



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.88 din 7 aprilie 2008

*privind avizarea Planului Urbanistic Zonal „ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI
SERVICII SĂRMAȘ 1 ȘI 2 „beneficiar COJAN IONIȚĂ, COJAN CORINA ȘI SC CONSINIT
SRL*

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul nr.16.034 din 31.03.2008 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

-Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Ordinului nr.176/N/2000 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 lit e din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE

*Art.1. Se avizeaza Planul Urbanistic Zonal „ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI
SERVICII SĂRMAȘ 1 ȘI 2 „beneficiar COJAN IONIȚĂ, COJAN CORINA ȘI SC CONSINIT
SRL Zalău ,conform documentatiei tehnice care face parte integranta din prezenta hotarare sub
condiția realizării drumului de acces la o lățime de minim 6 metri.*

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

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Zalău
- Instituti Prefectului judetului Salaj
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția administrație publică locală
- afișare la sediul Primăriei municipiului Zalău.
- mass-media locala.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Onac Alexandru

DAPL/AC/2 EX.



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Potroviță Stelian



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.
ANSAMBLU LOCUINTE SI SERVICII
SARMAS 1 SI 2
mun. Zalau – jud. Salaj

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii:

**PLAN URBANISTIC ZONAL/ PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII SARMAS 1 SI 2**

- Beneficiari:

**COJAN IONITA SI SOTIA COJAN CORINA
SC. CONSINIT SRL. ZALAU**

- Proiectant general:

**ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492**

- Subproiectanti, colaboratori:

- **ing. topograf Sabau D.**
- **ing. topograf Ureche Ioan**
- **ing. geolog Erika Suci-Kraus**

- Data elaborarii:

martie 2008



1.2. Obiectul lucrarii

- **Solicitari ale temei program**

Zona studiata de prezenta documentatie se afla situata in intravilanul municipiului Zalau in partea estica a localitatii, in interiorul perimetrului constructibil.

Parcelele studiate sunt delimitate la nord de proprietatile private ale lui Nagy E., Szep Adrian, Gaga Ionel; la est de un drum public; la sud de strada Sarmas, iar la vest de proprietatile Milas F., Ardelean Emil.

Parcelele sunt asezate intr-o zona destinata locuintelor individuale si colective mici, cu densitate foarte redusa, dar utilizarea actuala fiind una inproprie de statie de betoane cu o suprafata de 10000 mp proprietate a SC. CONSINIT SRL, conform CF nr. 7452, mun. Zalu si respectiv teren viran cu o suprafata de 2979 mp, proprietate al lui Cojan Ionita si sotia, conform CF. nr. 3808/N, mun. Zalau, au deteriorat aspectul si unitatea zonei. Prin acest PUZ beneficiarii dorind reconstituirea caracterului rezidential al zonei prin realizarea a doua ansambluri rezidentiale cu locuinte colective si servicii care sa deserveasca zona, pe o suprafata totala de 12979 mp.

Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.



- Plan Urbanistic General municipiul Zalau - contract nr. 12/1997, proiectant general S.C. ARHITEXT INTELISOFT S.R.L. BUCURESTI.

- Studiul circulatiei generale si de transport in comun in mun. Zalau - Prognostica circulatiei - Proiect nr. 9527/1995 - S.C. "PATH'S ROUT" S.R.L. Timisoara.

- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul topografic

- Date statistice furnizate de Comisia Nationala de Statistica, surse judetene sau locale

- Recensamantul populatiei si al locuintelor 2002

- Fisa localitatilor judetului Salaj 2003

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutie

- *Date privind evolutia in zona*

In decursul timpului parcelele au fost folosite ca pasune, gradini ale persoanelor fizice si respectiv hale si statie de betoane.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Statutul zonei studiate este de teren situat in intravilanul municipiului Zalau..

- *Potential de dezvoltare*

Funciunea dominanta a zonei este cea de locuire.

In zona sunt prezente toate utilitatile, accesibile de pe strada Sarmas.

Avand in vedere cele expuse mai sus si incadrarea parcelelor in intravilanul municipiului, positionarea acestora in apropierea cartierul Porilissum si a centul orasului ofera un bun potential de dezvoltare si un cadru adecvat realizarii Ansamblurilor de Locuinte si Servicii pentru care este realizat acest PUZ.

2.2 Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenurile studiate sunt situate in intravilanul mun. Zalau, avand urmatoarele vecinatati:

NORD

- proprietatile private ale lui Nagy E., Szep Adrian si Gaga Ionel

VEST

- proprietatile private ale lui Milas F. si Ardelean Emil

SUD

- strada Sarmas

EST

- drum public

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Viitoarele ansambluri de locuinte vor avea o pozitie excentrica, fata de nucleul de baza al localitatii, fiind situate pe extensia intravilanului de-a-lungul Vaii Sarmasului, in imediata apropiere de Cartierului Porilissum. Relatia cu centul municipiului este una facila realizabila prin intermediul strazii Sarmasului.

In domeniul edilitar exista toate posibilitatile de racordare la utilitatile in sistem centralizat, acestea fiind prezente pe strada Sarmas.

S-a optat pentru introducerea de dotari complementare locuirii (ex. gradinita, spatii comerciale, spatii de sport, servicii) nu numai pentru a satisface nevoile viitorilor locatari ai



ansamblurilor, ci si pentru a deservi populatia din zona care duce lipsa unor asemenea dotari.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Terenul se afla la poalele dealului Iuhos in interiorul Depresiunii Zalaului la altitudini variabile intre valorile de 338 si 385 m fata de nivelul Marii Negre. La nord de amplasament se afla dealul Iuhos, iar la sud parau Sarmas.

- **Conditii hidrogeologice**

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,50m. Nu sunt necesare epuizmente decât în cazul în care fundația coboară sub acest nivel.

- **Clima**

- Specificul zonei este continental - moderata.
- Temperatura medie multianuala este de 9.5° C. Luna cea mai rece este ianuarie cu o temperatura medie de - 2.4° C iar luna cea mai calda este iulie cu 19.6 °C.
- Vanturile dominante au directia sud-est (iarna) si nord-vest (vara). Calmul prezinta o frecventa ridicata mai ales toamna, vara si iarna.

- **Conditii geotehnice**

Geomorfologic - amplasamentul se gaseste pe versantul sud vestic al dealului Maguricea, cu panta generala de 15%. Zona studiata este situata pe o treapta cu panta mai dulce de cca. 10%.

In urma studiului geotehnic realizat de SC. Geo Search SRL. formatiunile intalnite apartin bazinului neogen al Simleului. Acestea sunt reprezentate de argile si argile prafoase de varsta panoniana, acoperite de depozite deluvionale argiloase-prafoase cu intercalatii de nisip si pietris, de varsta cuaternara. La momentul efectuării forajului, amplasamentul cercetat nu prezinta fenomene geodinamice active.

2.4 Circulatia

a) **Cai de comunicatie rutiera**

Zona este legata de localitate prin intermediul strazii Sarmas ce se deschide in drumul judetean 191 C, ce este direct legat de centrul municipiului sau de drumul european E81.

b) **Circulatia feroviara**

Zona nu beneficiaza de acces imediat la acest gen de infrastructura. Municipiul Zalau are legaturi de cale ferata cu orasele Jibou si Carei.

2.5 Ocuparea terenurilor

Destinatiile terenurilor din zona sunt cele de locuire si agricole. Terenurile au fost achizitionate de persoane fizice in principal pentru construirea de locuinte unifamiliale.

2.6. Echiparea edilitara

În zona studiata există retele de utilitatile in sistem centralizat, acestea fiind prezente pe strada Sarmas, deci existand posibilitatea racordarii la acestea.

Alimentarea cu apă potabilă



Reteaua de alimentare cu apa potabila este prezenta de-a-lungul strazii Sarmas.

Retele de canalizare

Proprietatile din zona deverseaza apele uzate in canalizarea existenta pe strada Sarmas.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiată există rețea de alimentare cu gaz metan cu diametrul nominal de 90 mm, realizată subteran si supratran pe strada Sarmas. Din aceasta rețea sunt alimentati consumatorii din zona.

Alimentarea cu energie termică

In 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, utilizând cazane individuale.

Retele de telefonie

In apropierea zonei studiate în PUZ, există rețele de telefonie amplasate subteran sau supra teran..

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiată există o linie electrică aeriană, LEA 0,4 kV alimentată din postul de transformare în anvelopă de beton. Acesta 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.

2.7 Probleme de mediu

Actualmente pe parcela exista o statie de betoane care functioneaza fara acord de mediu, iar in urma acestui PUZ va fi desfiintata si va fi inlocuita cu locuinte. Pana in prezent nu au fost identificate fenomene deosebite de riscuri naturale neinregistrandu-se alunecari de teren sau inundatii.

In ceea ce priveste problematica zonelor de protectie naturala, arheologica si arhitecturala nu sunt inregistrate pana in prezent valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri speciale.

2.8 Optiuni ale populatiei si a factorilor implicati

Principala optiune a populatiei este cea de acordare pentru suprafata de teren studiată, statutul de zona rezidentiala.



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, pe străzile proiectate în PUZ, se vor realiza rețele noi pe o lungime totală de aproximativ 780 m pe cheltuiala beneficiarilor.

Rețelele de apă se vor monta îngropat pe domeniul public la marginea străzilor. Țeava de polietilenă se pozează pe un strat de nisip de 10-15 cm grosime (sub și deasupra țevii), cu o granulație a nisipului de 0,3-0,8 mm. Adâncimea de montare a conductelor din POLIETILENĂ va fi de 1m, adâncime considerată sub limita de îngheț a 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 țevelor și lipirea acestora.

În punctele de racordare la rețelele existente și în punctele de intersecție cu alte străzi, pe rețeaua de apă proiectată se prevăd cămine de vizitare cu robineti de închidere.

Racordarea clădirilor de locuit la rețeaua de distribuție proiectată, se face prin bransament, cu cămin de racordare și măsurare amplasat la limita de proprietate.

Alimentarea consumatorilor prevăzuți în PUZ se va realiza prin bransamente individuale cu cămine de apometru, amplasate la limita de proprietate a fiecărui imobil.

Amplasarea traseelor de rețele este prezentată pe planul de situație; dimensionarea și realizarea acestora 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 necesare 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.

Destinația zonei conform P.U.Z., este pentru locuințe colective și servicii, deci soluțiile propuse satisfac cerințele de apă pentru combaterea incendiilor.

Soluții tehnice de realizare

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

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 acțiune a hidranților în funcție de 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 iar debitul însumat să asigure debitul de apă de incendiu prescris pentru fiecare tip de clădire.



Cantitățile de apă pentru satisfacerea consumului, precum și variațiile acestora, în perioadele de exploatare, constituie pentru sistemele de alimentare și distribuție a apei, un element fundamental în 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/oră-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 pentru consum tehnologic;
- 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 25 l/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;

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.

Rețelele proiectate vor fi de tip - rețea comună - pentru consumul menajer și pentru incendiu, iar ca formă a rețelei de distribuție sunt mixte.



O mare parte din loturile existente au fost cumparate de actualii proprietari in acest scop.

- Punctul de vedere al Primariei Zalau asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Primaria municipiului Zalau sprijina dezvoltarea urbanistica a intregului municipiu si in consecinta si acest demers local.
- Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.
- Proiectantul considera perfect realizabila aceasta initiativa si urmeaza sa solutioneze problematica ridicata conform temei de proiectare si a normelor de specialitate in domeniu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic

Concluziile acestui studiu conduc la concluzia unei diferente de nivel de 13 m intre zonele cele mai inalte si cele mai joase.

Panta medie este de cca. 6 % coborand pe directia nord-est spre sud-vest si are pe alocuri portiuni mai line sau mai abrupte.

b. Studiul geotehnic

Conform punctajului calculat, in urma studiului geotehnic, lucrarea se încadrează preliminar în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic *redus*. Încadrarea s-a făcut conform *Ghidului privind modul de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții*, indicativ GT 035/2002.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat terenul are regim intravilan, incadrandu-se in UTR=LV1, zona fiind destinata locuintelor individuale si colective mici cu P - P+1 niveluri, in conditii speciale de densitate foarte redusa.

Prin prezentul PUZ se doreste modificarea regimului maxim de inaltime, a densitatii fondului construit si introducerea altor functiuni permise in zona. Astfel partea dinspre nord a sitului se va incadra in UTR=LL2A, iar partea dinspre sud va avea UTR=CM2.

3.3 Organizarea circulatiei

Accesul principal pe parcela se realizeaza de pe strada Sarmas, situata la sudul proprietatilor, printr-o aleie cu sens unic, avand doua benzi. Iesirea de pe sit se va realiza prin intermediul a doua alei, care debuseaza din cea de intrare, care au aceleasi caracteristici ca aceasta. Cele doua alei se termina in drumul public care margineste zona studiata la vest.

Pe marginea acestor alei sunt dispuse trotuare si spatii de parcare.

In afara acestor alei mai sunt prevazute si unele pietonale, care asigura accesul pana la intrarile in unitatile de locuit.

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. Toate strazile sunt prevazute cu trotuare cu latimea de 1,5 m.

La realizarea intersectiilor s-a tinut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersectiilor la acelasi nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate



pentru intregul sistem al rețelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

Morfologia zonei nu a necesitat luarea de masuri speciale de colectare si dirijare a apelor de suprafata.

Se va acorda atentie semnalizarii rutiere atat orizontala cat si verticala pentru o corecta dirijare a circulatiei auto si pietonala si in scopul avertizarii tuturor participantilor la trafic.

Pe suprafata sitului au fost dispuse $b=xx$ locuri de parcare la nivelul solului sau la demisolul parterului, acestea reprezentand cel putin 1,5 locuri de parcare/apartament.

3.4 Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Functionea dominanta propusa este cea de locuire. Sunt amplasate 13 cladiri noi, dintre care 10 cladiri cu destinatia de locuire (4 Ansamblul 1 si 6 Ansamblul 2), 2 cladiri cu functiune mixta de locuire si servicii (1 Ansamblul 1 si 3 Ansamblul 2) si 1 o cladire destinata exclusiv comerțului in Ansamblul 2. Regimul de inaltime variaza de la P+2 pana la maxim D+P+3.

Cladirile care adapostesc alte functiuni decat cea de locuire sunt asezate de-a-lungul strazii Sarmas, formand un font relativ compact si unitar la aceasta strada, existand doar strapungerea aleii de intrare in cadrul celor doua ansambluri.

Retragerile viitoarelor constructii de la aliniamentele, rezultate in urma pozitionarii corecte a firelor de circulatie auto si pietonala cat si a prevederii benzilor de spatii verzi, pentru separare si pozitionarea conductelor de utilitati tehnico-edilitare, sau dispunerea unor spatii de parcare, este prevazuta a se face la minimum 5m.

In zona studiata se estimeaza ca vor locui in jur de 250 de locuitori care vor beneficia de de serviciile oferite in cadrul celor doua ansambluri de locuinte (ex. gradinita, spatii comerciale, spatii de sport, servicii).

Au fost propuse si 4 puncte gospodaresti de colectare selectiva a deseurilor (sticla, hartie, PET, ambalaje, etc.) amplasate in conformitate cu planșa A05 - Reglementari urbanistice.

Au fost figurate zonele de protectie ale rețelelor tehnico-edilitare existente si propuse. In interiorul acestora, potrivit legii nu se pot executa alte lucrari de construire decat cele legate de specificul fiecarui tip de retea.

3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

Surse de alimentare cu apa

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, spălatul corpului, al rufelor și a vaselor etc.);
- consum pentru nevoi publice (spălatul și stropitul 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);



Aceste rețele se vor monta subteran la $h = -0,90$ m, având răsuflători 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 - $0,67 \text{ mc/h}$
- încălzirea cu cazan - 1 mc/h
- încălzirea cu sobă - $0,60 \text{ mc/h}$

Rețelele se vor realiza cu țeavă din polipropilenă specială pentru transportul și distribuția gazelor naturale.

Dimensionarea rețelelor și stabilirea necesarului de gaz se vor face printr-un proiect tehnic separat.

Retele de telefonie

Pe străzile nou create prin planul de urbanism zonal sunt prevăzute rețele de telefonie prin extinderi din rețelele existente.

Acestea se vor realiza pe baza unor documentații tehnice întocmite și avizate de organele abilitate în acest scop, realizând traseele prezentate în acest proiect.

Pe străzile nou create și pentru cele existente unde nu sunt rețele de telefonie, se propune realizarea acestora ca rețele aeriene pe stâlpi.

O altă variantă pentru realizarea rețelelor de telefonie ar fi, realizarea acestora în variantă subterană în canale de beton prefabricate, în condiții de coexistență cu rețelele electrice de joasă tensiune, sau montarea în subteran a rețelelor în țeavă de protecție. La aceste variante sunt necesare montarea cutiilor de distribuție în vederea racordării abonaților la rețea.

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

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor analizați în acest PUZ, se va face prin extinderea liniei electrice aeriene existente și realizarea branșamentelor individuale. Extinderea rețelei se va face pe cheltuiala beneficiarilor.

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

În viitor se preconizează să se construiască pe fiecare parcelă (conform PUZ), consumul luat în calcul pentru dimensionarea rețelelor fiind cuprins între 15 kw pe clădire de locuit, consum prevăzut în prescripțiile energetice PE 132 din 2003.

Se propune alimentarea consumatorilor nou proiectați prin rețele de tip aerian cu conductoare torsadate de tip TYIR la secțiuni de 50 OI+3x50 mmp.

Alimentarea consumatorilor se va face prin branșamente electrice cu grup de măsură și protecție amplasate la limita de proprietate a consumatorului.

Rețelele de iluminat public vor fi realizate ca linii electrice aeriene, separat de linia de distribuție, având conductor TYIR 50 OIAI 3x35 mmp, alimentate din postul de transformare existent.

Dimensionarea și executarea rețelelor electrice noi propuse se vor face, prin proiecte tehnice, întocmite și avizate de organele abilitate în acest scop.

3.6 Protectia mediului



Hidranții exteriori de incendiu se vor amplasa la 2 m distanță de bordura părți 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-a prevăzut să se monteze hidranți supraterani, dotați cu toate accesoriiile pentru situațiile cele mai nefavorabile în situații de incendiu. Amplasarea lor se va face conform planurilor anexate, cu respectarea condițiilor tehnice de montare a acestora.

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 private de canalizare) în care sunt preluate apele uzate din rețelele secundare și transportate în rețelele majore de canalizare.

Canalizarea menajeră se va realiza separat față de canalizarea pluvială, conform traseelor menționate pe planurile de situație.

Canalizarea pluvială se va realiza prin rigole deschise acoperite cu dale. Apele colectate prin acest sistem de canalizare vor fi dirijate spre rigola de pe strada Sarmas.

Reteaua principală de canalizare menajeră se vor executa din tuburi PVC, speciale pentru canalizare, având diametrele de 250 mm. Căminele de vizitare se vor executa din tuburi prefabricate din beton, având Dn = 1000 mm

Racordarea instalațiilor interioare de canalizare a apelor uzate menajere, se va face prin conducte distincte în cămine exterioare de racord.

Evacuarea apelor uzate se va face în sistemul de canalizare al municipiului.

Pentru colectarea apelor uzate de suprafață se propune realizarea unor rigole deschise acoperite cu dale iar în zonele de intersecție a străzilor se propune realizarea canalizării cu tub PVC având Dn cuprinse între 250 - 400mm, în așa fel încât să elimine rapid apele în cazul unor ploi torențiale sau topiri ale zăpezilor.

Reteaua de canalizare pluvială va deversa în rețeaua de evacuare a apelor pluviale ale municipiului.

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

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru zona studiată se preconizează realizarea încălzirii caselor familiale și prepararea apei calde menajere în mod local, cu cazane, folosind drept combustibil gazul metan.

În acest scop pe străzile prevăzute în acest PUZ se prevăd rețele de distribuție subterane, ce vor fi racordate la rețeaua existentă pe strada Sarmas. Extinderea se va face pe cheltuiala beneficiarilor.

Rețeaua existentă are Dn = 90 mm, rețea care poate să asigure necesarul de gaz pentru zona studiată.

Rețelele se vor realiza din țevă din POLIETILENĂ specială pentru distribuția gazelor cu secțiuni de 90 mm din punctul de racord la rețeaua publică existentă spre extremitățile rețelelor. Rețelele de distribuție a gazului metan care urmează să fie executate în zona studiată vor fi de tip distribuție radială.



Construcțiile propuse vor beneficia de funcționarea în sistem centralizat, cuplat la rețeaua de utilități tehnico-edilitare ale municipiului potrivit normelor tehnico sanitare.

Au fost prevăzute 4 puncte gospodărești de colectare selectivă a deșeurilor (ambalaje, sticlă, hartie, PET etc.) în vederea reciclării acestora potrivit legislației de profil.

În ceea ce privește depozitarea deșeurilor aceasta se va produce în mod controlat prin colectarea regulată de către o firmă specializată.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/locuitor/zi în mediul urban, o bună parte o constituie deșeurile de ambalaje (hartie, carton, plastic, sticlă, metal, lemn), în total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Primăria are sarcina de a introduce colectarea selectivă a deșeurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificări prin Legea 426/2001). Se vor amplasa recipiente de colectare în număr suficiente, în special pentru deșeurile de ambalaje, în punctele gospodărești prevăzute în cadrul P.U.Z.

Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deșuri al județului Salaj.

Localizarea viitoare stații de transfer este pe teritoriul municipiului Zalau având arondați 85 848 locuitori constituită de populația municipiului Zalau și a comunelor vecine: Agrij, Coseiu, Treznea, Bocsa, Criseni, Hereclean și Mirsid. Toate aceste primării vor demara și finanta în comun investițiile legate de realizarea stației de transfer și în cota parte a depozitului ecologic județean. Rampa de gunoi a municipiului Zalau urmează a fi închisă ecologic până în anul 2017.

În suprafața studiată nu sunt zone degradate de alunecări care să necesite lucrări de consolidare și până în prezent nu s-a semnalat prezența unor bunuri de patrimoniu sau rezervații naturale care să oblige la luarea unor măsuri speciale de protecție.

3.7 Obiective de utilitate publică

Anexam Lista obiectivelor de utilitate publică prevăzute în prezentul P.U.Z.:

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categoria de interes			Supra fata (mp)	Lun- gimea (ml)	Observatii
		N	J	L			
CAI DE COMUNICATIE							
1.	Infiintare de strazi noi			•		281	Se vor intocmi documentatii tehnice
2.	Modernizare strazi existente			•		0	Se vor intocmi documentatii tehnice
3.	Amenajare alei si trotuare			•		750	Se vor intocmi documentatii tehnice
4.	Amenajare 4 platforme gospodaresti			•	-	-	Se vor intocmi documentatii tehnice
INFRASTRUCTURA MAJORA							
5.	Infiintare retea de alimentare cu gaze naturale Dn = 90 mm			•		338	Se vor intocmi documentatii tehnice



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
act. nr. 5907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599776 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2006; Faza: P.U.Z./P.U.D.
ANSAMBLU LOCUINTE SI SERVICII
SARMAS 1 SI 2
mun. Zalau - jud. Satej

6.	Infintare retea de alimentare cu apa potabila Dn = 110 mm		•	400	Se vor întocmi documentatii tehnice
7.	Infintare retea de canalizare menajera Dn = 250 mm		•	380	Se vor întocmi documentatii tehnice
8.	Infintare retea stradala de canalizare pluviala		•	500	Se vor întocmi documentatii tehnice - Rigole descrise acoperite cu dale
9.	Infintare linie electrica de joasa tensiune LEA 0.4 kV		•	460	Se vor întocmi documentatii tehnice
10.	Infintare retea de telefonie		•	420	Se vor întocmi documentatii tehnice

• Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din intravilan conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe planşa A04 - CIRCULATIA TERENURILOR.

Valorile tipurilor de proprietate se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Tipul proprietatii	Suprafata terenului (mp)	
		EXISTENT	PROPIU
PROPRIETATE PUBLICA			
1.	Terenuri proprietate publica de interes national	0	0
2.	Terenuri proprietate publica de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate publica de interes local	0	0
Total proprietate publica		0	0
PROPRIETATE PRIVATA			
1.	Terenuri proprietate privata (a statului) de interes national	-	-
2.	Terenuri proprietate privata ale administratiei teritoriale de interes judetean	-	-
3.	Terenuri proprietate privata (a primariei) de interes local	-	-
4.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	12979	12979
Total proprietate privata		12979	12979

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

• Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Ansamblurile Rezidentiale propuse prin prezentul P.U.Z. sunt situate in interiorul perimetrului constructibil al municipiului Zalau.



ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL
ARHITECTURA
aut. nr. 3907/28.09.2006
Cluj-Napoca str. Jupiter nr. 6/25 - 400492
tel. 0745599778 - 0264 418868

Proiect nr. 20/2008; Faza: PUZ/PUD.
ANSAMBLU LOCUINTE SI SERVICII
SARMAS 1 SI 2
mun. Zalau – jud. Salaj

Propunerile formulate se incadreaza in specificul zonei invecinate, cel de locuire iar schimbarile care vor surveni nu au efecte negative asupra zonelor limitrofe.

- Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare; Prioritati de interventie.

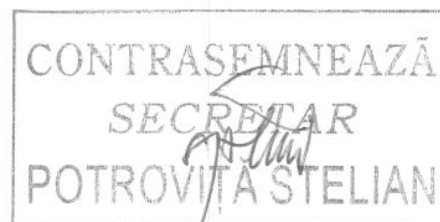
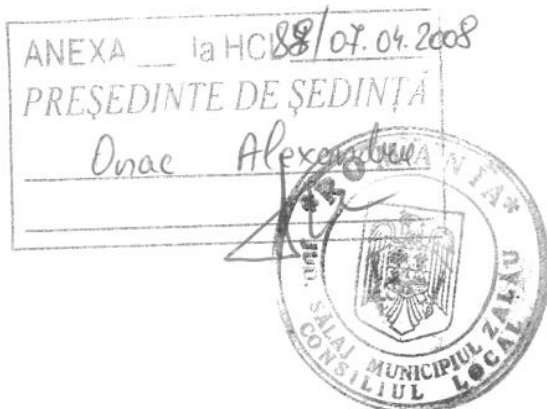
Este necesara pentru inceput realizarea lucrarilor tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilitati a intregului ansamblu, in paralel cu realizarea lucrarilor aferente circulatiei auto si pietonale. Chiar daca situatia financiara nu o permite se va tine cont in autorizarea lucrarilor de construire de toate prevederile prezentului P.U.Z. in forma avizata si aprobata.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Propunerile avansate sunt realizabile in contextul in care se acorda atentie de catre beneficiari alocarii de fonduri necesare realizarii infrastructurii majore.

Se vor intocmi PUD - uri pentru activitatile complementare de servicii si comert cat si proiecte tehnice pentru toate lucrarile de construire.

Intocmit
arh. Nejur Andrei
membru al Registrului Urbanistilor din Romania



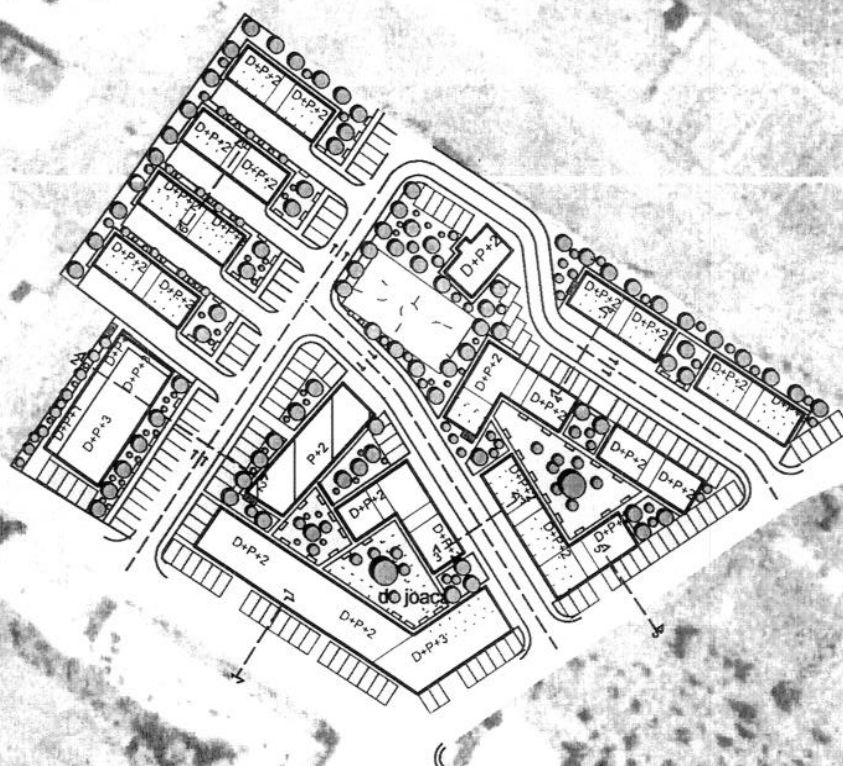
Anexa nr 1.

BILANT TERITORIAL

NR.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	CLADIRI	1595	12.2	3744	28.8
2.	SPATII VERZI	0	0	3925	30.3
3.	CIRCULATII AUTO (carosabil+parcari)	0	0	3472	26.7
4.	CIRCULATII PIETONALE (totuare+platforme)	7356	56.8	1838	14.2
5.	TEREN LIBER	4028	31	0	0
	TOTAL GENERAL	12979	100	12979	100

ANEXA __ la HCL 88/07.04.2008
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Onac Alexandru


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

PLAN URBANISTIC ZONAL / PLAN URBANISTIC DE DETALIU ANSAMBLU DE LOCUINTE SI SERVICII SARMAS 1 SI 2

ANEXA 1 la HCL 88/07.04.2008
PRESEDINTE DE SEDINTĂ

Onoc Alexandru

BENEFICIARI : SC CONSINT SRL SI COJAN IONITA

PROIECTAT : ANDREI NEJUR BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA

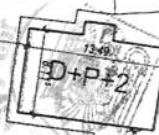
TEL. 0732599778

WWW.N2ARH.RO

ANEXA la HCL 88/07.04.200

PRESEDINTE DE SEDINTA

Drac Alexandru



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

P.U.Z./P.U.D.
ANSAMBLUL DE LOCUINTE SI
SERVICII SARVAS 1 SI 2

**Legenda reglementari
DETALIERE PARCELA**

CLADIRI DE LOCUINTE

CLADIRI SERVICII

CLADIRI MIXTE LOCUINTE
SI SERVICII

Zona spatii verzi amenajate
afara ansamblului

Drumuri, Parcuri si alte carosabile

Trotuare si alei pietonale

Equipamente edilitare
puncte edilitare

P+1 Cladiri Propuse/Regim de inaltime

P+1 Cladiri Existente modernizate
/ Regim de inaltime

P+1 Puncte transversale

Linia de proiectare
(Comand SRL si Cons. Local)

Linia de proiectare
SC CONSTAT SRL si COJAN IONITA

Beneficiar: SC CONSTAT SRL si COJAN IONITA

PLAN DE SITUATIE PROPUA
DETALIERE PARCELA

Andrei Nejur
Biru individuali Arhitectură
str. Jupiter nr. 5 / 25 - Cluj - Napoca
tel. 0745592715
e-mail: 390728.09.2006

Calitatea
Sef proiect
Proiectat
Desenat

Nume
an. Nejur Andrei
an. Nejur Andrei

Semnatura
Data
mar 2006

Scara
1/500
Data
mar 2006

spre centru Zalat < str. Sarvas

