



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj

tel/fax: +40-260-661869

email: primaria@zalausj.ro

www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calitatii
Conform ISO 9001:2000

HOTĂRÂREA nr.258

din 15 septembrie 2008

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ANSAMBLU DE LOCUINȚE
COLECTIVE BACOVIA**, beneficiari Caraba Corina Maria și Goia Ioan Valentin

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul nr.27640 din 24.06.2008 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Ordinului nr.91/1991 al MLPAT;

În temeiul art. 36 alin.(4) lit. "d" și alin. (5) lit.c din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În baza art. 45 alin. 2 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă **Planul Urbanistic de Detaliu „ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE BACOVIA”**, beneficiari Caraba Corina Maria și Goia Ioan Valentin, conform documentației care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Prefectului - județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Directia administrație publică locală.
- beneficiar
- afișare la sediu, publicare presa locală și site

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nistorescu Radu Mihai



DAP-SJ/LP/6ex

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Petroviță Stelian



ANDREI NEJUR BIROU
INDIVIDUAL ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778

Proiect nr. 10/2007;

Faza: PUD

ANSAMBLU DE VILE BACOVIA – 12 AP.
mun. Zalau, str. GEORGE BACOVIA, FN, jud. Salaj

DOCUMENTATIE PUD

Denumirea lucrării: **ANSAMBLU DE VILE BACOVIA – 12 APARTAMENTE**
mun. Zalau, str. GEORGE BACOVIA, FN, jud. Salaj

Beneficiar: **CARABA CORINA-MARIA**

Proiectant general: **ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA**





ANDREI NEJUR BIROU
INDIVIDUAL ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778

Proiect nr. 10/2007;
Faza: PUD
ANSAMBLU DE VILE BACOVIA – 12 AP.
mun. Zalau, str. GEORGE BACOVIA, FN, jud.Salaj

FISA PROIECTULUI

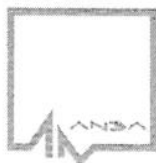
1. Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIUL ANSAMBLU DE VILA BACOVIA – 12 AP.**
2. Amplasament: **mun. Zalau, str. G. Bacovia, f.n, jud. Salaj**
3. Beneficiar: **CARABA CORINA MARIA**
4. Intocmit: **ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA**
tel. 0732599778

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care raspunde	Semn.
1.	Nejur Mircea	arhitect nr.inregistrare TNA 2358	reglementari urbanistice	
2.	Nejur Andrei	Arhitect nr.inregistrare TNA 4905	reglementari urbanistice	
3.	Komaromi-Gheorghe Laurentiu	arhitect stagiar	reglementari urbanistice	

ANEXA ___ la HCL 258/15.08.08
PRESEDINTE DE SEDINTA
NISTOPOESCU RAZVAN



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



ANDREI NEJUR BIROU
INDIVIDUAL ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778

Proiect nr. 10/2007;
Faza: PUD

ANSAMBLU DE VILE BACOVIA – 12 AP.
mun. Zalau, str. GEORGE BACOVIA, FN, jud. Salaj

BORDEROU GENERAL

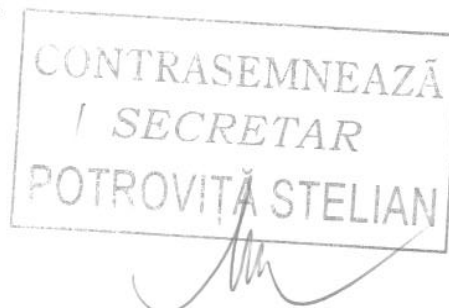
A. PIESE SCRISE

1. FISA PROIECTULUI
2. BORDEROU GENERAL
3. MEMORIU GENERAL
4. MEMORIU INSTALATII EDILITARE
5. EXTRAS DE CARTE FUNCARA
6. CERTIFICAT DE URBANISM
7. AVIZE SI ACORDURI CERUTE PRIN CU
 - a) aviz comisia de urbanism
 - b) aviz Agentia Regionala de Mediu
 - c) aviz Directia Sanatatea Populatei
 - d) aviz Compania de Apa Somes
 - e) aviz Electrica
 - f) aviz Inspectoratul in Constructii



B. BORDEROU PIESE DESENATE

1. A01 INCADRAREA IN PUG
2. A02 PLAN DE SITUATIE EXISTENT
3. A03 PLAN DE SITUATIE PROPU
4. A04 PLAN DE SITUATIE EXISTENT
5. A05 SITUATIA EXISTENTA / REGLEMENTARI URBANISTICE
6. A06 SECTIUNEA 1-1 SI 2-2 / PROFILE STRAZI
7. A07 PLAN DE SITUATIE CIRCULATIA TERENURILOR
8. I01 PLAN DE SITUATIE INSTALATII APA SI CANALIZARE
9. I02 PLAN DE SITUATIE INSTALATII CURENT
10. I03 PLAN DE SITUATIE INSTALATII GAZ



C. STUDII

1. STUDIU TOPO
2. STUDIU GEOTEHNIC



ANDREI NEJUR BIROU
INDIVIDUAL ARHITECTURA
aut. nr. 3907/26.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778

Proiect nr. 10/2007;
Faza: PUD
ANSAMBLU DE VILE BACOVIA – 12 AP.
mun. Zalau, str. GEORGE BACOVIA, FN, jud. Salaj

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
ANSAMBLU DE VILE BACOVIA – 12 APARTAMENTE**
mun. Zalau, Str. GEORGE BACOVIA, FN, jud. Salaj

Beneficiar: **CARABA CORINA MARIA**

Proiectant: **ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA**
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 – 400492 tel. 0745599778

Data elaborarii: **nov 2007**

1.2. Obiectul lucrarii

Determinarea conditiilor de amplasare a unui ansamblu de locuit pe parcela cuprinzand elemente urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivului mai sus mentionat.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata are o suprafata de 2919 m² si se afla in intravilanul municipiului Zalau, in zona de locuinte, in apropierea strazii George Bacovia.

Proprietar al terenul este Caraba Corina Maria si sotul Goia Ioan Valentin. Situatiia amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata pe plansa A01.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat in cadrul acestui Plan Urbanistic de Detaliu este delimitat astfel:

- la nord drumul de servitute care deserveste imobilul cu nr. cad. 3397/3 din cf. 1258/N si nr. topo. 1926/a/3/1/a/2/3/a/1/2 din cf. 5783 in favorul A+1;
- la est locuinte individuale, proprietati particulare;
- la sud locuinte individuale, proprietati particulare str. Andrei Muresanu;
- la vest parcela proprietate a lui Cimpoies Mirela.

Teritoriul are o asezare si orientare favorabila, fiind inclinat catre sud-est.

Actualmente parcela este libera de ori ce sarcini, iar conform PUG este incadrat: ca teren agricol, dar nu este utilizat in acest scop.



3.1. Regimul juridic

Pe plansa A02 sunt analizate terenurile si constructiile situate pe amplasamentul studiat si in imediata vecinata, inclusiv sub aspectul categoriilor de proprietate.

Teritoriul studiat este format din parcelele cu nr. cad. 3398/1 cu o suprafata de 721 mp, nr. cad. 3398/2 cu o suprafata de 749 mp, nr. cad. 3398/3 cu o suprafata de 738 mp si nr. cad. 3398/4 cu o suprafata de 711 mp, conform cf. nr. 2850/N municipiul Zalau, totalizand o suprafata de 2919 mp din care toti sunt in proprietatea privata a beneficiarului.

3.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de construire a ansamblului se va intocmi un studiu geotehnic.

Acest studiu urmeaza a fi anexat la documentatia de PUD dupa avizarea de catre Consiliul Local Zalau.

3.3. Analiza fondului construit existent

Nu exista fond construit existent pe parcela

3.4. Cai de comunicatie

Circulatia principala pe sit este situata pe latura nordica, fiind un drum de servitute, iar circulatia principala din zona este str. G. Bacovia.

3.5 Echiparea edilitara – situatia existenta

Terenul ce face obiectul PUD – ului este situat în intravilanul Municipiului Zalău, unde se propune construirea unui ansamblu de locuinte.

În zona studiată sunt introduse energia electrică si gazul metan, care momentan asigura necesarul de consum pentru locuintele existente.

Pentru apa si canalizare s-a format o asociere între vecini, la care participa si proprietarii terenului, prin care fiecare proprietate se va bransa la instalatiile de pe strada G. Bacovia.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede pentru terenul situat in municipiul Zalau str. G. Bacovia in scris in cartea funciara nr. 2850/N municipiul Zalau, in suprafata de 2919 mp, realizarea unui ansamblu de locuit format din 3 cladiri cu cate 4 apartamente fiecare , dupa cum urmeaza:

Parter

- Acces si casa scarii;
- 1 apartament de 3 camere;
- 1 apartament de 2 camere;

Etaj

- Casa scarii;
- 1 apartament de 3 camere;
- 1 apartament de 2 camere;

Arie construita = 592 mp/ansamblu – 197,5mp / cladir



ANDREI NEJUR BIROU
INDIVIDUAL ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778

Proiect nr. 10/2007;
Faza: PUD
ANSAMBLU DE VILE BACOVIA – 12 AP.
mun. Zalau, str. GEORGE BACOVIA, FN, jud. Salaj

Arie construita desfasurata = 1185 mp/ansamblu 295 mp / cladire
Arie utila = 1278,5 mp/ansamblu

4.2. Descrierea solutiei

Destinatia zonei conform Planului Urbanistic General, aprobat de Consiliul Local al municipiului Zalau este teren agricol, dar in noul PUG propus dezbaterii, terenul este propus a fi incadrat in Subzona cu locuire individuala si locuire colectiva de densitate mica.

In ultimii ani s-au facut mai multe modificari in aceasta zona si pe langa locuire si terenuri agricole, au aparut si alte cladiri cu alte tipuri cum sunt:

- locuintele semicolective.

Prezenta documentatie are rolul de a modifica partial caracteristicile zonei din locuinte individuale si teren agricol in subzona cu locuire individuala si locuire colectiva de densitate mica.

Zona ca ansamblu nu are un caracter omogen fiind construita inainte de implemetarea unei rigori urbanistice. Functiunea de locuire individuala alternand cu locuirea colectiva.

Cladirile propusa prin acest Plan Urbanistic de Detaliu se va alinia, in plan, la cladirile existente in zona, iar pe verticala acestea nu vor depasi inaltimea cladirilor existente sau in curs de realizare in zona.

Pentru arhitectura noii constructii se va adapta un stil neutru care sa ilustreze saltul facut in domeniu arhitecturii in ultimii ani, dar care sa nu contravina sau sa distoneze cu celelalte constructii invecinate existente.

4.3. Organizarea circulatiei

In cadrul PUD s-au analizat problemele in ceea ce privesc drumurile si sistematizarea verticala avandu-se in vedere urmatoarele conditii si obiective:

Drumuri

Teritoriul studiat beneficiaza de urmatoarele strazi:

- drum de servitute categoria IV

Accese carosabile

Acestea asigura accesul la constructiile existente. Pentru cladirile nou propuse, pe langa drumul de servitute pe parcela s-au prevazut 2 alei carosabile de incinta, de cate 4 m latime, cu sens unic ce faciliteaza traversarea parcelei de rezidenti si accesul la locurile de parcare.

Parcajele

S-au dimensionat corespunzator unui grad mediu de motorizare si capacitatii functionale a cladirilor ce urmeaza a fi construite pe parcela:

- ansamblul avand 12 apartamente s-au propus 12 parcaje pentru rezidenti si inca 4 pentru vizitatori, toate la sol in incinta .

Circulatia pietonala

De-a lungul drumului de servitute se propun a se realiza trotuare de 1 m latime, acestea neexistand in prezent.

In interiorul parcelei s-au prevazut trotuare care faciliteaza accesul pietonilor spre intrarile in cele 3 cladiri si spre parcari, doua dintre acestea acompaniand aleile carosabile de incinta.

Sistematizarea verticala



Prin elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-au analizat lucrarile de sistematizare verticala caracteristice, prin inscrierea convenabila a constructiilor propuse pe o configuratie topografica cu panta medie spre mica, zona prezentand o declivitate de max. 10%. Astfel fiecare cladire a ansamblului va avea partea nordica decalata fata de cea sudica cu 1,5m, diferenta de nivel realizata in zona casei scarii.

4.4. Regim juridic, circulatia terenului

Terenul aferent obiectivului propus este de 2919 mp format din parcelele cu nr. cad. 3398/1 cu o suprafata de 721 mp, nr. cad. 3398/2 cu o suprafata de 749 mp, nr. cad. 3398/3 cu o suprafata de 738 mp si nr. cad. 3398/4 cu o suprafata de 711 mp, conform cf. nr. 2850/N municipiul Zalau, proprietari fiind Caraba Corina Maria si sotul Goia Ioan Valentin.

Terenul este liber de sarcini.

4.5. Regim de aliniere

Aliniamentul propus respecta aliniamentul constructiilor existente.

Sunt permise retrageri de la aliniamentul propus atat pe orizontala cat si pe verticala.

Criteriile care au stat la baza determinarii aliniamentelor propuse au fost urmatoarele:

- aliniamentul propus al cladirilor ansamblului de locuit, fata de drumul de servitute, este de 3 m;

- fata de limitele de proprietate cu parcela proprietate privata a lui Cimpoies Mirela s-a lasat 3,5 m, iar fata de limita de proprietate a imobilelor de pe partea estica a lotului s-au lasat cel putin 4m. Aceste retrageri au fost asigurate in dorinta de a minimiza efectul de umbrire, al proprietatilor invecinate, de catre constructiile propuse;

- fata de limita de proprietate a imobilelor de pe str. Andrei Mureseanu s-a asigurat o retragere de cel putin 12 m;

- intre cladirile ansamblului s-a asigurat o distanta de 8 m pentru a anula efectul de umbrire al constructiilor propuse si pentru a oferi un confort sporit viitorilor rezidenti.

4.6. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus s-a stabilit in functie de:

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor;
- necesitati compozitionale, marcarea unor perspective pe directii importante, segmentarea si animarea spatiilor pietonale rezultate;
- inaltimea cladirii sa nu depaseasca 8m la cornisa, stipulata in reglementarile certificatului de urbanism.

Inaltimea maxima a constructiilor propuse

Pentru zona in care este amplasat ansamblul de locuit, s-a propus un regim de inaltime de P+E, max. 7 m la stesina.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru zona locuire colectiva raportand suprafata ocupata la sol a cladirilor, respectiv suprafata desfasurata a cladirilor la suprafata terenului aferent acestora.

Pentru zona de amplasare a cladirii Ansamblului de locuit se va calcula POT si CUT la suprafata totala a parcelei, proprietari fiind Caraba Corina Maria si sotul Goia Ioan Valentin, adica 2919 mp.

La situatia existenta reglementata prin PUG



ANDREI NEJUR BIROU
INDIVIDUAL ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778

Proiect nr. 10/2007;
Faza: PUD
ANSAMBLU DE VILE BACOVIA – 12 AP.
mun. Zalau, str. GEORGE BACOVIA, FN, jud. Salaj

POT max = 35%
CUT max = 1,1

Pentru situatia propusa

Ac totala = 592 mp
Ad totala = 1185 mp

Astfel POT final = 20%
CUT final = 0,4

4.8. Plantatii

Zona momentan nu beneficiaza de plantatii sau zone verzi amenajate.

Au fost prevazute zonele verzi compuse din:

- plantatii de aliniament, pentru alei pietonale si carosabile;
- zone plantate cu arbori si arbusti pentru a umbri locurile de joaca propuse;
- toate zonele fara platforme sau cai de circulatie pietonale sau carosabile vor fi plantate.

4.9. Echiparea edilitara – solutii propuse

În zona studiată sunt introduse energia electrică si gazul metan, care momentan asigura necesarul de consum pentru locuintele existente.

Pentru apa si canalizare s-a format o asociere între vecini, la care participa si proprietarii terenului, prin care fiecare proprietate se va racorda la instalatiile de pe strada G. Bacovia. Detaliile se afla in memoriul de instalatii edilitare.

4.10. Bilant teritorial

nr.	teritoriu aferent	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	LOCUINTE	0	0	592	20,2
2	SPATII VERZI	0	0	1107	38
3	CIRCULATII	0	0	1022	35
4	PLATFORME/PARCARI	0	0	198	6,8
5	TEREN LIBER	2919	100	0	0
TOTAL GENERAL		2919	100	2919	100

5. MASURI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

Specificul zonei fiind de locuire, nu implica masuri majore pentru protectia mediului deoarece sunt interzise urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru cresterea animalelor;
- depozite en gros;
- depozite cu materiale re folosibile;
- platforme de colectare a deseurilor urbane;



ANDREI NEJUR BIROU
INDIVIDUAL ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778

Proiect nr. 10/2007;
Faza: PUD
ANSAMBLU DE VILE BACOVIA – 12 AP.
mun. Zalau, str. GEORGE BACOVIA, FN, jud. Salaj

- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile si toxice;
- activitati productive care au depozite sau spatii spre partea vizibila din circulatii publice;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care afecteaza parcelele vecine sau impiedica evacuarea apelor meteorice;

La amplasarea, in zona studiata, a ansamblului de locuinte se vor respecta procentul de ocupare la sol si coeficientul de utilizare a terenului propus .

Prin propunerile din PUD nu se vor aduce prejudicii mediului nefiind necesare masuri speciale de protectie.

6. CONCLUZII

Amplasarea cladirilor ansamblului de locuit pe parcela identificata prin planul de incadrare in zona si prin planul de situatie, din strada G. Bacovia, f.n., se inscrie in prevederile prezentei documentatii a Planului Urbanistic General astfel:

6.1. Regimul juridic

Imobil situat in intravilanul municipiului Zalau, in zona de locuinte si terenuri agricole, aflat in proprietatea solicitantului.

6.2. Regimul economic

Folosinta actuala: teren agricol

Folosinta propusa: locuire

Destinatia conform PUD:

- subzona cu locuire individuala si locuire colectiva de densitate mica situate in afara perimetrului de protectie;

Utilizari admise:

– locuire individuala si colectiva de densitate mica.

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru cresterea animalelor;
- depozite en gros;
- depozite cu materiale re folosibile;
- platforme de colectare a deseurilor urbane;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile si toxice;
- activitati productive care au depozite sau spatii spre partea vizibila din circulatii publice;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care afecteaza parcelele vecine sau impiedica evacuarea apelor meteorice;

6.3. Regimul tehnic

Zona de locuire individuala si locuire colectiva de densitate mica

Suprafata teren pentru parcela de pe str. G. Bacovia, f.n = 2919 mp

POT max. total = 35%

CUT max total = 1.1



ANDREI NEJUR BIROU
INDIVIDUAL ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778

Proiect nr. 10/2007;

Faza: PUD

ANSAMBLU DE VILE BACOVIA - 12 AP.
mun. Zalau, str. GEORGE BACOVIA, FN, jud. Salaj

Regimul de aliniere

Cladirile se vor retrage de la aliniamentul drumului de servitute cu 3 m.

Amplasarea fata de proprietatile vecine

Cladirile propuse se vor retrage in conformitate cu Codul Civil privitor la vecinatati.

Inaltimea maxima a constructiilor

Regimul de inaltime P+E.

Echiparea cu utilitati

Zona are echipare edilitara completa.

Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico - edilitare publice.

Toate noile bransamente se vor realiza ingropat.

Caracteristicile parcelelor

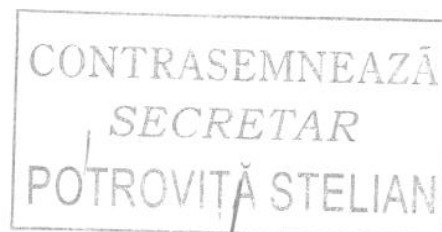
Parcela pe care se amplaseaza ansamblul propus are deschiderea la drumul de servitute pe o lungime de 71 m.

Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile propuse nu vor fi dauna caracterul general al zonei, ci vor participa la imbunatatirea aspectului actual al zonei printr-o arhitectura moderna realizata cu materiale de finisaj din ultima generatie.

Imprejmuirile

Se vor realiza imprejmuiri adecvate tipului de folosinta al terenului propus prin prezenta documentatie.



Verificat,
arh. Andrei Nejur



Intocmit,
arh. Laurentiu Komaromi-Gheorghe

MEMORIU TEHNIC - ECHIPARE EDILITARĂ

ECHIPAREA EDILITARĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul ce face obiectul PUZ – ului este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Bacovia, Jud. Sălaj. Pe suprafața cuprinsă în PUZ este propus să se construiască un ansamblu de locuințe ANSAMBLU REZIDENȚIAL BACOVIA.

În zona studiată există utilități (energie electrică, apă, gaz), care momentan asigură necesarul de consum pentru imobilele existente.

Alimentarea cu energie electrică

Situația energetică din zonă

În zona studiată există linie electrică aeriană, LEA 0,4 kV alimentată din post de transformare situat pe strada Simion Bărnuțiu, care poate prelua pentru alimentare cu energie electrică și imobilele propuse să se construiască. LEA 0,4 kV existentă este realizată cu conductor TYIR 50 OI + 3 x 70 + 16 Al, din care sunt alimentați consumatorii existenți prin bransamente individuale.

Soluțiile de alimentare a consumatorilor din zona studiată, se vor stabili printr-un proiect tehnic de specialitate în fazele următoare de proiectare.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a ansamblului de locuit ce face obiectul PUZ-ului se va realiza din rețeaua publică a municipiului Zalău situată pe strada Bacovia.

Rețeaua existentă este executată din polietilenă având DN=63 mm, PN=10 atm, din care sunt alimentați consumatorii existenți în zonă prin bransamente individuale.

Rețele de canalizare

Pe strada Bacovia nu există realizată rețea de canalizare menajeră .

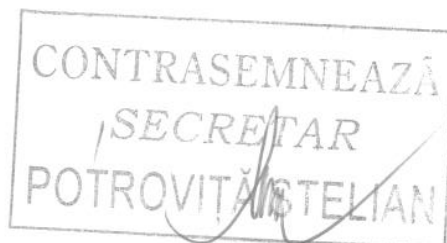
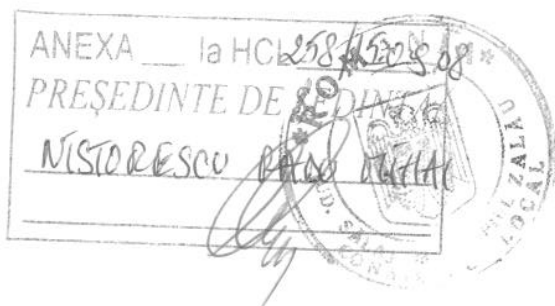
Alimentare cu gaz metan

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaz metan cu diametrul nominal de 63 mm, realizată subteran cu țevă din polietilenă. Din această rețea sunt alimentați consumatorii existenți în zonă prin bransamente individuale.

Alimentare cu energie termică.

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor.

Pentru zona studiată se preconizează utilizarea gazului metan pentru încălzirea locuințelor, prepararea hranei și prepararea apei calde menajere, utilizând centrale individuale.



Retele de telefonie.

În apropierea zonei studiate în PUZ, există rețele de telefonie amplasate pe stâlpii rețelei electrice în condiții de coexistență. Abonații telefonici existenți sunt racordați la aceste rețele prin racorduri individuale.

ECHIPAREA EDILITARĂ – SOLUTII PROPUSE

Alimentarea cu apă

Surse de alimentare

Apa constituie unul din elementele care condiționează desfășurarea vieții oamenilor și intervine ca un factor determinant în aproape toate procesele tehnologice. Sursele de apă trebuie să asigure alimentarea cu apă, din punct de vedere cantitativ și calitativ, a consumatorilor din centrele populate.

Structura consumului de apă din clădirile de locuit și social culturale cuprinde:

- consum menajer, pentru satisfacerea nevoilor gospodărești zilnice ale oamenilor (băut, prepararea hranei, spălarea corpului, al rufelor și a vaselor etc.);
- consum pentru nevoi publice (spălarea și stropirea străzilor și a spațiilor verzi, fântâni publice și ornamentale, spălarea canalizărilor, etc);
- consum pentru combaterea incendiilor (alimentarea cu apă a hidranților exteriori, a hidranților interiori, etc);

Cantitățile de apă pentru satisfacerea consumului, precum și variațiile acestuia, în perioadele de exploatare, constituie pentru sistemele de alimentare și distribuție a apei, un element fundamental privind alegerea soluțiilor tehnice, privind: sursa de alimentare, procesul tehnologic de tratare a apei, transportul și înmagazinarea apei, precum și schema de distribuție a apei la consumator.

Cantitățile de apă necesare pentru satisfacerea consumului menajer, industrial sau pentru combaterea incendiilor sunt normate (STAS 1478- 1990 și 1343/0 – 1989 și STAS 1343/1 – 1995).

Necesarul de apă potabilă

Reprezintă cantitatea de apă care trebuie furnizată unei folosințe în punctele de utilizare, astfel încât procesele în care este folosită să fie satisfăcute în mod rațional.

Debitul necesarului de apă (exprimat în mc/s, mc/h, sau ca debit zilnic mc/zi) conține debitul de apă ce se consumă și nu mai revine la rețeaua de canalizare cât și debitul de apă ce se restituie după ce este utilizată.

La determinarea cerinței de apă se ține cont dacă sunt sau nu introduse restricții.

Necesarul de apă pentru o zi se raportează la unitatea de folosință (consumator) și se exprimă în l/om·zi, l/m²·zi, l/animal·zi, etc.

Ca structură acesta va fi:

- necesar de apă rece și caldă pentru consum menajer, care este normat în funcție de destinațiile clădirilor (STAS 1478 - 1990);
- necesar specific de apă pentru combaterea incendiilor;

Structura necesarului de apă potabilă:

a) consumuri specifice:

- nevoi gospodărești (q_c)..... 280 l/loc·zi;
- nevoi publice (q_p) 100 l/loc·zi;
- stropit străzi, (5% q_p) 5 l/loc·zi;
- stropit spații verzi 25l/m²·loc·10m²/14 zile..... 18 l/loc·zi;

Total: 403 l/loc·zi;

b) debite caracteristice:

- debitul mediu zilnic $Q_{zi\ med} = 0,49\ l/s$;
- debitul maxim zilnic $Q_{zi\ max} = 0,54\ l/s$;
- debitul maxim orar $Q_{o\ max} = 0,62\ l/s$;

Consumul de apă potabilă estimat este de aproximativ $1560\ m^3/lună$ pentru întreg ansamblul de locuințe.

Debitele de apă pentru canalizare

Apele uzate provenite din utilizări, în scopuri menajere, igienico – sanitare, precum și apele pluviale sunt colectate, transportate cu ajutorul instalațiilor și rețelelor de canalizare.

Soluții privind sistemele și schemele de alimentare cu apă

Instalațiile de alimentare cu apă pentru clădirile proiectate, se vor realiza ținând cont de diferențele de nivel a terenului, de parametrii apei din conducta publică în punctele de racord.

În vederea asigurării necesarului de apă și la parametri de presiune pentru alimentarea consumatorilor și respectiv asigurarea necesarului de apă pentru instalațiile de stingere a incendiilor, conform indicativ NP086-2005, se va realiza o rețea nouă din țevă de polietilenă, cu diametru nominal $D_n=110\ mm$, ce se va racorda la rețeaua publică de pe strada Maxim Gorki. Traseul rețelei nou proiectate va fi cel prezentat în planul de situație, dimensionarea și execuția lucrării va face obiectul unui proiect tehnic.

Teava de polietilenă se pozează pe un strat de nisip de 10-15cm grosime (sub și deasupra țevii), cu o granulație a nisipului de 0,3-0,8mm. Adâncimea de montare a conductelor din polietilenă va fi de 1m, adâncime considerată sub limita de îngheț al pământului în această zonă.

La subtraversările drumurilor conducta de polietilenă se va monta în tub de protecție din oțel sau PVC tip greu. Îmbinările conductelor se vor face cu fittinguri mecanice cu etanșare prin presare pe pereții țevilor și lipirea acestora.

În punctul de racordare la rețeaua existentă se prevede cămin de vizitare cu robinete de închidere.

Amplasarea traseelor rețelelor sunt prezentate pe planul de situație, dimensionarea și realizarea lor se va face pe baza unui proiect tehnic de execuție.

Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Echipare tehnică

Pentru asigurarea cantităților de apă necesară combaterii incendiilor, se propune realizarea instalațiilor cu hidranți de incendiu exteriori (potrivit prevederilor Normativului NP 086 - 2005), adică rețeaua de distribuție a apei potabile va fi echipată cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

Soluții tehnice de realizare

Hidranții de incendiu exteriori, vor fi hidranți supraterani, amplasați pe conducte cu diametre de 100mm.

Hidranții se dotează cu accesorii, în funcție de scenariile de siguranță la incendiu, întocmite pentru situațiile cele mai nefavorabile, dotări în conformitate cu normele de dotare.

Jeturile de apă realizate cu ajutorul hidranților exteriori, trebuie să atingă toate punctele combustibile ale clădirilor protejate, considerând raza de acțiunea hidranților în funcție cu lungimea furtunului. Distanța între hidranții de incendiu exteriori va fi de maxim 120 m, la rețelele la care presiunea apei asigură lucru direct de la hidranți.

Hidranții, se amplasează la distanță de minim 5 m de zidul clădirilor pe care le protejează și la 15 m de obiectivele care radiază intens căldură în caz de incendiu.

Poziția hidranților de incendiu exteriori și a căminelor de vane pentru instalații de incendiu se marchează prin indicatoare. Standardul de referință este STAS 1478 - 1990.

Numărul hidranților exteriori se determină astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie atins de numărul de jeturi în funcțiune simultană, debitul însumat să asigure debitul de apă de incendiu prescris pentru fiecare tip de clădire.

Hidranții exteriori de incendiu se vor amplasa, la 2 m distanță, de bordura părții carosabile a drumului. Debitul specific al hidranților de incendiu exteriori s-a considerat de 5 l/s.

Pentru asigurarea condițiilor necesare privind executarea instalațiilor de stingere a incendiilor, conform indicativ NP086-05, s-au prevăzut să se monteze 1 bucată hidrant suprateran, dotat cu toate accesoriile pentru situațiile cele mai nefavorabile în situații de incendiu. Amplasarea lui se va face conform planurilor anexate, cu respectarea condițiilor tehnice de montare al acestuia.

Canalizarea menajeră și pluvială

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, din instalațiile interioare la emisar, se efectuează printr-un ansamblu de conducte și construcții accesorii ce alcătuiesc rețelele exterioare de canalizare.

După rolul și importanța lor rețelele exterioare de canalizare vor fi rețele exterioare secundare amplasate în interiorul ansamblurilor de clădiri și rețele exterioare principale (rețele publice de canalizare) în care sunt preluate apele uzate din rețelele secundare și transportate în rețelele principale de canalizare.

Canalizarea menajeră se va realiza separat față de canalizarea pluvială, conform traseelor menționate pe planurile de situație. Canalizarea menajeră se propune să se execute cu țevă P V C de canalizare cu DN=250 mm și se va racorda la canalizarea menajeră de pe strada M. Gorki, pentru care există proiect de execuție și finanțare pentru anul 2008.

Canalizarea pluvială se va realiza prin rigole deschise acoperite cu dale. Apele colectate prin acest sistem de canalizare sunt dirijate în rețeaua publică de canalizare pluvială proiectată pe strada Bacovia.

Racordarea instalațiilor interioare de canalizare a apelor uzate menajere, se face prin conducte distincte în cămine exterioare de racord. Rețeaua de canalizare menajeră de la căminele exterioare până la rețeaua publică existentă se va realiza cu țevă PVC tip greu, traseele fiind cele figurate în planul de situație.

Debitele de calcul pentru dimensionarea conductelor de canalizare și alegerea sistemului de canalizare vor face obiectul unui proiect tehnic de execuție.

Alimentarea cu gaz metan

Pentru zona studiată se preconizează încălzirea apartamentelor și prepararea apei calde menajere să se realizeze local, cu centrale individuale, folosind drept combustibil gazul metan.

În acest scop pe strada prevăzută în acest PUZ se prevăd rețele de distribuție subterane, ce vor fi racordate la rețeaua existentă pe strada Bacovia.

Pentru asigurarea necesarului de gaz se propune refacerea rețelei existente cu țevă de polietilenă cu DN=110mm.

Alimentarea ansamblului de locuit se va realiza printr-un bransament din țevă din polietilenă specială pentru distribuția gazelor cu secțiunea de 50 mm.

Aceste rețele se vor monta subteran la $h = -0,90$ m, având răsflători cu capac în toate punctele obligate.

În calculul de dimensionare a rețelei de gaz propuse se ține seama de următoarele debite utilizate pentru:

- prepararea hranei – 0,67mc/h
- încălzirea cu cazan – 1mc/h
- încălzirea cu sobă – 0,60mc/h

Dimensionarea rețelilor și stabilirea necesarului de gaz se va face printr-un proiect tehnic separat.

Retele de telefonie

Pentru asigurarea serviciilor de telefonie se va face racordarea abonaților la rețeaua existentă.

Dimensionarea și executarea racordurilor de telefonie se vor face, prin proiecte tehnice, întocmite și avizate de organele abilitate în acest scop.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor analizați în acest PUZ, se va realiza din rețeaua LEA 0,4 kV existentă prin executarea unui bransament trifazic.

LEA 0,4 kV existentă are capacitatea preluării consumurilor nou create prin realizarea imobilelor proiectate.

Dimensionarea și executarea bransamentului electric propus se va face, prin proiecte tehnice, întocmite și avizate de organele abilitate în acest scop.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

intravilan
scara 1:1000

itorial administrativ ZALAU
1 SIRUTA 139713/139704

Proprietar: Moldovan Gigel si sotia Adriana,
Zalau, Bd-ul M. viteazul, Bl. D, sc. D, ap. 4



S1 = 721mp

1. X=352463.8800 Y=633933.2800
2. X=352449.4688 Y=633935.6076
17. X=352450.0638 Y=633980.1546
18. X=352467.4771 Y=633978.9153

S2 = 766mp

2. X=352449.4688 Y=633935.6076
3. X=352432.0049 Y=633938.4281
16. X=352432.5789 Y=633981.3990
17. X=352450.0638 Y=633980.1546

S3 = 738mp

3. X=352432.0049 Y=633938.4281
4. X=352414.5410 Y=633941.2487
15. X=352415.0940 Y=633982.6434
16. X=352432.5789 Y=633981.3990

4 = 711mp

4. X=352414.5410 Y=633941.2487
5. X=352397.0771 Y=633944.0693
14. X=352397.6090 Y=633983.8877
15. X=352415.0940 Y=633982.6434

S5 = 662mp

5. X=352397.0771 Y=633944.0693
6. X=352393.4200 Y=633944.6600
7. X=352393.6200 Y=633946.1100
8. X=352379.6334 Y=633948.4012
13. X=352380.1241 Y=633985.1321
14. X=352397.6090 Y=633983.8877

S7 = 37mp

10. X=352365.4625 Y=633986.1756
11. X=352365.4960 Y=633988.6795
12. X=352380.1575 Y=633987.6361
13. X=352380.1241 Y=633985.1321

S8 = 37mp

12. X=352380.1575 Y=633987.6361
13. X=352365.4960 Y=633988.6795
23. X=352365.5294 Y=633991.1835
24. X=352380.1910 Y=633990.1400

S9 = 439mp

13. X=352380.1241 Y=633985.1321
22. X=352380.1910 Y=633990.1400
19. X=352467.8700 Y=633983.9000
18. X=352467.4771 Y=633978.9153

S10 = 680mp

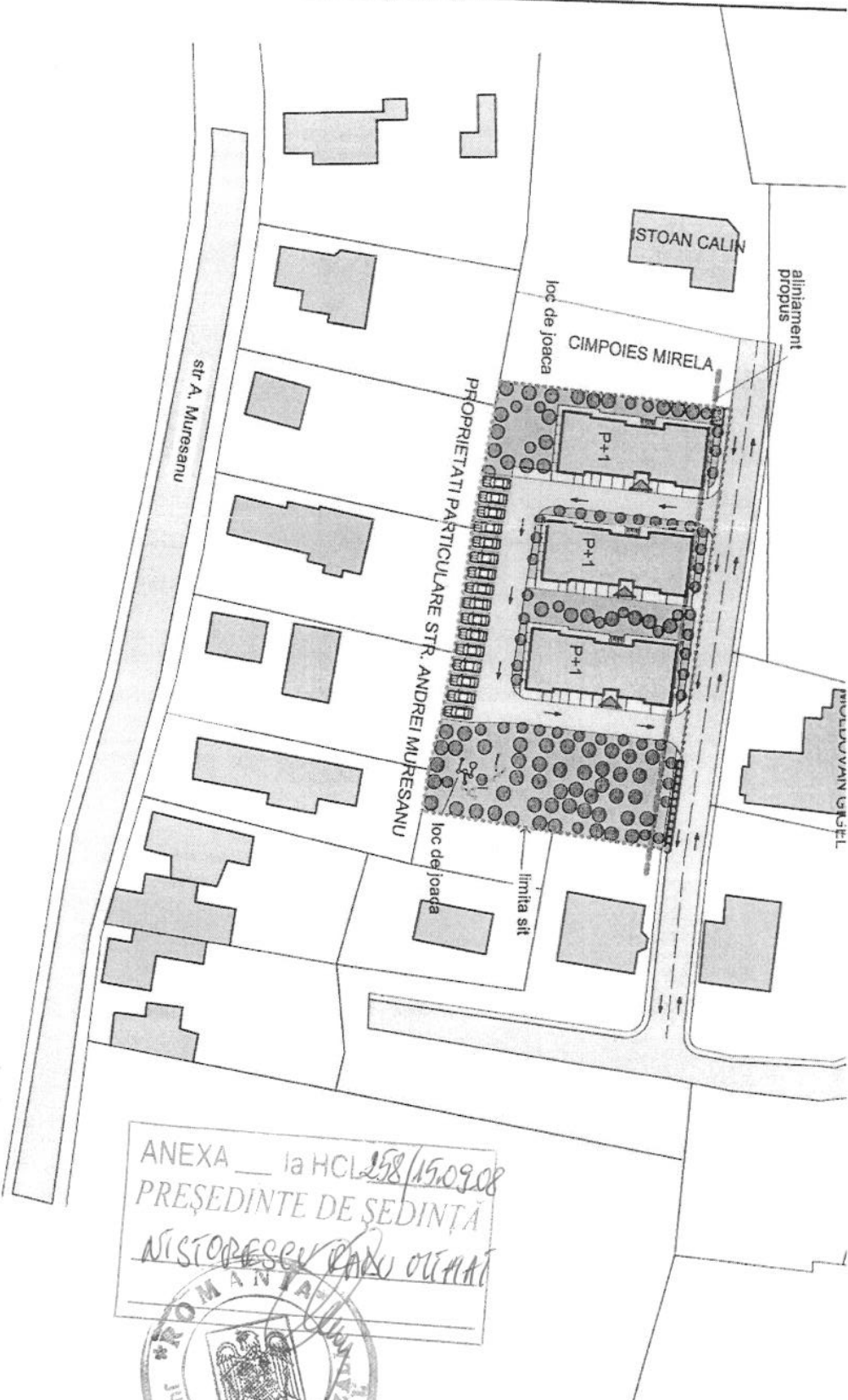
22. X=352380.1910 Y=633990.1400
23. X=352365.5294 Y=633991.1835
24. X=352366.1600 Y=634038.3900
25. X=352380.7984 Y=634035.6147

S11 = 723mp

21. X=352394.9048 Y=633989.0928
22. X=352380.1910 Y=633990.1400
25. X=352380.7984 Y=634035.6147
26. X=352398.4883 Y=634032.2609

S12 = 701mp

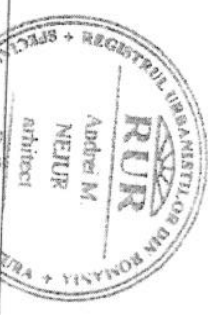
20. X=352411.4142 Y=633987.9179
21. X=352394.9048 Y=633989.0928
26. X=352398.4883 Y=634032.2609
27. X=352414.8379 Y=634029.1613

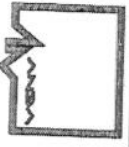
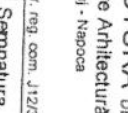
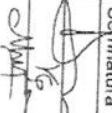
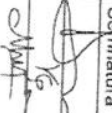


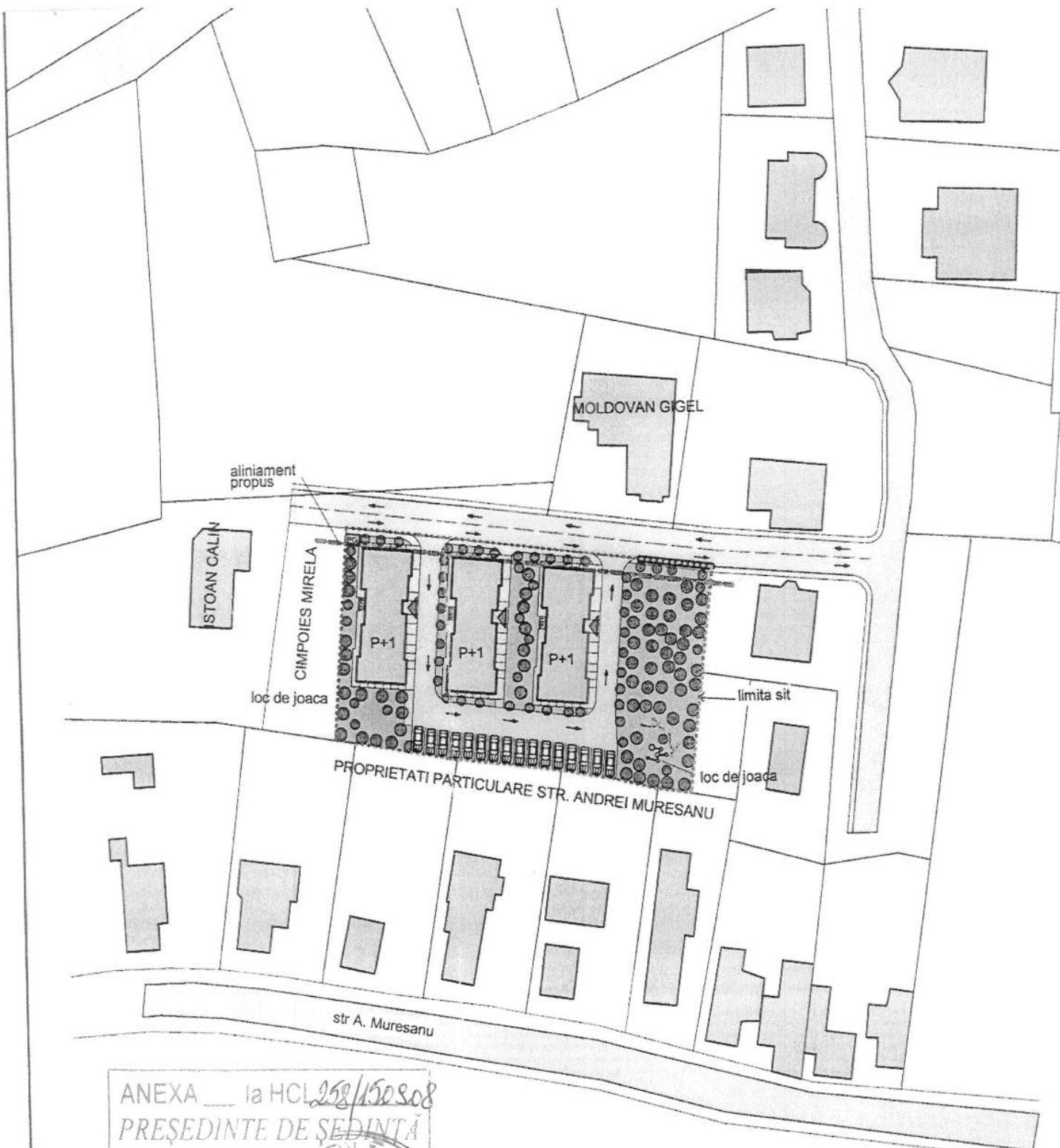
ANEXA ___ la HCL 158/15.09.08
PRESEDINTE DE SEDINTA
NISTODESCU RADU OVIDIU



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



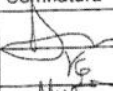
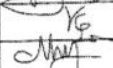
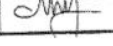
 PROIECTANT GENERAL Andrei Nejur Birou individual Arhitectură str. Jupiter nr. 6 / 25 - Cluj-Napoca tel. 0745598778 aut. nr. 3907/28.09.2006		 PROIECTANT DE SPECIALITATE N2 ARHITECTURA Birou de proiectare Arhitectură și Urbanism str. Jupiter nr. 6 / 25 - Cluj - Napoca mobil. 0745 598 778 office 0204 418998 nr. reg. com. 112/28985/11.09.2007	
Calitatea	Nume	Semnatura	Scara
Set proiect	arh. Nejur Andrei		1/1000
Proiectat	arh. Komaromi-Gh. L.		Data
Verificat	arh. Nejur Mircea		mar. 2008
PLAN DE SITUATIE PROPOS		Beneficiar: Caraba Corina Maria Denumirea proiectului: ANSAMBLU DE VILE BACOVIA - 12 AP. mun. Zalău, str. Bacovia FN, jud. Salaj Pr. nr. 10/2007 planşa A03	



ANEXA _____ la HCL 258/1508/08
 PRESEDINTE DE SEDINTA
 NISTORESCU RADO DUMITRU



CONTRASEMNEAZA
 SECRETAR
 POTROVITA STELIAN

 Andrei Nejur Birou individual Arhitectură str. Jupiter nr. 6 / 25 - Cluj-Napoca tel. 0745599778 aut nr. 3907/28.09.2006	PROIECTANT GENERAL	N2 ARHITECTURA Birou de proiectare Arhitectură si Urbanism str. Jupiter nr. 6 / 25 - Cluj - Napoca mobil. 0745 599 778 www.n2arh.ro office@n2arh.ro	PROIECTANT DE SPECIALITAT
	nr. reg. com. J12/3985/11.09.200		
Calitatea	Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect	arh. Nejur Andrei		1/100
Proiectat	arh. Komaromi-Gh. L.		Data
Verificat	arh. Nejur Mircea		mar. 200