

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – LOUIRE,
SERVICII ȘI AGREMENT – CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT**

ZALĂU, 2021

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

**PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNE MIXTĂ –
LOUIRE, SERVICII ȘI AGREMENT – CONSTRUIRE COMPLEX DE
AGREMENT**

Amplasament – șimleu Silvaniei, f.n., “Ferma 9” – parțial
intravilan/parțial extravilan, jud. Sălaj

Beneficiar: S.C. ROFRATEL TELECONSTRUCTII SRL

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

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

- PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – LOUIRE, SERVICII ȘI AGREMENT – CONSTRUIRE COMPLEX DE AGREMENT

Amplasament – Șimleu Silvaniei, f.n., “Ferma 9” – parțial intravilan/parțial extravilan, jud. Sălaj

Beneficiar: S.C. ROFRATEL TELECONSTRUCTII SRL

Proiectant general/specialitate : Vultur Loana Alexandra BIA

Faza - PUZ - AVIZARE SOLUȚIE URBANISTICĂ

1.2. DATE GENERALE AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat prin PUZ se identifică prin CF nr. 55405 Șimleu Silvaniei. Terenul are categoria de folosință livadă, este compus dintr-o zonă de intravilan (o fâșie paralel cu DN 1H) și o zonă de extravilan plantat.

Terenul se află în partea vestică a orașului Șimleu Silvaniei, la ieșirea din oraș către Nușfalău, cu front continuu paralel cu DN 1H.

Vecinătăți:

- La N: S.C. ROFRATEL TELECONSTRUCTII SRL, nr. CAD. 395
- La V: S.C. ROFRATEL TELECONSTRUCTII SRL, CF. NR. 26 Ned, nr. Top.106
- La D: DN 1H
- La E: S.C. ROFRATEL TELECONSTRUCTII SRL, CF nr.51630

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 HGR nr. 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 desemnată pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cuprind la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

3. OBIECTUL PUZ-lui

Prin prezentul PUZ se dorește modificarea limitei de intravilan, aprobat prin PUG Simleu Silvaniei și introducerea parțială a terenului în intravilanul localității, cu funcțiune mixtă de locuire, servicii și agrement. În primă fază se dorește construirea unui Complex de agrement, după care, într-o fază ulterioară se dorește o extindere a complexului cu unitați de locuire/cazare și diferite servicii, după nevoile și necesitățile de extindere viitoare a complexului. Pentru această investiție se dorește modificarea limitei de intravilan, ca pe terenul rezultat, reglementat urbanistic, să se poată construi un complex de agrement, cu o unitate de bază complexă, multifuncțională și cu amenajările exterioare aferente.

Terenul inițial, înscris în CF nr. 55405 are o suprafață totală de 69,473mp, categoria de folosință: livadă, din care 8,061mp intravilan, iar restul de 61,412mp se află în extravilan.

După realizarea PUZ-lui se dorește introducerea în intravilan a unei suprafețe de 18,381mp, rezultând astfel o suprafață totală de 26,442mp intravilan, și 43,031mp extravilan (livadă).

Funcțiunile învecinate terenului:

- Spre E: zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- Spre V: zonă de unități agricole, Trup 29
- Spre N: extravilan, livadă.

Funcțiunea propusă a zonei, -cea de locuire, servicii și agrement-, nu contravine funcțiunilor existente și nu compromite dezvoltarea durabilă a zonei.

Prin investiția propusă pe acest amplasament se dorește o îmbunătățire a serviciilor și oportunităților ce poate oferi orașul Șimleu Silvaniei pentru locuitorii săi, și nu numai.

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 – locuire, servicii și agreement – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

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 detaliate 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, apa, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U.(citată): „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+2E (D+P+M / D+P+E / P+E+M / P+2E).

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 tradițional (lemn, piatră) -volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei (relief montan) și cu vecinătățile imediate;
- raportul plin–gol trebuie sa 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 și de raportul public (stradă) –privat;
- 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 pastel, cu accente de culoare);
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- acoperiș șarpantă, învelitoare țiglă metalică culoare gri antracit (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: **1,00**

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

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

-Împrejmuirile la aliniament vor fi transparente, eventual dublate de gard viu, cu $H_{max}=1,50$ m

-Împrejmuirile laterale vor fi opace, $H_{max} = 2,00$ m

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

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

-Nu este permisă 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. DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Zona este actualmente în folosință agricolă ca teren agricol parțial intravilan și categorie de folosință agricolă – livadă - nu beneficiază de fond construit și nici de utilități în afară de trasee de LEA .

Principalele disfuncționalități: lipsa utilităților urbane și a unor rețele de circulație în interiorul parcelei și a acceselor auto directe din DN 1H.

6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- existent:

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

- propus:

Alimentarea cu apă: este asigurată prin put forat (2 buc.)

Evacuarea apelor uzate: este asigurată 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. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu sunt obiective ce genereaza noxe sau alți factori de poluare a mediului și nici amplasarea obiectivelor 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 în intravilanul aprobat al localității Șimleu Silvaniei ca funcțiuni compatibile, dar cu respectarea tuturor condițiilor de mediu .

Întocmit

Arh. Vultur Loana Alexandra

Coordonator urbanism,

arh. Nădășan Carmen