

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI, F.N., JUD. SĂLAJ**

BENEFICIAR: **COSTEA IONEL ȘI SOȚIA COSTEA MONICA-MIHAELA**

NUMĂR PROIECT: **11/2025**

FAZĂ: **CONSULTARE PUBLIC-ETAPA 1**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
Str. Matei Basarab, nr. 19 B, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLECTIV ELABORARE:

Coordonator urbanism: arh. CARMEN NĂDĂȘAN
Proiectat: arh. PAUL POP
Proiectat: arh. PETRIC DENISA BIANCA
Proiectat instalații: ing. PRODAN VASILE

DATA ELABORĂRII: **AUGUST 2025**

1.1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚII PROPUSE/INDICATORI PROPUȘI

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor **COSTEA IONEL ȘI SOȚIA COSTEA MONICA-MIHAELA** în scopul “ **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”.

Amplasamentul studiat este constituit din imobilul situat extravilanul orașului Șimleu Silvaniei, în suprafață de 8670,00 mp, înscris în C.F. nr. 56195, nr. cad. 56195.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura Nord, Vest și Est cu proprietăți private iar pe latura Sud cu drumul de pe care se va face accesul pe parcelă.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism nr. 35 din 19.03.2025, eliberat de Primăria Orașului Șimleu Silvaniei.

Conținutul cadru pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană propusă prin documentație.

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic-arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;

Terenul este situat în extravilanul orașului Șimleu Silvaniei.

Se propune întocmirea unui PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Funcțiuni admise/Reglementări urbanistice propuse:

Locuințe individuale;

Locuințe semicolective cu acces din exterior.

Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; Căi de acces, parcaje; Spații plantate/Parcuri; Locuri de joacă pentru copii; Comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

Bilanț teritorial:

S _{teren} =	8670,00 m ²
S _{c existentă} =	0 m ²
S _{cd existentă} =	0 m ²
POT existent:	0 %
POT max. existent conf. UTR L1	30 %
POT max. propus	30 % (rămâne neschimbat)
CUT existent:	0
CUT max. existent conf. UTR L1	0.9
CUT max. propus	0.9 (rămâne neschimbat)
Regim maxim de înălțime propus:	D+P+E/P+E+M
Spații verzi: 525/1996	Se va respecta anexa nr. 6 la HG
Parcări:	Se va asigura 1 loc/unitate
Înălțime maximă la cornișă propusă:	max. 7.50 m
Retragere aliniament:	min. 5.00 m
Retragere laterală:	H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m
Retragere laterală:	H/2 dar nu mai puțin de 2.00 m
Retrageri posterioare:	H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m

Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanțul teritorial comparativ existent - propus.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ		OBSERVAȚII
	mp	%	mp	%	
<i>Suprafața teren</i>	8670,00	100	8670,00	100	
<i>Suprafața construcții</i>	0	0	1680,00	19,38	
<i>Suprafața circulații</i>	0	0	1050,00	12,11	
<i>Suprafața spații verzi</i>	8670,00	100	5940,00	68,51	
<i>Regimul de înălțime</i>	D+P+E P+E+M		D+P+E P+E+M		
<i>P.O.T.</i>	0%		19,38 %		Maxim conf. UTR L1 30%
<i>C.U.T.</i>	0		0.38		Maxim conf. UTR L1 – 0.9

1.2. Modul de integrare în zona a operațiunii propuse

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, zona se înscrie ca amplasament într-un cartier de locuințe intens locuit care în ultimii ani s-a dezvoltat puternic grație potențialului peisagistic deosebit.

Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, canalizare, gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua existentă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Branșamentele electrice vor fi realizate prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran, iar blocurile de măsură vor fi montate în exterior la limita de proprietate. Vor fi utilizate blocuri de măsură și protecție cu două, respectiv patru aparate de măsură. Conectarea imobilelor se va realiza de la blocurile de măsură, prin cabluri armate pozate subteran. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi și racordate la sistemul public din zonă.

Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețelele publice existente sau puț forat. Conducele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID cu De 25 mm, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă cu Dn 20 mm, clasa de precizie C. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Rețelele de canalizare propuse vor fi conectate la cele existente sau prin bazin vidanjabil. Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși sau pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zonă.

1.3. **Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

Funcțiunea propusă nu este generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreeate, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul că orice activitate umană aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în parametrii admiși, pentru că dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

1.4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate

Zona de studiu este în proprietate privată, în concluzie costurile suportate de investitorul privat vor fi:

- costurile cu elaborarea tuturor documentațiilor necesare aprobării PUZ și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării, respectiv monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
- realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
- măsuri de protecție a mediului;
- lucrări de amenajare a terenului (realizarea de accese, împrejmuiri, platforme pentru parcaje, locuri de joacă, realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei).

Data
AUGUST 2025

Întocmit
arh. Paul Pop

