



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.89

din 7 aprilie 2008

privind avizarea Planului Urbanistic Zonal „LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEDIU ASOCIAȚIE NON PROFIT –ORTELEC EST LA DOUJII „beneficiar HÂRZA CĂLIN

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul nr.11.763 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 avizează Planul Urbanistic Zonal „LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEDIU ASOCIAȚIE NON PROFIT –ORTELEC EST LA DOUJII „beneficiar HÂRZA CĂLIN ,conform documentatiei tehnice care face parte integranta din prezenta hotarare.

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
- Institutia 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



MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii:

**PLAN URBANISTIC ZONAL (PLAN URBANISTIC DE DETALIU)
ORTELEC EST LA DOUJII**

- Beneficiari:

Hirza Calin

- Proiectant general:

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

- Subproiectanti, colaboratori:

- ing. Panie Sergiu

- Data elaborarii:

februarie -martie 2008

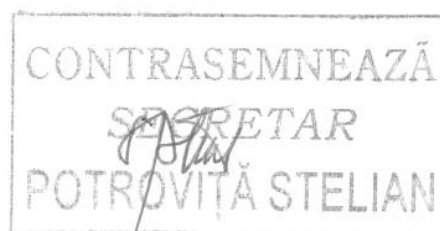
1.2. Obiectul lucrarii

- Solicitari ale temei program

Zona studiata de prezenta documentatie se afla situata adiacent teritoriului intravilan al municipiului Zalau in partea estica a localitatii, in afara perimetrului constructibil.

Terenul este delimitat de liziera padurii apartinand Harza Calin si sotia, str. strada publica si teren privat cu functiunea de pasune apartinand Dozsa Lazslo

Datorita configuratiei interesante a terenului inconjurat pe doua laturi de padure a frumusetii zonei detinatorii de terenuri din zona au mandatat pe Calin Hirza sa solicite introducerea in intravilan a terenului in suprafata de 57500 m2. Introducerea se face pentru a putea construi pe teren un numar de 6 locuinte individuale si sediul unei asociatii non profit..





1.3. 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 terenul a fost folosit ca pasune si teren arabil, gradini ale persoanelor fizice.
- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*
Statutul zonei studiate este actualmente extravilan.
- *Potential de dezvoltare*
Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.
Terenul a fost folosit ca agricol până în 1950 după care a devenit pasune.
Zona de locuințe din estul Ortelecului se porneste de la sud de DJ 191C se continua pe o panta lina pe versantul Maguricea până la fosta ferma zootehnica a liceului agricol (actualmente dezafectata). Intravilanul actual al mun. Zalau conf PUG 1990 se termina în imediata vecinătate a fostei ferme si în imediata apropiere a terenului studiat
In zona exista nu exista alte retele de utilitati decat cea de curent electric cu posibilitati de racordare în sistem centralizat pentru viitoarele constructii.
In consecinta exista un bun potential de dezvoltare pentru funcțiunea de locuire dorita în zona.

2.2 Incadrarea în localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat situat în extravilanul mun. Zalau are urmatoarele vecinatati:



NORD

- Terenuri agricole , pasune apartinand Dozsa Lazslo

VEST si SUD

- padure privata

EST

- drum public si terenuri agricole , pasune

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

Viitoarea zona rezidentiala va avea o pozitie marginasa, accesele fiind posibile prin intermediul drumului adiacent parcelei ce se leaga de de DJ191C de unde se ajunge cu usurinta in centrul localitatii

In domeniul edilitar exista suficiente posibilitati de racordare la toate utilitatile in sistem centralizat iar in ceea ce priveste institutiile si serviciile, locuitorii zonei vor beneficia de cele existente in zona centrala si in cartierele limitrofe. Acolo unde normele de urbanism o impun se vor prevedea functiuni de deservire si prin prezenta documentatie.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Relieful

Terenul se afla la poalele dealului Maguricea in interiorul Depresiunii Zalaului la altitudini variabile intre valorile de 338 si 385 m fata de nivelul Marii Negre. La est de amplasament existand paraul Maguricea.

- Conditii hidrogeologice

Amplasamentul nu este strabatut de nici un curs de apa subterana. In forajele executate nu a aparut apa subterana.

- 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%.

Geologic - pentru stabilirea clara a conditiilor geologice



2.4 Circulatia

a) Cai de comunicatie rutiera

Zona este legata de localitate prin-un drum petruit ce ajunge in DJ191 C, ce este direct legat de centrul Municipiului.

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 retea de energie electrica in apropiere iar retelele de apa si gaz se afla de asemenea la o distanta rezonabila. Momentan capacitatea lor normata poate sa asigura alimentarea cladirilor propuse in ansamblu.

Alimentarea cu apă potabilă

Pe amplasamentul stidiat nu exista momentan constructii si deci nici alimentare cu apa de la retea

Pe strazile proiectate în zona studiată, nu mai există alte rețele de alimentare cu apă potabilă.

Rețele de canalizare

Zona nu are canalizare nici pe sit si nici in apropierea lui pe aproape toate zona Ortelec.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaz metan cu diametrul nominal de 90 mm, realizată subteran si suprateran pe DJ191C. Din aceasta retea sunt alimentati consumatorii din zona .

Alimentarea 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 (ca una din variante) extinderea rețelilor de gaz metan, și utilizarea lor pentru încălzirea locuințelor, prepararea hranei și prepararea apei calde menajere, utilizând cazane individuale.

Rețele de telefonie

În apropierea zonei studiate în PUZ, nu există rețele de telefonie amplasate subteran sau supra teren.

Alimentarea cu energie electrică

În 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 branșamente 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 nu exista factori poluanti in teritoriul care face obiectul prezentului PUZ. 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.

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 45 m intre zonele cele mai inalte si cele mai joase.

Panta medie este de cca. 10 % coborand pe directia sud-est spre nord-vest si are pe alocuri portiuni mai line sau mai abrupte.

b. Studiul geotehnic

In urma efectuarii studiului geotehnic se vor face constatari ce vor fi incluse in prezenta documentatie de PUZ/PUD in fazele urmatoare.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat terenul are regim extravilan si din acest motiv este instituita momentan interdictia de construire in aceste portiuni.

3.3 Organizarea circulatiei

Circulatia se realizeaza prin intermediul strazii ce se intinde pe latura vestica a sitului actualmente pietruită. Strada in dreptul sitului are un profil de 10m ce este propus a fi continuat pana la DJ191C.

Datorita densitatii extrem de reduse a cladirilor ce sunt propuse in zona si a modului de amplasare a lor (vezi planşa de reglementari urbanistice) nu este necesara realizare vre-unei alte artere. Toate parcelele avand acces direct la strada sau prin servituti de trecere.

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 retelei 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.



3.4 Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Sunt amplasate 8 noi case având regim maxim de înălțime D+P+1 sau D+P. Fronturile la stradă au fost divizate în funcție de situație cu o lățime medie de 20 m dar nu mai puțin de 12 m în conformitate cu Regulamentul general de urbanism pentru casele amplasate în regim izolat sau cuplat.

Retragerile viitoarelor construcții de la aliniamentele rezultate în urma poziționării corecte a firelor de circulație auto și pietonală cât și a prevederii benzilor de spații verzi pentru separare și poziționarea conductelor de utilități tehnico-edilitare, este prevăzută a se face la minimum 5m.

În zona studiată se estimează ca vor locui în jur de 16 de locuitori care vor beneficia de instituțiile și serviciile existente în cartierele apropiate cât și în zona centrală.

Au fost propuse și 2 puncte gospodărești de colectare selectivă a deșeurilor (sticlă, hârtie, PET, ambalaje, etc.) amplasate în conformitate cu planșa A03 - Reglementări urbanistice.

Au fost figurate zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare existente și propuse. În interiorul acestora, potrivit legii nu se pot executa alte lucrări de construire decât cele legate de specificul fiecărui tip de rețea.

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Surse de alimentare cu apă

Apă 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 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/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 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 251/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.

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 branșament, cu cămin de racordare și măsurare amplasat la limita de proprietate.

Alimentarea consumatorilor prevăzuți în PUZ se va realiza prin branșamente 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 individuale și colective mici, deci soluția propusă satisface cerința 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.

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 4 bucăți hidranți supraterani, dotați cu toate accesoriile 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 ansamburilor 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 în pâraul din apropierea sitului.



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.

Amplasamentul va dispune de o microstatie de epurare unde apele uzate vor fi curatate. Evacuarea apelor epurate se va face în paraul ce curge pe limita amplasamentului (Paraul Maguricea).

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 paraul Maguricea

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 sau lemnul.

În acest scop pe străzile prevăzute în acest PUZ se prevăd rețele de distribuție subterane, ce vor fi racordate la rețeaua existentă pe DJ191C, prin racordare la rețeaua existentă. Extinderea se va face pe cheltuiela 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.

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

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

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



Rețele 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 electrică

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 3,5 - 4,5 kw pe casă 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

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

În conformitate cu Regulamentul general de urbanism, suprafața de spații vezi aferentă unui locuitor este de peste 2000 mp/locuitor. Prin propunerile de mobilare urbanistică au rezultat 44632 mp spații verzi care se vor majora în mod substanțial prin plantarea intensă a spațiilor libere din interiorul curților locuințelor care se vor realiza.

Au fost prevăzute 2 puncte gospodărești de colectare selectivă a deșeurilor (ambalaje, sticlă, hârtie, 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 (S.C. ROM - ENTRANS SERV S.R.L.).

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/locuitor/zi în mediul urban, o bună parte o constituie deșeurile de ambalaje (hârtie, 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 publica

Anexam Lista obiectivelor de utilitate publica prevazute in prezentul P.U.Z.:

Nr. crt.	Domenii (Denumirea)	Categoria de interes			Suprafata (mp)	Lungime a (ml)	Observatii
		N	J	L			
CAI DE COMUNICATIE							
1.	Infiintare de strazi noi			●		0	Se vor intocmi documentatii tehnice
2.	Modernizare strazi existente			●		351	Se vor intocmi documentatii tehnice
3.	Amenajare alei si trotuare			●		1440	Se vor intocmi documentatii tehnice
4.	Amenajare 2 platforme gospodaresti			●	-	-	Se vor intocmi documentatii tehnice
INFRASTRUCTURA MAJORA							
5.	Infiintare retea de alimentare cu gaze naturale Dn = 90 mm			●		550	Se vor intocmi documentatii tehnice
6.	Infiintare retea de alimentare cu apa potabila Dn = 110 mm			●		780	Se vor intocmi documentatii tehnice
7.	Infiintare retea de canalizare menajera Dn = 250 mm			●		400	Se vor intocmi documentatii tehnice
8.	Infiintare retea stradala de canalizare pluviala			●		370	Se vor intocmi documentatii tehnice - Rigole deschise acoperite cu dale
9.	Infiintare linie electrica de joasa tensiune LEA 0.4 kV			●		460	Se vor intocmi documentatii tehnice
10.	Infiintare retea de telefonie			●		710	Se vor intocmi 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	PROPOS
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	57500	57500
Total proprietate privata		57500	57500

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

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

Zona rezidentiala propusa prin prezentul P.U.Z. este in afara perimetrului constructibil al municipiului Zalau.

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

- Categoriile 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 cartier, 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.



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

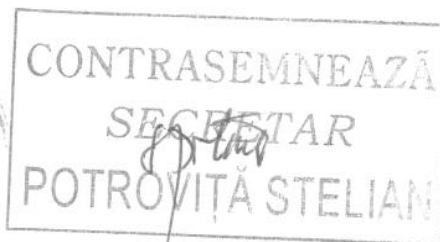
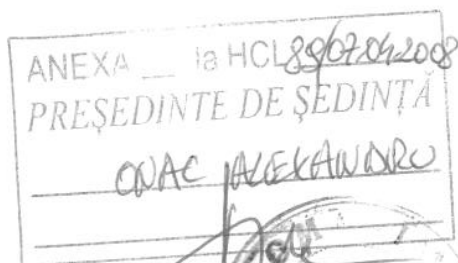
Proiect nr. 14/2008; Faza: PUZ/PUD.
PUZ ORTELEC EST
mun. Zalău – jud. Salaj

- 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 (si primaria Zalău in masura posibilitatilor) 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



BILANT TERITORIAL

nr crt	Funcțiune	Existent		Propus	
		suprafata	procent	suprafata	procent
1	Teren Extravilan	57500,00	100,00%	0,00	0,00%
2	Locuire	0,00	0,00%	10712,00	18,63%
3	Servicii	0,00	0,00%	1835,00	3,19%
6	Ape	0,00	0,00%	1088,00	1,89%
7	Zone Verzi	0,00	0,00%	43865,00	76,29%
9	TOTAL	57500,00	100,00%	57500,00	100,00%

total suprafata

57500



ANEXA __ la HCL 28/07.04.2008
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 ONAC ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR
 POTROVIȚĂ STELIAN

PLAN URBANISTIC ZONAL
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ORTELEC EST "LA DOUJII"
mun. Zalău

beneficiar : Hârza Călin

întocmit : Andrei Nejur Birou Individual Arhitectură

documentatie pentru obtinerea avizului
Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
Consiliul Local Zalău

