



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.358 din 21 decembrie 2009

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “ Bazin de înot și zonă adiacentă “ zona Farkas Domb –Municipiul Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 56.710 din 11.11.2009;Certificatul de urbanism nr.1653/11.12.2008 emis de primarul municipiului Zalău,

-prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

-Hotărârea Consiliului Local al municipiului Zalău nr.368/18.12.2009 privind aprobarea Avizului de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal în vederea construirii unui bazin de înot acoperit ,hoteluri,restaurante ,perenuri sportive și parcări – Municipiul Zalău ;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit. bLegii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ,cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

În baza art. 45 alin.2 lit.e din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “ *Bazin de înot și zonă adiacentă “ zona Farkas Domb – Municipiul Zalău* ,conform documentației tehnice anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Investițiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat și a condițiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

Întrucât terenul studiat prin PUZ se află în apropierea sitului arheologic Zalău , punct Farkas Domb precum și a zonelor arheologice de la Panic, punctele „Urojkert” și „Pepenărie”, pentru execuția lucrărilor de construire este necesară obținerea avizelor autorităților competente .

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

Art.3.Prezenta hotărâre se comunică cu:

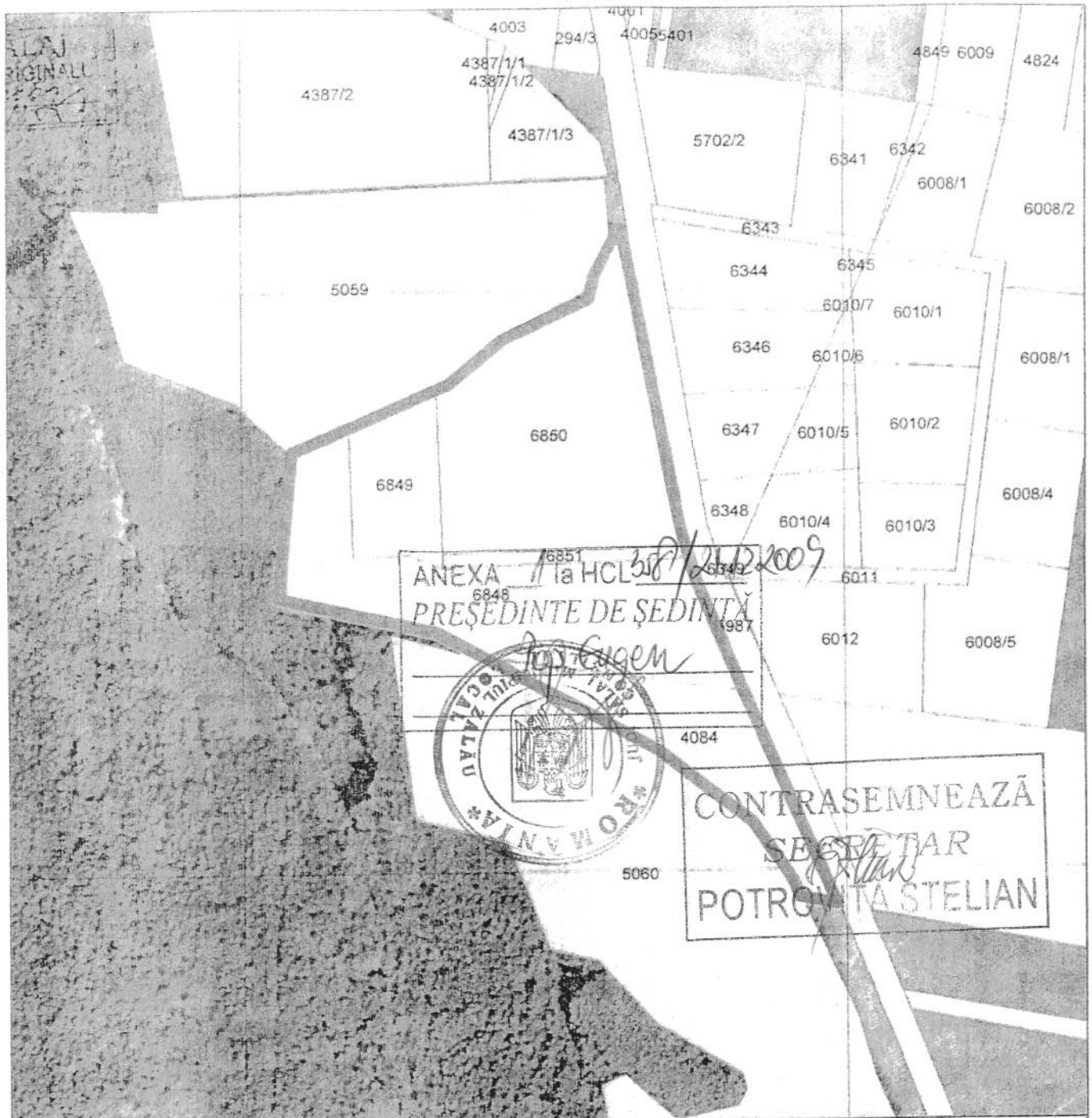
- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu
- persoanele interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Pop Eugen



DAPL/AC/lex

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Potroviță Stelian



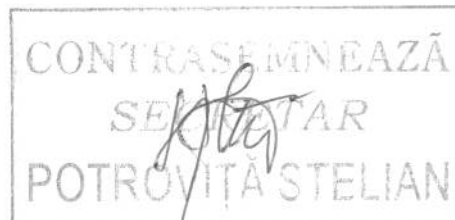
Zona studiată



VIZAT,
OCPI - SALAJ



VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT	P.F.A.BONCIDAI MIHAI Horoatu Crasnei, nr.483, Salaj C.U.L20431938, nr.de inregistr: F31/916/17.11.2003,Aut.Nr.1466/2008, tel. mobil 0741138895		BENEFICIAR PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU ZALAU P.ta.Iuliu Maniu nr.3, Jud SALAJ
SPECIFICARE	NUMELE	SEMNTAT.	SCARA
Intocmit	ing.cg.Boncidai M.	<i>[Signature]</i>	1:5000
Desenat	ing.cg.Boncidai M.	<i>[Signature]</i>	DATA
Verificat			01.2009
			titlu proiect: RIDICARE TOPOGRAFICA PUZ FARKAS DOMB- ZALAU ZALAU ,extravilan, parcela Farkas domb,Judetul SALAJ
			titlu pt: PLAN DE INCADRARE IN ZONA
			PROIECT NR. FAZA PAC PLANSA 1



**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
BAZIN ÎNOT ȘI ZONĂ ADIACENTĂ**

Memoriu general + piese desenate

BENEFICIAR: Primăria municipiului Zalău
P-ța I. Maniu, nr. 3
jud. Sălaj

AMPLASAMENT : Municipiul Zalău
Parcela "Farkas Domb"
jud. Sălaj

PROIECTANT: SC PREFCON SRL
Zalău, str. Moigradului nr. 32

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
BAZIN DE ÎNOT ȘI ZONĂ ADIACENTĂ
ZALĂU, JUDEȚUL SĂLAJ**

Beneficiar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU**

Proiectant general: **S.C. PREFCON S.R.L.**



Director	Ing. Onuț Prodan	
Șef Proiect	Arh. Urb. Miruna Ardelean	
Proiectat	Arh. Urb. Miruna Ardelean	
	Arh. Urb. Barota Radu	
	Ing. Onuț Prodan	
	Ing. Vasile Prodan	
	Ing. Cg. Boncidai M.	

Proiect nr.: **11 / 2009**

Părți scrise: **MEMORIU GENERAL - VOL. I
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - VOL. II**

Părți desenate:
**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
SITUAȚIA EXISTENTĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE
REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii - situația existentă
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementari.
Bilanț teritorial. Indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea documentației: **PLAN URBANISITIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – BAZIN DE ÎNOT ȘI ZONĂ ADIACENTĂ**

Beneficiar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU**

Proiectant general: **S.C. PREFCON S.R.L.**

Ridicare topografică: **P.F.A. BONCIADI MIHAI**

Data: Martie 2009

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

- **Necesitatea și oportunitatea lucrării - PUZ:**

Suprafața de teren studiată se află în vestul Municipiului Zalău, fiind mărginită de șoseaua ocolitoare a Municipiului Zalău și de pădure.

Suprafața propusă pentru studiu este de 9,838ha. din care 1,195 ha. sunt proprietatea Municipiului Zalău și 8,642 ha. sunt proprietate privată.

Terenul se află în extravilanul Municipiului Zalău. În zona de teren aflată în proprietate publică, autoritățile locale doresc construirea unui bazin de înot. Pentru eliberarea autorizației de construire, este necesară introducerea acestui teren în intravilanul Municipiului ca trup separat și reglementarea printr-o documentație de tip P.U.Z. Limitele zonei de studiu s-au stabilit în funcție de caracteristicile cadrului natural și de șoseaua ocolitoare proiectată. Acestea sunt constituite de liziera pădurii și de marginea șoselei proiectate.

În zona publică se dorește o funcțiunea de echipamente publice sportive, cu o conformare specifică unui bazin de înot acoperit și funcțiuni anexe. În zonele private s-au propus funcțiunile de restaurante, hoteluri, terenuri sportive și parcări. În urma discuțiilor cu beneficiarul și cu autoritățile locale s-a stabilit ca o parte din zona terenurilor private să primească funcțiuni comerciale, păstrându-se caracterul de zonă sportivă pentru terenul studiat.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:**

- P.U.G. Municipiul Zalău
- Documentații P.U.G. Municipiul Zalău în curs de elaborare/ aprobare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se află în partea de vest a Municipiului Zalău, având actualmente funcțiunea de teren agricol- pășune. Pentru amenajarea și dezvoltarea acestei zone au fost întocmite o serie de proiecte, dintre care cele mai importante sunt șoseaua ocolitoare, aflată în curs de execuție și un plan urbanistic zonal pentru dezvoltarea unui parc industrial în zonă.

Datorită faptului că șoseaua ocolitoare nu este încă finalizată, caracterul agricol este încă prezent în această parte a municipiului. În partea de nord a sitului, la intrarea în Municipiu actualmente se află o zonă industrială relativ dezvoltată, cunoscută mai ales datorită fabricii Michelin. Odată cu construcția șoselei ocolitoare și a autostrazii, se așteaptă pe aceste terenuri agricole să se dezvolte un parc industrial, continuare a zonei industriale deja existentă.

Zona studiată are un potențial important de dezvoltare datorită accesului facil din principalele infrastructuri de transport proiectate sau existente în zonă: DN 1F/ E86, autostradă și șoseaua de centură care face legătura între cele două drumuri de importanță națională.

Un alt punct tare al zonei și în special al sitului care a generat P.U.Z.- ul este cadrul natural și avantajele oferite de vecinătatea pădurii. Având în vedere că terenul este înconjurat de aceasta pe trei laturi, acesta este ferit de sursele de poluare cu noxe și fonică ce ar putea fi generate de vehiculele vor circula pe șoseaua ocolitoare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localității**

Terenul care a generat P.U.Z. -ul se învecinează:

- la Nord, Vest și Sud- pădure (proprietar Consiliul Local Crișeni)
- la Est - șosea ocolitoare și zonă proiectată pentru parc industrial.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Accesul principal în această zonă va fi șoseaua ocolitoare. Acest drum este în special prevăzut pentru a degreva Municipiul de traficul greu și de autovehiculele care îl traversează. Odată cu dezvoltarea parcului industrial este prevăzută construcția unor străzi care vor debușa tot în această șosea ocolitoare. Acestea sunt importante pentru zona studiată datorită mijlocirii unei legături directe cu zonele de rezidențiale ale Municipiului.

Rețelele edilitare care vor echipa zona se vor racorda la rețelele edilitare existente sau care vor fi construite pentru a deservi parcul industrial.

Obiectul principal care a stat la baza inițiativei acestui P.U.Z. este un bazin de înot. Acest echipament sportiv este destinat locuitorilor Zalăului. Tema de proiect prevede construirea unei zone care să aibă un caracter preponderent de agrement. Aceste funcțiuni sunt în concordanță cu potențialul oferit de cadrul natural al zonei, existând posibilitatea construirii unei zone de agrement foarte importantă la nivelul Municipiului Zalău.

Terenul de studiu se află în apropierea sitului arheologic Zalău, punct „Farkas Domb” precum și a zonelor arheologice de la Panic, punctele „Urojkert” și „Pepenărie”, fiind necesare obținerea avizelor autorităților competente pentru execuția lucrărilor de construire.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Poziția geografică și relieful

Terenul studiat se află în partea de Vest a Municipiului Zalău, la liziera unei suprafețe de pădure. Alitudinea medie a acestuia este de 250 m. Profilul acestuia este relativ plat, nefiind necesare lucrări de terasament importante pentru stabilizarea lui.

Clima și caracteristicile acesteia sunt aceleași cu ale zonei, predominând un caracter temperat submontan, cu precipitații bogate și oscilații mai mici de temperatură decât în Podișul Transilvaniei. Temperatura medie a lunii ianuarie este de -2,5°C iar a lunii iulie este de +19,3°C. Cantitatea de precipitații este relativ mare, contribuind la dezvoltarea unor ecosisteme formate din păduri de foioase.

Cel mai important curs de apă aflat în zonă este pârâul Mița care se varsă în râul Zalău. Acestea se află la o distanță de aproximativ 1km. de terenul studiat. Impactul lor asupra terenului de studiu este semnificativ doar datorită caracterului de zonă de luncă și de terase conferit terenului.

În zona studiată alte elemente semnificative ale cadrului natural, în afară de pădure nu sunt. Aceasta poate avea un impact favorabil asupra zonei studiate datorită microclimatului pe care îl asigură.

Conform studiului geotehnic, amplasamentul studiat se află în bazinul neogen al Șimleului. Roca de bază este reprezentată de argilă marnoasă cenușie de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente reprezentate prin argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri. Zona studiată se prezintă relativ stabil fără alunecări de teren active sau mai vechi.

2.4. CIRCULAȚIA

• Relații în teritoriu:

Accesul în zona studiată se va face prin șoseaua de centură proiectată. După cum am mai menționat, aceasta este destinată să degrezeze traficul din orașul Zalău prin asigurarea unei ocoliri destinată transportului greu și autovehiculelor ce în acest moment traversează Zalăul pe traseul Carei- Cluj. Acest drum este proiectat pentru două benzi pe sens. Regimul proprietății permite realizarea unui număr mai mare de benzi fără a fi necesară exproprierea unor suprafețe importante de teren. Proiectul pentru zona de parc industrial prevede o serie de străzi care vor debușa în șoseaua ocolitoare. Circulația pe șoseaua ocolitoare ar putea fi deranjată în cazul în care aceste intrări, împreună cu intrările prevăzute pentru accesul în zona terenului studiat nu vor fi amenajate corespunzător.

Din suprafața de 9,6 ha. proprietatea publică este formată din două parcele, dintre care una de 2455 mp. cu o lățime de 11 m., conformație potrivită pentru viitorul acces principal pe teren.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul nu este ocupat în momentul de față cu nici o construcție.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

În momentul de față zona nu este racordată la rețelele edilitare. Conform memoriului pentru instalații, zona studiată dispune de următoarele posibilități de racordare a rețelelor de utilități, conform proiectului de instalații:

- alimentare cu apă potabilă: conducta de aducțiune Varsolt-Zalau din oțel cu dn 1000 mm, ce urmează a fi deviată pe partea dreapta a șoselei de centură în sensul de mers spre E81.

- apele uzate menajere vor fi evacuate la rețeaua de canalizare existentă în zonă stației de reglare a gazelor naturale la o distanță de cca. 700 m.

- alimentare cu energie electrică: postul de transformare RAR, cu posibilitate de racordare la medie tensiune. Se va prevedea un post de transformare pentru zona studiată, alimentat printr-o linie electrică subterană de medie tensiune în lungime de cca. 1500 m.

- alimentare cu gaze naturale: înființarea unei stații de reglare măsurare SRM pr., în zona stației existente situată la o distanță de cca. 800 m.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent zona nu este afectată de probleme de mediu care pot fi corectate prin proiectul propus. Prin construcția șoselei de ocolitoare pot apărea anumite probleme legate de poluarea cu noxe și poluarea fonică produsă de vehiculele care vor circula pe aceasta.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Tema de proiectare întocmită de beneficiarul principal al proiectului, Primăria Municipiului Zalău a avut în vedere construirea pe un teren public a bazinului de înot. Acesta poate beneficia de finanțări prin programe guvernamentale. Construirea unui echipament public este întotdeauna oportună pentru o comunitate, mai ales în cazul construirii unui echipament sportiv la care va avea acces publicul larg.

Zona adiacentă bazinului aparține unor persoane private. Intenția Primăriei este de a asigura o serie de funcțiuni complementare bazinului. Cu excepția bazinului, restul operațiunii nu pare foarte conturată și poate suferi modificări majore. Acest Plan de Urbanism, împreună cu regulamentul aferent a luat în considerare acest aspect operațional și a încercat să ofere cât mai multe posibilități și cât mai multă permisivitate pentru pașii următori ai dezvoltării zonei, mai ales că acesta nu va fi îngrădită de multe constrângeri spațiale.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.Z. consideră că intenția primăriei de a construi un bazin de înot în zona studiată este oportună. De asemenea și construirea unei zone cu profil sportiv este oportună.

Riscurile pentru reușita urbanistică a operațiunii sunt date de caracterul oarecum monofuncțional al zonei. În general, aceste zone, nou construite în apropierea orașelor suferă de lipsa de animație pe durata întregii zile. De asemenea, întreaga investiție în infrastructură și în amenajările propuse ar trebui acoperită prin construirea unor zone mai dense și de natură să aducă și activități generatoare de profit în zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII - SITUATIA EXISTENTA

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI/ AVANTAJE	PRIORITATI
Cadru natural	Amplasament favorabil din punct de vedere al cadrului natural	Amenajarea unei zone în concordanță cu avantajele cadrului natural – zonă cu caracter de sport și agrement
Circulație și accese	Accesibilitate facilă datorită vecinătății cu șoseaua de centură proiectă	Amenajarea unui sens giratoriu care sa faciliteze accesul pe sit fără a deranja circulația de pe șoseaua de centură Instituirea unei zone de protecție față de șoseaua de centură
Fond construit și utilizarea terenurilor	Teren ce necesită P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și obținerea autorizației de construire Teren proprietate primărie pe care se dorește construirea unui bazin de înot	Stabilirea unor zone funcționale în concordanță cu cadrul natural existent și cu tema stabilită de beneficiar
Economic	Justificarea investițiilor în infrastructură și rețele edilitare	Construirea unor zone comerciale și de birouri relativ dense
Rețele edilitare	Lipsa rețelelor edilitare	Construcția rețelelor edilitare de apă, canal, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz
Protecția mediului	Vecinătatea cu șoseaua de centură ce constituie o sursă de poluare	Amenajarea unor spații verzi în zona de protecție a șoselei de centură
Protecția patrimoniului cultural	Vecinătatea cu situl arheologic Zalău, punctul „Farkas Domb” și cu situl arheologic Panic, punctele „Urojkert” și „Pepenărie”	Autorizarea executării lucrărilor de construire și orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se va face numai pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Actualmente terenul are funcțiunea de teren agricol extravilan. Primăria dorește introducerea în intravilan a zonei și organizarea ei în jurul unor funcțiuni de sport-agrement.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se face mai ales prin funcțiunile prevăzute de prezenta documentație.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată va cuprinde următoarele funcțiuni:

- ZONA ECHIPAMENTELOR SPORTIVE PUBLICE (ESP)

Zona echipamentelor sportive publice este dedicată construcției bazinului de înot sau altui echipament sportiv public de dimensiuni similare bazinului de înot. Parcela destinată acestui echipament și parcela de acces din șoseaua de centură proiectată este proprietatea publică. Prin soluția urbanistică propusă, destinația construcțiilor și amenajărilor din această zonă (circulații pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi) va permite utilizarea lor de către publicul larg.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 50%
- C.U.T. maxim 1 ADC/ mp. teren

- ZONA SPORT, AGREMENT, SERVICII (SAS)

Zona de sport, agrement și servicii este destinată activităților de acest tip dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea zonei va urmări complementaritatea cu funcțiunile prevăzute în zona echipamentelor sportive publice, astfel încât întreaga zonă studiată să aibă un caracter de agrement-sport.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1.5 mp. ADC/ mp. teren.

- ZONA SERVICII (S)

Zona de servicii este destinată activităților de acest tip dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea acestei zone, împreună cu zona de comerț, urmărește mixitatea funcțională a întregii zone studiate.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 3 mp. ADC/ mp. teren.

- ZONA COMERȚ (C)

Zona de comerț este destinată activităților comerciale de tip „mall” dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea acestei zone, împreună cu zona de servicii, urmărește mixitatea funcțională a întregii zone studiate.

Indici urbanistici:

-P.O.T. maxim 30%

-C.U.T. maxim 1 mp. ADC/ mp. teren.

- Zona spații verzi de protecție

Zona cuprinde spații verzi cu rol de protecție și cu rol estetic. Acestea vor fi amenajate în zona de protecție a șoselei de centură, pe marginea parcurilor, în zonele de separare a U.T.R.-urilor și în anumite zone ale circulațiilor publice marcate pe planșa de “Reglementări urbanistice, zonificare”.

- Zona pentru căi de comunicații și construcții aferente.

Bilantul teritorial propus la nivelul zonei studiate este:

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața (mp.)	Procente	Suprafața (mp.)	Procente
Zona echipamente sportive publice	0	0.00	4757	4.32
Zona sport, agrement servicii	0	0.00	26583	24.14
Zona servicii	0	0.00	18624	16.91
Zona comerț	0	0.00	28478	25.86
Zona spații verzi de protecție	0	0.00	9028	8.20
Zona agricolă extravilană	96847	87.94	0	0.00
Circulații carosabile și pietonale	13283	12.06	22660	20.58
Total	110130	100.00	110130	100.00

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Măsurile prevăzute pentru asigurarea unui trafic fluent, atât în zona șoselei ocolitoare cât și în zona studiată sunt următoarele:

- Accesul principal în zona terenului care a generat P.U.Z. –ul se va face printr-un sens giratoriu
- Accesul pe parcela din partea de sud a sitului se va face direct din șoseaua ocolitoare, fiind prevăzută în zona respectivă o bandă de accelerare/ decelerare în lungime de 200m.
- Circulația publică va fi asigurată în zona studiată printr-o rețea de străzi de aproximativ 800 de m. În zona terenului care a generat P.U.Z.-ul străzile vor fi de categoria a III-a, cu o bandă de circulație pe sens și cu trotuare de minim 1m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Soluția de echipare edilitară prevăzută pentru zonă va avea următoarele caracteristici, conform memoriului de instalații :

- *ALIMENTARE CU APĂ*

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse se va realiza din conducta de aducțiune a apei potabile Varsolt-Zalau. Branșarea rețelei se va realiza prin intermediul unui cămin de vane. Presiunea statica disponibilă va fi de cca. 70 mca.

Se va executa :

- *Rețea de distribuție apă potabilă din PEID Pn 10 bar cu diametre cuprinse între 200 și 63 mm, cu o lungime totală de cca. 1200 m.*
- *Un număr de 17 branșamente de apă potabilă din conducte de PEID cu dn între 40 și 110 mm.*
- *17 de cămine de apometre amplasate la limita de proprietate a imobilelor.*
- *5 cămine de vane pentru asigurarea controlului și separării alimetării cu apă pe zone.*
- *6 hidranti de incendiu exteriori cu dn 100 mm. Se considera un debit pentru stins incendiu de 10 l/s conform SR 1343-1/2006.*

Conform STAS 1343/2006 si GP 043/1999 se considera debitul de apă necesar pentru stins incendii interioare și exterioare de 15 l/s, debit de apă ce asigură și necesarul consumatorilor din zonă. Considerând timpul de funcționare al hidraților exteriori de 3 ore, cantitatea de apă necesară va fi asigurată prin surplusul de apă existent în conducta de aducțiune și în cazul nefuncționării stației de pompare de la Varsolt. Având în vedere continua dezvoltare a zonei se propune branșarea rețelei de alimentare cu apa prin conducta de Pe Dn 200 mm.

- *REȚEA DE CANALIZARE*

Zona studiată dispune de o rețea de evacuare a apelor uzate menajere situata la o distanta de cca. 700 m, realizata din conducte cu dn 800mm.

Rețeaua de canalizare propusă, cu diametre cuprinse între 160 si 315 mm din PVC-KG va urmări traseul axului drumului fiind executata în paralel cu cea de apă potabilă. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.85%. Pentru situațiile în care

traseul conductelor rețelei de canalizare străbate proprietăți private se va solicita acord proprietarilor.

Se va executa :

- Rețea de canalizare cu Dn 160-315 mm din PVC-KG cu o lungime totală de cca. 1500 m.
- Un număr de 17 racorduri la rețea, utilizând conducte de PVC Dn 160 mm
- Cămine de racord amplasate la limita de proprietate – 17 bucăți
- Cămine de intersecție pe rețea – 9 bucăți
- Canine de vizitare la maxim 60 m distanta (cf. STAS 3051/91) – 10 bucăți

Rețelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la rețeaua exterioară prin intermediul căminului de racord amplasat la limita de proprietate si la minim 2 m fata de clădire conform Normativ I9 / 1994 pct. 5.5 si HGR 1591/2002.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la postul de transformare RAR, cu posibilitate de racordare la medie tensiune. Se va prevedea un post de transformare pentru zona studiată, alimentat printr-o linie electrică subterană de medie tensiune în lungime de cca. 1500 m.

Puterea instalata estimată va fi de cca. 6.70 MW, putere absorbită cca. 4.69 MW
Imobilele vor fi alimentate prin branșamente subterane.

Se va executa :

- Post de transformare tensiune medie
- Linie electrică subterană de medie tensiune cca, 1500 m
- Rețea electrică subterana de joasa tensiune în lungime de cca. 1000 m

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin înființarea unei stații de reglare măsurare SRM pr., în zonă stației de înalta presiune existentă, situata la o distanta de cca. 800 m. Debitul de gaze naturale estimat va fi de cca. 1000 mc/h.

Imobilele vor fi alimentate prin branșamente subterane prevăzute cu regulatoare de presiune și aparate de măsură amplasate la limita de proprietate.

Se va executa :

- Stație de reglare măsurare
- Rețea de distribuție și branșamente de gaze naturale in lungime de cca. 1400 m.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.):
Momentan nu există surse de poluare în zona existentă. Prin funcțiunile propuse nu există un impact semnificativ asupra mediului. Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare, deversările necontrolate fiind astfel minimizate.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
Conform măsurilor și recomandărilor studiului geotehnic, vor fi avut în vedere la eliberarea autorizației de construire următoarele:

- *Având în vedere că grosimea straturilor este destul de variabilă se vor executa studii geotehnice pentru fiecare construcție*
 - *Nu se permite folosirea la nivelări sau umpluturi a molozului, nisipului sau a altor materiale drenante.*
 - *Spațiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argilă compactată în straturi în straturi de 20 de cm. sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante*
 - *Se recomandă un sistem de drenaj în jurul fundațiilor*
 - *Săpăturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval în amonte*
 - *Ultimii 20 de cm. de săpătură se vor executa imediat înainte de turnarea betoanelor*
 - *În cazul taluzurilor ce depășesc 1m. se vor prevedea ziduri de sprijin*
 - *Amplasamentul va fi proiectat împotriva apelor din precipitații atât în timpul execuției lucrării cât și în timpul exploatării construcției*
 - *Apele rezultate din precipitații vor fi colectate și evacuate în emisar*
 - *Conductele de apă și canalizare vor fi astfel proiectate încât să evite la minim pierderile*
 - *În jurul clădirilor se vor prevedea trotuare etanșe cu înclinare de la construcție spre exterior*
 - *Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă mare la mai puțin de 4m. de construcție.*
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate:**
Epurarea și preepurarea apelor uzate va fi asigurată de către echipamentele municipale. Apele uzate vor ajunge la aceste echipamente prin sistemul de canalizare proiectat.
- **Depozitarea controlată a deșeurilor:**
Prin funcțiunile propuse nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate conform normelor europene și transportate spre depozitele omologate în zonă.
- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**
În cazul parcelelor vor fi întocmite studii geotehnice și vor fi adoptate măsuri care să asigure consolidările de maluri și stabilizarea terenului acolo unde este cazul.
Apele meteorice rezultate din precipitații din zona de pădure se va face controlat pentru a evita alunecările de maluri și eroziunea solurilor.
- **Organizarea sistemelor de spații verzi**
Spațiile verzi sunt de două categorii: spații verzi de protecție și spații verzi de agrement. Spațiile verzi de protecție au rolul de protecție împotriva surselor de poluare generate de autovehiculele care vor circula pe șoseaua de protecție și rol estetic. Acesta rol vizează separarea zonelor de parcaje de zonele cu alte destinații, separarea clădirilor de pe U.T.R.-uri diferite precum și inserția în zonele de circulații a unor zone de spații verzi. Spațiile verzi de agrement sunt componente ale zonelor funcționale, al căror procent minim obligatoriu diferă în funcție de fiecare U.T.R.
Prin regulamentul local de urbanism se va asigura o suprafață de cel puțin 30% în zona terenului care a generat P.U.Z.-ul. Această suprafață poate ajunge la un procent de 70% în funcție de evoluția operațiunii și de soluțiile arhitecturale alese.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**
În zona studiată nu se cunoaște existența unor bunuri de patrimoniu. În cazul descoperirii unor situri arheologice se va asigura o zonă de protecție de 50m. în jurul acestora și se va cere descărcarea de sarcină arheologică.
- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**
Nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Principala disfuncționalitate rezultată din prezența căilor de comunicație ar putea fi sursa de poluare generată de vehiculele ce circulă pe șoseaua ocolitoare. Aceasta are o lățime de aproximativ 7 m. pe sens. În limita de protecție de 22 de m. se vor amenaja spații verzi de protecție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Lista obiectivelor de utilitate publica:**

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL
CAI DE COMUNICATIE			
Sosea de centura		X	
Strazi, trotuare, drumuri de exploatare			X
ECHIPAMENTE PUBLICE			
Bazin de inot			X
INFRASTRUCTURA MAJORA			
Retea LES			X
Retea gaz			X
Retea apa potabila			X
Retea canalizare			X
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI			
Spatii verzi de protectie			X
Spatii verzi de agrement			X

- Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

Proprietate publica

Terenuri proprietate publica de interes național și județean:

- terenul viitoarei șosele ocolitoare în suprafață de aprox. 1,3 ha. din zona studiată

Terenuri proprietate publica de interes local:

- terenul rezervat construcției bazinului de înot- suprafață 9500 mp.
- terenul rezervat accesului la bazinul de înot- suprafață de 2455 mp.

Proprietate privata

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice:

- Teren agricol proprietate privată, suprafață de 9,89 ha.

- Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, in vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:**

Terenurile propuse pentru circulația între deținători sunt destinate în special zonelor de circulație. Suprafața de teren destinată acestui schimb este de 5148 mp.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Amenajarea propusă este făcută la inițiativa autorităților locale. În P.U.G.-ul aflat în stadiu

de elaborare, această zonă este prevăzută a fi introdusă în intravilan, cu funcțiunea de echipamente publice. Considerăm ca prevederile prezentului plan și regulament sunt în concordanță cu această intenție.

- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare


Principalele categorii de intervenții sunt echiparea edilitară, construcția de străzi și construcția clădirilor. Diviziunea parcelară propusă ține cont de o eventuală etapizare în timp a investițiilor publice și private, într-o primă etapă putând fi construite numai străzile și rețelele necesare pentru funcționarea bazinului de înot.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate

Terenul pentru s-a elaborat prezenta documentație este unul cu o suprafață relativ importantă și care poate deveni o zonă emblematică la nivelul Municipiului. Prin regulamentul și propunerea făcută, s-a dorit asigurarea flexibilității viitoarei operațiuni urbane, având în vedere incertitudinea care domină domeniul construcțiilor în acest moment. Considerăm că această abordare este favorabilă și dezvoltării localității prin facilitarea atragerii unor investitori care nu vor mai fi nevoiți să reia demersul acestei documentații, regulamentul de urbanism fiind permisiv în acest sens.

Întocmit,
arh.urb.Miruna Ardelean

ZALAU, martie, 2009



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

