protecție.

Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice verificate la cerința Af, cu

respectarea prevederilor din Legea nr.10/95, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și a mediului.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U.(citat): „Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă”.

4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor propuse:

Înălțimea construcțiilor

-Regim de înălțime propus: S/D+P+E(M), Hmax cornișă=9m.

Se admit demisoluri / subsoluri parțiale/totale, pentru utilizarea eficientă a formei de relief.

Aspectul exterior al construcțiilor

-Construcțiile și amenajările ambientale se vor realiza numai din materiale durabile și finisaje exterioare de calitate, cu specific local traditional (lemn, piatră);

-volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei;

-raportul plin –gol trebuie să fie net în favoarea plinului, a masei construite, a opacului;

-nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparența;

-la stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante;

- se recomandă amenajarea de terase închise/deschise, adiacente clădirii principale;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință alb/pastel, cu accente de culoare);
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- acoperiș șarpantă, învelitoare țiglă ceramică culoare roșu/maroniu (exclus albastru/verde);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- se vor evita excesele ornamentale la acoperișuri (gen turnulețe, pagode, lucarne agresive, etc), fațade (gen baluștrii, cariatide, placări cu finisaje stridente, spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- tâmplărie: lemn stratificat, PVC, aluminiu –cu geam simplu sau dublu, clar sau fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații.

Procentul de ocuparea terenului propus:

POTmaxim: **35 %**

Coeficientul de utilizare a terenului propus:

CUT maxim: **1**

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

-Spații verzi și plantate-minim 25 % conform RGU, Anexa 6, pct. 6.7.

-Împrejmirile la aliniament vor fi transparente, eventual dublate de gard viu, cu Hmax=1,80 m

-Împrejmirile laterale vor fi opace, Hmax = 2,20 m

-În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice, se recomandă împrejuriri tradiționale (lemn, piatră), în acord cu arhitectura zonei;

-Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare (stridente) și excese ornamentale (gen statuete cu animale, păsări, îngerași, etc)

-Nu este permisa executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente.

Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

5. DISFUNȚIONALITĂȚI

- Zona este actualmente în folosință agricolă ca teren, categorie de folosință agricolă – arabil – și nu beneficiază de fond construit și nici de utilități în afară de trasee de LEA.

Principalele disfuncționalități: lipsa utilităților urbane.

6. ECHIPAREA EDILITARA

- existent:

Zona studiată nu beneficiază de echipare edilitară în afară de trasee de LEA .

- propus:

Alimentarea cu apă: este asigurat prin put forat

Evacuarea apelor uzate: este asigurat prin bazin vidanjabil

Asigurarea apei tehnologice: nu este cazul

Asigurarea agentului termic: este asigurat de la o centrala termică proprie

Alimentarea cu energie electrică: este asigurat prin bransament la rețeaua stradală.

Alimentarea cu gaz: nu este cazul.

7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Asigurarea utilităților pentru obiectivul propus:

- Alimentarea cu energie electrică pentru obiectivul proiectat se va realiza prin bransament la rețeaua electrică existentă care trece prin fața terenului, iar bransamentul va fi dimensionat în funcție de consumul estimat pentru buna desfășurare a activității propuse;
- Alimentarea cu apă se va realiza de la un puțforat, în incinta obiectivului;

- Colectarea apelor uzate se va asigura prin rețea proprie de canalizare, cu descărcare la bazinul vidanjabil propus în incintă;
- Încălzirea spațiilor precum și asigurarea apei calde se vor realiza prin centrală termică proprie alimentată cu combustibil solid.

8. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu sunt obiective ce generează noxe sau alți factori de poluare a mediului și nici amplasarea obiectivelor propuse nu creează probleme de mediu sau să afecteze ariile naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

De asemenea zona studiată poate fi integrată ca extindere la limita intravilanului aprobat al localității Șimleu Silvaniei cu respectarea tuturor condițiilor de mediu.

PROTECTIA MEDIULUI:

Se vor respecta condițiile H.G nr. 195/2005 privind protecția mediului, în acord cu prevederile internaționale asimilate de legislația română, la execuție luându-se măsurile necesare pentru diminuarea impactului negativ asupra mediului înconjurător:

- nivelul maxim acceptat al poluanților va respecta prevederile Ordinul 756/1997 al MAPPM (M.Of.R. nr.303 bis/ 06.11.1997).

Se vor respecta prevederile :

- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Ordin nr.119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 278/2013 privind emisiile industriale;
- HG 247/2011 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- Ordin nr. 3299/2012 pentru aprobarea metodologiei de realizare și raportare a inventarelor privind emisiile de poluanți în atmosferă;
- O.U.G. Nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au ținut cont de respectarea problematicii de mediu și legislația cu implicații și în acest domeniu.

Autorizarea lucrărilor de construire pentru viitoarele obiective se va efectua cu avizul prealabil al Agenției Județene pentru Protecția Mediului care va monitoriza funcționarea în parametrii normali ai tuturor activităților, cu respectarea prevederilor specifice.

Protecția calității apelor

Apele uzate în urma întreținerii curățeniei, sunt conduse și deversate în sistemul propriu de canalizare și deversate în bazinul vidanjabil. Apele uzate de la grupul sanitar sunt preluate de canalizarea proprie și deversate în bazinul vidanjabil.

Concentrațiile masice evacuate nu depășesc normele admise și sunt evacuate la canalizarea proprie.

Protecția aerului

Prin activitatea care se va desfășura se va respecta legislația în vigoare privind calitatea aerului. Prin specificul activității desfășurate nu se produce poluarea atmosferei.

Poluarea atmosferei rezultă în urma arderilor combustibilului solid pentru încălzire. Nu există gaze reziduale și pulberi. Noxele rezultate sunt de tipul NO, CO și CO₂ și se eliberează prin coșul de fum. Noxele nu depășesc concentrațiile și debitele prevăzute în STAS 12574/1987.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Nivelul de zgomote și vibrații se încadrează în prevederile STAS 10009/88, STAS 6156/1986, respectiv valoarea maximă de 65dB.

Surse generatoare de zgomot:

- nu sunt.

Protectia solului si subsolului

Pentru protecția solului și subsolului se vor respecta prevederile Ord. 756/1997.

Surse posibile de poluare a solului:

- prin activitatea desfășurată nu sunt surse de poluare a solului.

Măsuri pentru prevenirea poluării solului:

- respectarea strictă a programului de revizii și întreținere a instalațiilor, rețelelor de apă și canalizare;
- gestionarea corectă a deșeurilor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafețele învecinate către rigolele proiectate.

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

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deseurile menajere se colectează în recipiente închise, pe tipuri de deșeurii și se vor ridica periodic prin grija beneficiarului și se vor depozita la stația de transfer de pe teritoriul comunei, respectiv se vor transporta la centrele de colectare a materialelor recuperabile.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 211/2011 și HG 856/2002.

Zonele rămase libere se vor amenaja cu spații verzi.

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 etanșizare a instalațiilor, branșamentelor și a rețelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere prin conductele care se vor executa în zonă;

- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea, la distanțe de minim 2,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele, consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor;

- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;

- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul deșeurilor menajere.

Activitatea propusă nu va avea un impact semnificativ asupra mediului.

Întocmit,

arh. Vultur Loana Alexandra

Coordonator urbanism,

arh. Nădășan Carmen