



PLAN URBANISTIC ZONAL - str. Mihai Eminescu

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **DENUMIREA LUCRARI** – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE
- **BENEFICIAR** - BĂGĂREAN CĂLIN și BĂGĂREAN MONICA
- **AMPLASAMENT** – Loc. Zalau, Str. Mihai Eminescu, Jud Salaj, Teren Nr. cad. 73587
- **PROIECTANT GENERAL**
AMV ARHIPRO SRL - Arhitect Vele Mihaela
Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj
Coordonator urbanism – Arhitect urb. Virginas Anca
- **DATA ELABORARII** – IUNIE 2021

I.2. Obiectul P.U.Z.

• Solicitari ale temei-program

In urma stabilirii temei – program, documentatia de fata a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in vederea parcelarii pentru construire locuinte individuale in regim izolat si cuplat a terenului identificat cu nr. cad. 73587, amplasat intr-un UTR cu functiunea predominanta de locuire si partial cu functiunea de zona pentru spatii verzi, agrement, protectie. Conform planului de amplasament si delimitare a bunului imobil cu propunerea de dezlipire a terenului cu nr. cad. 72048, au rezultat doua numere cadastrale noi : Lot nr. cad. 73587 – pentru parcelare si Lot nr. cad. 73588 – pentru largirea strazii M. Eminescu.

Planul urbanistic zonal constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona studiata, stabileste obiectivele, actiunile si masurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei cuprinzatoare a situatiei existente. Analiza se va efectua pornind de la situatia juridica a terenului, posibilitatile oferite de echiparea tehnico-edilitara, caracteristicile terenului studiat precum si criteriile de functionalitate, urbanistice si arhitecturale.

Prezenta documentatie vine sa raspunda prevederilor certificatului de urbanism nr. 431/6.04.2021, emis de Primaria Municipiului Zalau si este intocmita in conformitate cu metodologia de intocmire a documentatiilor PUZ, in vigoare.

Conform temei solicitate, prin PUZ se va schimba destinatia partiala a amplasamentului din UTR - SV3 - Zona spatii verzi, agrement, protectie (subzona perdele de protectie) in UTR - LFCm3 - Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul limitei construite protejate); Se vor stabili conditiile de amplasare si conformarea constructiilor, suprafetele parcelelor si frontul la strada, modul de amplasare a constructiilor propuse fata de aliniament si fata de vecinatati, accesul auto si pietonal, modul de imprejmuire, indicii urbanistici (POT si CUT) si regimul de inaltime. Reglementarile propuse pentru parcela vor genera o particularizare a UTR -ului astfel incat se va crea un nou UTR – LFCm3-A pentru amplasamentul studiat.

Documentatia se va elabora in scopul mobilarii terenului cu locuinte individuale in regim izolat si cuplat, avand regimul de inaltime in corelare cu functiunea dominanta a zonei si recomandarile studiilor geotehnice.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform PUG Zalau, aprobat prin HCL nr.117 /2010, terenul studiat face parte din UTR - LFCm3 - Zona de locuinte si functiuni complementare propuse si partial din UTR - SV3 - Zona spatii verzi, agrement,



protectie, fiind in prezent liber de constructii. Amplasamentul se afla pe strada Mihai Eminescu, intr-un cartier in care predomina zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare - situate in exteriorul zonei protejate.

La intocmirea planului urbanistic zonal se va studia terenul situat in intravilanul municipiului Zalau, in suprafata totala de 13.556 mp, aflandu-se in proprietatea domnului Bagarean Calin si sotia Bagarean Monica.

Documentatia va oferi instrumentul necesar realizarii unui concept unitar si coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitara, prin corelarea cu Planul Urbanistic General al municipiului.

Prevederi ale PUG Zalau pentru :

Zona LFCm3 - Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul limitei construite protejate)

Functiunea dominantă a zonei este aceea de locuinte - locuinte unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) propuse, cu regim mic de inaltime D+P - D+P+1 / P+1.

Functiuni complementare admise in zona sunt:

- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodaresti;
- ateliere mestesugaresti, productie industriala in mici intreprinderi nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, daca suprafata utila este sub 200 mp,
- crese / gradinite, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcari, garaje;
- spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pt. copii;
- constructii si amenajari de echipare edilitara.

Utilizari permise - Toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament.

Utilizari permise cu conditii - Orice interventie din exteriorul limitei construite protejate, este conditionata de existenta PUZ / PUD insotit de un regulament, corelat cu cel de fata;

Utilizari interzise

- discoteca , club;
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- adaposturi pentru animale;
- abatoare;
- statii de intretinere auto;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite en gros / de substante inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Zona SV3 - Zona spatii verzi, agrement, protectie (subzona perdele de protectie)

Functiunea dominantă este de perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera / arboricola existente si propuse.

Functiuni complementare admise in zona sunt:

- alimentatie publica;
- mobilier urban (pergole, umbrare, banci, jardiniere, cosuri de gunoi, panouri de afisaj, lampadare, chioscuri ziare, cabine telefonice, etc);
- locuri de joaca, terenuri de sport;
- alei, accese, parcari, circulatie pietonala si retele tehnico-edilitare.

Utilizari permise :

- plantarea de arbori, arbusti / plante ierboase (flori, liane) / amenajari florare / plante agatatoare / gazon;
- ape curgatoare / statatoare, naturale sau artificiale;
- ziduri de sprijin, parapete, scari;
- banci, pergole, sculpturi, mobilier si corpuri de iluminat - circa 70% din teren;
- locuri de joaca pentru copii, amenajari terenuri de sport - circa 10% din teren;

- pavilioane de expozitie, lectura, club, teatru in aer liber, alimentatie publica - braserie / cofetarie / bar - circa 10% din teren;
- alei, piste pentru biciclete / role - circa 10% din teren;

Utilizari permise cu conditii - Amplasarea constructiilor / amenajarilor se va face pe baza de PUZ/PUD.

Utilizari interzise - Orice altfel de constructie / amenajare decat cele enuntate la utilizari permise.

Categoriile de lucrari necesare pentru realizarea investitiei in zona propusa UTR - LFCm3-A - Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul zonei protejate):

1. Construire locuinte individuale in regim izolat si cuplat
2. Racorduri la retele tehnico-edilitare existente pe str. Mihai Eminescu
3. Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare
4. Sistemizarea verticala a terenului
5. Amenajarea platforme si alei de incinta
6. Amenajarea spatii verzi si plantate
7. Amenajarea strazilor de incinta pana la stratul de uzura

I.3. Surse documentare

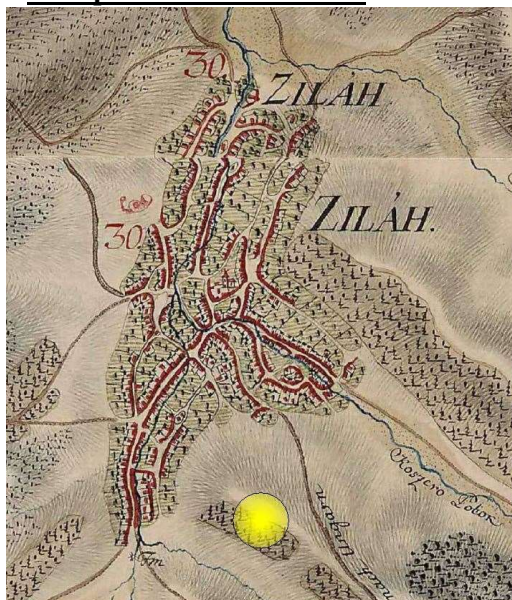
Documentatia are la baza

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 5 / 10.05.2021
- Certificatul de Urbanism nr. 431 din 06.04.2021
- Ridicari topografice ale terenului in zona studiata cu curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitatile existente cat si vecinatatile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic
- Planul de incadrare a zonei studiate la scara 1/500 si ortofotoplan la scara 1:5000
- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau si RLU aferent, aprobat prin HCL nr.117/2010
- Studiu istoric al Mun. Zalau
- Extrase din Carte Funciara privind proprietatile si suprafetele terenurilor studiate ce s-au obtinut de la O.C.P.I.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- Avand in vedere obiectul lucrarii, la elaborarea documentatiei s-a avut in vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnica cu indicativ: GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000.

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

• Date privind evolutia zonei



Dezvoltarea localitatii s-a realizat extinzandu-se in partea de Est, Sud-Est, Sud si in mare parte catre Nord si Nord-Vest a vechii vetre, de-a lungul vailor principale. Prima reprezentare grafica a localitatii se gaseste in prima ridicare josefina realizata in perioada 1769-1773 (fig. 1), unde vatra localitatii, inclusiv trama stradala, este deja relativ bine constituita, destul de apropiata configuratiei de inceput de sec. XIX-XX dar, nu era formata configuratia cunoscuta a pietei centrale.

Se poate observa ca erau foarte bine definite vaile principale care traverseaza orasul (valea Zalau N-S, valea Sarmas E-V, Valea Mesesului NV-SE si Valea Rapoasa NV-SE) dar, valea Banchert si actuala strada Mihai Eminescu nu era formate in acea perioada. In urma studiului asupra hartii josefine se poate observa ca amplasamentul studiat se afla departe de limita construita a zonei centrale.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii**

Elementele care caracterizeaza evolutia asezarii pana la al 2-lea razboi mondial se modifica incepand cu dec. 6 al sec. 20, cand incepe constructia noilor cartiere rezidentiale, menite sa rezolve problema locuirii numarului din ce in ce mai mare de locuitori, al unui oras care se transforma intr-un centru industrial si care in 1968 devine capitala de judet. O parte din noile cartiere rezidentiale se construiesc in afara asezarii istorice – la N de aceasta iar o parte, incepand cu 1971 se realizeaza pe terenul eliberat prin demolarea unor zone vechi, ocazie cu care se modifica partial traseele strazilor principale existente. Cu toate acestea, asezarea pastreaza portiuni insemnate din tesutul urban istoric, din care incorporeaza valori arhitecturale si urbanistice.

Municipiul este asezat intr-o zona deluroasa, cu un relief relativ accidentat, cu posibilitati de extindere limitate doar la depresiunea axata NS pe valea Zalau. Depresiunea Zalaului este cuprinsa intre culmea Mesesului la est si creasta Magurilor Simleului si Chilioarei la vest. Versantii sunt improprii pentru constructii, necesitand amenajari speciale si stabilizari pentru a se putea construi fara riscul alunecarilor de teren.

In raport cu relieful, localitatea s-a dezvoltat vectorial, de-a lungul vaii, succesiv unei dezvoltari initiale nucleice in vatra veche. Dezvoltarea orasului in raport cu peisajul a fost echipotentiala (paralela), orasul extinzandu-se in principal la nord de vatra veche (cartiere noi si zona industriala) si catre sud-est (cartiere rezidentiale)

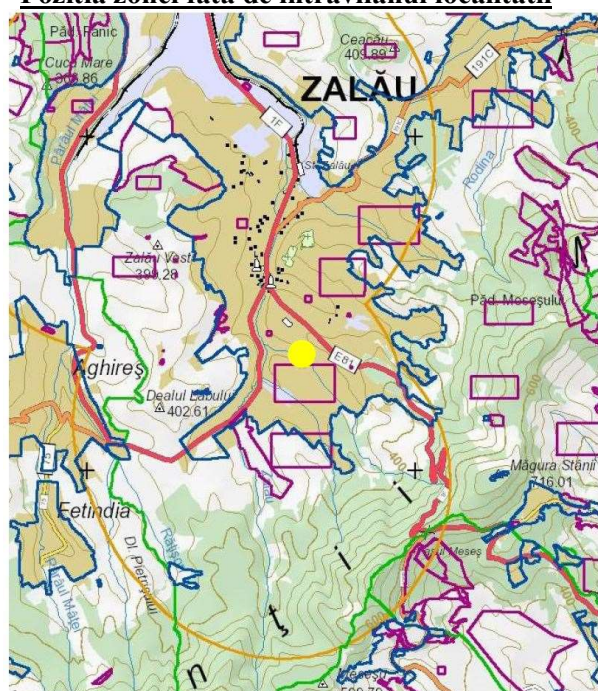
Valea Banchert strabate orasul pe zona de sud-est, parcursul sau fiind pozitionat in partea de sud a strazii Mihai Eminescu, intre Valea Mesesului si Valea Rapoasa.

• **Potential de dezvoltare**

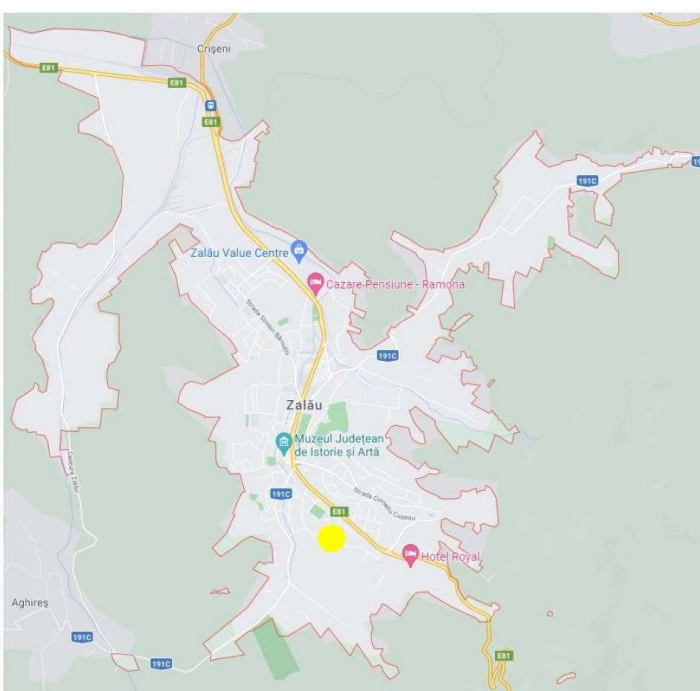
Planul urbanistic General al Municipiului propune pastrarea caracterului rezidential al zonei.

II.2. Incadrarea in localitate

• **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**



— LIMITA INTRAVILAN
● AMPLASAMENT STUDIAT



— LIMITA INTRAVILAN
● AMPLASAMENT STUDIAT

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

Terenul pentru care se doreste realizarea studiului PUZ este amplasat in intravilanul municipiului Zalau, in apropierea zonei centrale. Pentru a oferi o analiza coerenta, s-a abordat studiul segmentului delimitat de strada Mihai Eminescu si Valea Banchert, zona incadrata intre strada Gheorghe Doja si strada 22 Decembrie 1989 .

Delimitarile perimetrului studiat sunt:

• NV – Teren proprietate privata Bejan Florin si Olimpia precum si teren proprietate privata cu nr cad. 68825



- NE – Str. Mihai Eminescu, nr. Cad. 70572
- SV – Valea Bankert
- SE - Teren proprietate privata cu nr cad. 69067

Strada Mihai Eminescu este o strada de-a lungul careia se dezvoltă un nou cartier rezidențial. În ceea ce privește organizarea tramei stradale existente, trama tradițională a fost semnificativ modificată prin generarea unor bulevarde largite, care leagă principalele intrări în oraș, completate cu străzi de legătură, care unesc principalele cartiere, străzi de deservire și străzi private. Una dintre străzile de legătură este strada Mihai Eminescu care face legătura dintre nucleul central al orașului (prin Str. Gh. Doja) și intrarea în localitate din direcția S-E (prin str. Gh. Doja și str. Vanatorilor). Unitățile teritoriale de referință întâlnite de-a lungul străzii sunt ISP2 - instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate, LFCm2 - locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate, LFCm5 - locuințe cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate, SV1 – spații verzi publice/scurări, grădini, parcuri, SV3 - subzona perdele de protecție.

În general, sistemul de lotizare este la fel pe toată lungimea străzii, fiind un țesut urban cu parcelar tipic locuințelor individuale cu grădini. Parcelele au forme trapezoidale sau dreptunghiulare, dispuse perpendicular pe strada, cu locuințe retrase sau nu de la aliniament și de la limitele laterale. Mobilarea loturilor este la fel de variată, având în vedere diversitatea loturilor, respectiv diferitele moduri și perioade de construire. Pe segmentul străzii Mihai Eminescu, cuprinsă între strada Oborului și strada Vanatorilor, parcelele au rezerve mari de teren.

II.3. Elemente ale cadrului natural

• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

În raport cu relieful, datorită situației într-un cadru natural deluros cu văi, dezvoltarea așezării a urmărit elementele naturale favorabile, valea și alte fire de apă în configurația sa spațială, dezvoltându-se de-a lungul văii Zalăului.

Pe amplasamentul studiat, terenul are aspectul unui versant cu o pantă de 9% înclinată spre albia Paraului Banchert.

Risc geotehnic moderat, iar categoria geotehnică este 2 (pentru zona I - spre strada Mihai Eminescu) și risc geotehnic redus iar categoria geotehnică 1 (pentru zona II la mijlocul amplasamentului și spre Paraul Banchert).

Conform STAS 6054-85 adâncimea a de îngheț este de 0,80 m.

II.3.1 Geologia și seismicitatea

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Silvaniei. Roca de bază este reprezentată prin argila marnoasă cenozoică sau cenozoică vinetie, peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de straturi cuaternare reprezentate prin argile, argile prafoase, nisipuri, pietrisuri, nisipuri argiloase.

Amplasamentul se găsește în Bazinul Hidrografic superior al Raului Valea Zalăului, Sub bazinul Hidrografic Median al Paraului Banchert, pe malul drept al paraului în zona median inferioară a versantului. În forajele executate nu am întâlnit apă subterană până la adâncimea la care s-a forat, respectiv 4,00 m, ea aparând frecvent ca izvoare de coastă la adâncimi variabile de 2,00 – 4,00 m.

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică cu gradul 6. Conform Normativului P100-1/2014 amplasamentul se încadrează în zona F cu coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și perioada de colt $T_c = 0,7$.

II.3.2 Măsură și recomandări:

- Fundarea se va face în stratele de argile sau argile prafoase iar adâncimea de fundare va fi stabilită în studiul geotehnic pentru proiectul tehnic pentru fiecare locuință în parte.
- Propunem executarea de expertize geotehnice pentru viitoarele obiective ce se vor construi pe amplasament în zona I și studii geotehnice fără expertize geotehnice pentru zona II (vezi planul de situație conf studiului geo).
- Prezentul studiu geotehnic este valabil doar pentru faza de Plan Urbanistic Zonal.
- Pentru faza de proiect tehnic fiecare locuință va avea studiu geotehnic propriu.



II.4. Circulatia

Din punct de vedere al circulatiei, zona studiata este deservita de strada Mihai Eminescu, strada propusa spre modernizare cu profil transversal de 10.00 m avand cate o banda de circulatie pe sens, cu trotuare si spatii verzi. Imobilul cu nr. cadastral 70562, reprezentand strada Mihai Eminescu are categoria de folosinta drum si este adaptat zonei rezidentiale pe care o deserveste.

Amplasamentul este bine deservit de arterele de circulatie prezente in zona, cea mai importanta dintre acestea fiind strada Gh. Doja. Accesul auto si pietonal se realizeaza in proximitatea zonei centrale, direct din strada Gh. Doja dar si la intrarea in localitate, prin strada Vanatorilor.

II.5. Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona este caracterizata de de functiunea preponderent rezidentiala UTR – LFCm3– zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul zonei protejate.

• Relationari intre functiuni

In vecinatatea terenului studiat unitatile de referinta sunt: ISP2 – stadionul municipal, LFCm2 – locuinte unifamiliale /semicolective, LFCm3, LFCm5 – locuinte colective in zona strazii Gh. Doja, SV1, SV3 – perdele verzi de protectie a versanilor. (conform plan de incadrare in PUG).

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe frontul de SV al strazii Eminescu, in UTR - LFCm3 exista o parcelare recenta pe doua randuri, cu case cuplate si regim de inaltime P+1. In baza planului cadastral putem afirma ca zona este in constituire, marea majoritate a parcelelor invecinate fiind fara constructii. Coeficientii urbanistici pentru zona studiata (inclusiv zonele invecinate) stabiliti prin PUG sunt POTmax – 25% si CUTmax – 0,6. Coeficienti existenti pe teren sunt POT – 0% si CUT – 0.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Intreaga zona este ocupata de functiunea de locuire si majoritatea constructiilor se afla intr-o stare buna. Fondul construit s-a dezvoltat in regim de construire cu locuinte individuale izolate, semicolective si colective la inceputul strazii Mihai Eminescu.

• Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Amplasamentul are cai de comunicatie rutiere in stare buna de utilizare care fac legatura cu institutiile publice ale zonei, precum Stadionul Municipal, Primaria Municipiului Zalau, Piata Iuliu Maniu, Directia Judeteana pentru Cultura si Patrimoniu, Centrul National de informare si promovare turistica, Galeria de arta “Ioan Sima”, Colegiul National Silvania, Muzeul Judetean de Istorie si Arta, Finantele Publice.

Principalele puncte de alimentatie publica/supermarketuri se afla la o distanta de cca: 700 m (Penny) si 1000 m (Unicarm), accesul catre acestea fiind intr-o panta semnificativa.

• Asigurarea cu spatii verzi

In imediata vecinatate, pe strada Stadion, este amplasat Stadionul Municipal Zalau, unde se pot desfasura activitati sportive. Distanta pana la Parcul Central situat in centrul civic al orasului este de cca. 1500 m iar pana la Parcul Bradet de 1000 m.

• Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenul studiat se gaseste pe versant stabil. Prezenta alunecarilor de teren reiese si din faptul ca probele recoltate din foraj prezinta oglinzi de frictiune in forajul F1 (zona I) pe versant spre strada Mihai Eminescu (teren dificil) iar in zona de mijloc si spre Paraul Banchert terenul este bun, fara pericole de alunecari de teren de tipul curgeri plastice (forajele F2 si F3 – zona II).

Perimetrul cercetat se gaseste in bazinul hidrografic superior al Vaii Zalau, sub bazinul Hidrografic Median al Paraului Banchert, pe malul drept al paraului in zona median inferioara a versantului. Regimul apelor subterane este nepermanent, in forajele executate nu s-a gasit apa subterana pana la adancimea la care s-a forat, respectiv 4,00 m, ea aparand frecvent ca izvoare de coasta, la adancimi variabile de 2,00 – 4,00 m.



• **Principalele disfuncționalități**

1. Circulația auto și pietonală este deficitară:
 - drumuri amenajate la nivel de piatră spartă;
 - lipsa stratului de asfalt pe str. Mihai Eminescu;
 - lățimea străzii Mihai Eminescu este variabilă;
 - lipsa trotuarelor și a pistelor pentru biciclete;
2. Ocuparea terenurilor cu construcțiile existente s-a realizat haotic, nerespectând regulile de urbanism.
3. Lipsa spațiilor comerciale de proximitate.

II.6. Echipare edilitară

În zona există o infrastructură bine conturată. Rețelele stradale sunt pozate în strada Mihai Eminescu de unde pornesc racorduri către amplasamentul studiat. Terenul nu este traversat de rețele edilitare și nici nu se află în interiorul distanței de protecție a unor astfel de echipamente, astfel încât, modul de asigurare al utilitatilor se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zona.

II.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr. 214/RT1999) - MLPAT(nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism. Zona studiată nu ridică probleme deosebite de mediu.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

• **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Zona ce se studiază este un spațiu neconstruit și neutilizat dar este un cadru natural favorabil pentru construcții noi. Terenul este înconjurat de proprietăți cu destinația de locuire. Cadrul natural, poziția parcelei, distanța mică față de centrul municipiului sunt propice pentru a se executa locuințe unifamiliale.

• **Evidențierea riscurilor naturale și antropice** - Nu este cazul

• **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona**

Căile de comunicație existente nu reprezintă riscuri de nicio natură. Accesul în zona se realizează direct din strada Gh. Doja spre strada Mihai Eminescu, propusă spre modernizare.

• **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Pe amplasamentul studiat nu există situri protejate.

• **Evidențierea potențialului balnear și turistic** – Nu este cazul

II.8. Opțiuni ale populației

Prezenta lucrare a primit Avizul de Oportunitate nr. 5 / 10.05.2021 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, care a avizat oportunitatea realizării unui Plan Urbanistic Zonal, pentru reglementarea condițiilor de construire.

Zona studiată prin PUZ va beneficia de o îmbunătățire calitativă a vieții locuitorilor prin investiția propusă. Prin realizarea obiectivului se va salubritiza situl, se vor amenaja spații verzi, se vor crea locuri de muncă pe durata execuției și se vor construi locuințe noi. Această investiție va contribui la absorbția de taxe și impozite locale, stimulând astfel economia zonală.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului:

- PUG Zalau;
- Aviz de oportunitate nr. 5 / 10.05.2021
- Certificatul de Urbanism nr. 431 din 06.04.2021
- Ridicari topografice ale terenului in zona studiata cu curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitatile existente cat si vecinatatile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic

Studiile premergatoare subliniaza oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona studiata.

Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de functiunea necorespunzatoare din prezent, parcela reprezentand o suprafata de teren neamenajat.

Toate studiile care s-au elaborat anterior releva posibilitatea construirii pe acest sit in conditii optime, pe baza documentatiilor anterior aprobate si a prezentei documentatii, neexistand impedimente in acest sens.

III.2. Prevederi ale PUG

In prezent, conform P.U.G. Zalau, zona studiata este incadrata in UTR LFCm3 - Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse situate in exteriorul limitei construite protejate.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, deschizandu-se o panorama catre Valea Banchert, pozitionata in partea de sud-vest.

Se propune sistematizarea cadrului natural existent. Terenul liber de constructii va fi mobilat cu 40 de locuinte individuale in regim cuplat si 2 locuinte individuale in regim izolat. Se vor amenaja strazi pentru circulatii in interiorul ansamblului, accese auto si pietonale, imprejmuiri, spatii verzi si locuri de parcare in incinta fiecarei locuinte.

III.4. Modernizarea circulatiei

Artera majora de circulatie in zona studiata este strada Gh. Doja, strada cu dublu sens si trotuare pe fiecare parte, dotata cu semafoare si statii pentru transportul in comun, strada din care se face accesul auto si pietonal catre strada Mihai Eminescu.

Strada Mihai Eminescu se va amenaja pana la stratul finit de asfalt, momentan imbracamintea acesteia fiind din piatra sparta. Pe latimea parcelei studiate prin PUZ, strada are un profil transversal existent cu o latime variabila, de la 6.00 m pana la 10.00 m, nefiind amenajat cu trotuare.

Din suprafata totala a terenul studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 5 din 10.05.2021 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, pentru regularizarea sectiunii de 10.00 m a strazii Mihai Eminescu, s-a dezmembrat o portiune din teren cu suprafata de 201 mp conform extras CF nr. 73588. Propunerea este corelata cu proiectul in curs de elaborare care are ca scop amenajarea strazii Mihai Eminescu, proiect initiat de Primaria Municipiului Zalau.

Accesul auto si pietonal care se va amenaja pe amplasamentul studiat se va realiza direct din strada Mihai Eminescu. Avand in vedere ca, parcelarea se va realiza pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin 2 strazi paralele, cu fundatura si bucla pentru manevra de intoarcere la capat. Strazile se vor realiza cu sens dublu si va avea un profil de 7.00 m.

Pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu se va asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere;
- acces pentru interventii in caz de incendiu;
- accesul si zona carosabila sa nu fie obstructionata prin mobilier urban, ele sa fie pastrate libere in permanenta;
- se va prevedea minim 2.00mp spatiu verde pentru fiecare locuitor;
- min 1 loc de parcare amenajat in incinta pentru fiecare unitate individuala;
- inaltimea libera de trecere pe sub obstacole va fi de min 2,10m;
- stratul de uzura al circulatiei se va rezolva astfel incat sa impiedice alunecarea chiar si in conditii de umiditate;
- panta caii pietonale va fi in profil transversal max. 2%;
- rezolvarea echiparii edilitare;

III.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin realizarea planului urbanistic zonal se doreste crearea unei zone cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte individuale – izolate si cuplate –grupate tipologic in teritoriu), zona rezultata cu o structura urbana coerenta. Toata parcela va fi incdrata in UTR LFCm3-A.

Din punct de vedere al parcelarului, posibilitatile de organizare a zonei sunt restranse de configuratia parcelelor invecinate deja construite precum si de structura parcelarului care este una neregulata. Suprafata terenului este de 13.556 mp, cu front total la strada Mihai Eminescu de 99.47 m lungime, front compus din mai multe segmente. Planimetric, terenul are forma rectangulara neregulata, cu urmatoarele dimensiuni in plan : latura NE – 99.47 m, latura NV – 134.53 m, latura SV – 105.12 m si latura SE – 125.33 m.

Propunerea de mobilare urbanistica, conform planșelor desenate, prezinta o asezare pe 4 randuri a cate 10 locuinte individuale cuplate, cu zona de circulatie auto si pietonala intre acestea.

Avand in vedere faptul ca terenul se evazeaza considerabil spre sud, s-a propus mobilarea si cu 2 locuinte individuale in regim izolat in partea de SV a amplasamentului.

UTR - LCFm3-A

Zona de locuinte si functiuni complementare (subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse - situate in exteriorul limitei construite protejate

• Reglementari

- front la strada de minimum 12 m pentru cladiri cuplate si izolate;
- suprafata minima a parcelei de 250 mp pentru cladiri cuplate;
- suprafata minimă a parcelei de 300 mp pentru cladiri izolate;
- retragerea fata de domeniul public - Str. Mihai Eminescu – min. 5m
- retragerea fata de strazile din incinta ansamblului residential – min. 5m
- retragerea fata de limitele laterale - min. 3 m pe o latura si 0 m pe latura opusa (Locuinte individuale cuplate);
- retragerea fata de limitele laterale – min. 3m (Locuinte individuale izolate);
- retragerea fata de limita posterioara - min. 2m (Locuinte individuale izolate si cuplate);
- inaltimea maxim admisibila va fi D+P+M / P+1;
- inaltimea maxima la streasina / atic va fi de 8.00 m fata de cota terenului amenajat;
- suprafetele minime rezervate pentru spatii verzi/plantate - locuinte izolate si cuplate : 40 % din S teren;

• Indicatori urbanistici

POT propus = 30%

CUT propus= 0,72

• Bilant teritorial

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	13.556	100	13.556	100
Suprafata circulatii auto	-	-	2.114,79	15.60
Suprafata parcele pentru construire	-	-	11.441,21	84.06

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

• **Alimentarea cu apa** - Asigurarea necesarului de apa se va face prin racordul la rețeaua de apa existenta in zona si se va folosi in scop potabil si la igienizarea spatiilor. Apa calda se va asigura cu ajutorul centralei termice. In cazul functiunilor noi, breviarul de calcul privind dimensionarea racordului va stabili necesarurile pentru nevoile tehnologice, igienice si pentru interventie in caz de incendiu. Racordarea la rețeaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

• **Canalizarea menajera** - Evacuarea apelor uzate menajere se face prin intermediul sistemului public de canalizare a carui ultima componenta este caminul de racord. Astfel, se va asigura prin racordarea la rețeaua de canalizare existenta in zona. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Extinderea rețelei de apa si canalizare menajera pe strada Mihai Eminescu din Mun. Zalau este cuprinsa in proiectul CL18 – Extinderea rețelelor de alimentare cu apa si canalizare in Mun. Zalau, proiect aflat in derulare prin Programul Operational Infrastructura Mare (POIM) 2020-2022. In acest proiect este cuprinsa



executarea bransamentelor si racordurilor de canal pana la limita de proprietate, pentru toate imobilele. Dupa finalizarea, receptia si predarea retelelor la Compania de Apa Somes S.A. pentru operare, se va putea realiza caminul de bransament, caminul de record si cuplarea la retea a imobilelor.

Canalizare menajera din incinta se va realiza prin pompare in retea in curs de executie din str. Mihai Eminescu.

- **Canalizarea pluviala** - Apele pluviale de pe acoperisul cladirii vor fi dirijate prin intermediul unei retele de canalizare catre colectorul natural din zona, localitatea nefiind conectata la o retea publica de ape pluviale.

- **Alimentarea cu energie electrica** – Obiectivul nu este amplasat in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie publica si se incadreaza in distantele normate fata de acestea. Alimentarea se va asigura prin racordarea la retea de distributie existenta in zona, retea electrica de joasa tensiune. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

- **Alimentarea cu gaze naturale** – Pe amplasament nu exista sistem de distributie de gaze natural. Alimentarea se va asigura prin racordarea la retea de distributie existenta in zona. Reteaua de incinta va fi astfel dimensionata incat sa asigure necesarul pentru buna functionare a investitiei. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

- **Alimentarea cu energie termica** - se va asigura in sistem individual prin radiatoare alimentate cu apa calda sau incalzirea in pardoseala ce vor fi racordate la centrala termica cu functionare pe combustibil gazos. Gazele de ardere de la centrala termica sunt dispersate in atmosfera prin cosul de dispersie amplasat pe peretele exterior.

- **Telecomunicatii** – se va asigura prin racordarea la retea de distributie existenta in zona. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

- **Asigurarea conditiilor de protectie a mediului** - la depozitarea deseurilor recuperabile se face prin colectarea selectiva in pubele si valorificarea acestora prin firme specializate. Deseurile nerecuperabile, in timpul executiei lucrarilor de constructii, se vor transporta la un depozit autorizat.

- **Deseurile menajere si ambalaje** se colecteaza in pubele metalice sau PVC si se vor transporta prin intermediul unei firme de salubritate.

Toate lucrarile edilitare se vor realiza dupa obtinerea avizelor necesare de la regiile si societatile implicate

III.7. Protectia mediului

Proiectul nu prevede activitati cu impact negative care sa afecteze in vreun mod mediul inconjurator. Functiunea propusa nu va genera zgomote sau vibratii, intrucat nu exista echipamente tehnice sau de orice alta natura care sa genereze acest gen de poluare. In cadrul amenajarilor exterioare sunt propuse plantatii de arbori, arbusti si vegetatie joasa.

Singurul impact pe termen lung pe care il are acest proiect in zona este traficul suplimentar care se va crea, insa acesta va putea fi sustinut de retea de drumuri existenta.

Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare cu privire la protectia mediului.

- **Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare**

Natura activitatilor, substantelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminari ale solului, ale apei freatic, degajari de mirosuri, gaze de ardere, substante nocive viabile sau neviabile, radiatii.

Instalatiile de productie, stocare, transport si evacuare a substantelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminari ale solului si ale apei freatic.

- a) **Protectia calitatii apelor**

Atat apele uzate menajere, cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator. Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”. Statia de pompare ape uzate menajere este amplasata in partea de sud a amplasamentului, cu o capacitate de a evacua debitul de ape uzate menajere calculat pentru toate imobilele.

Pentru preluarea corecta a apelor pluviale se propune o retea de canalizare pluviala executata in sistem gravitational pentru preluarea apelor pluviale de pe platformele pavate. Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce in retea de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale.



b) Protectia aerului

Una dintre sursele de poluanti ai aerului generate de noua functiune o reprezinta gazele de esapament rezultate de la masini si utiliaje in timpul functionarii dar si praful rezultat de la rulara mijloacelor de transport pe caile de acces din incinta obiectivului, executia sistematizarii pe verticala, imprastiere balast, pamant, compactare, construire, etc. O alta sursa de poluanti ai aerului este prezenta sub forma centralelor termice, care folosesc gaze naturale pentru incalzire, insa acestea elibereaza in atmosfera gaze conventionale, in limitele admise de reglementarile in vigoare.

In privinta lucrarilor de constructie, masurile de diminuare a impactului se adreseaza controlului operatiunilor de manevrare a maselor de pamant.

Ca si masuri pentru reducerea la minim a impactului produs asupra calitatii aerului pe timpul efectuarii lucrarilor de constructie, se recomanda:

- respectarea graficelor de lucru pentru fiecare tronson in parte;
- transportul materialelor de umplutura in cadrul amplasamentului, dar si in afara acestuia, se poate face cu ajutorul unor autoutilaje dotate cu prelate de protectie a materialului transportat pentru evitarea imprastierii de particule cu ajutorul vantului;
- pentru evitarea raspandirii prafului pe o raza mai mare se recomanda ca in special in zilele cu conditii nefavorabile sa nu se limiteze activitatile de sapare;
- asigurarea unei umiditati adecvate a materialului excavat/transportat/imprastiat poate conduce la reducerea emisiilor cu 40%. Solutia umectarii trebuie avuta in vedere la nivelul drumurilor parcelelor neasfaltate, prin aceasta asigurandu-se o reducere considerabila a debitelor de particule emise ca urmare a traficului utilajelor sau a actiunii vantului;
- oprirea motoarele utilajelor in perioadele in care nu sunt implicate in activitate si in care se realizeaza descarcarea materialelor.

Se propune aplicarea unor tehnologii de executie moderne, a unor materiale putin agresive pentru mediu si a unei mecanizari avansate.

Nu vor fi alte surse de poluanti si nu vor fi necesare nici lucrari speciale de captare sau dispersie in atmosfera.

Astfel, in conditii de respectare a masurilor prevazute prin proiect, impactul generat de activitatile de construire a obiectivului de investitie asupra aerului ambiental se considera ca se va incadra la un nivel acceptabil pentru factorul de mediu aer.

Igiena aerului implica asigurarea calitatii aerului in spatiile interioare, respectiv crearea unei ambianțe atmosferice optime, astfel incat sa nu existe degajari de substante poluante provenite din exteriorul sau interiorul cladirii (sol, materiale de constructii, activitati curente, etc.)

c) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

In cazul investitiei propuse nu exista probleme cu zgomotul, zona fiind propusa pentru locuire.

Sursele de zgomot si vibratii in perioada executiei, provin de la utilajele de executie si de la traficul auto. Protectia acustica trebuie asigurata atat din exterior spre interior cat si din interior spre exterior.

Pentru a se diminua zgomotul generat de sursele mentionate anterior si pentru a fi respectate nivelele de zgomot, conform legislatiei in vigoare, sunt recomandate masuri de protectie impotriva zgomotului si anume:

- in vederea atenuarii zgomotelor si vibratiilor provenite de la utilajele in functiune si mijloacele de transport, se va asigura dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului, mai bine spus, folosirea de utilaje si mijloace de transport silentioase;
- pentru a nu se depasi limitele de toleranta admise, in perioada de executie, utilajele si mijloacele de transport folosite vor fi verificate periodic pentru mentinerea performantelor tehnice;
- intretinerea si functionarea la parametrii normali a mijloacelor de transport, utilajelor de lucru, precum si verificarea periodica a starii de functionare a acestora, astfel incat sa fie atenuat impactul sonor;
- pentru protectia antizgomot, se impune amplasarea unor constructii/ depozite ale santierului, depozite de materii prime (daca este cazul), astfel incat acestea sa reprezinte ecrane intre zona de lucru si zonele locuite.
- utilizarea usilor si geamurilor termoizolante precum si utilizarea de materiale fonoabsorbante la pereti, tavane pentru constructiile propuse.

d) Protectia impotriva radiatiilor

Nu sunt necesare masuri speciale de protejare impotriva radiatiilor intrucat functiunea propusa – de locuire nu genereaza nici un fel de radiatii.



e) Protectia solului si a subsolului:

Pentru a evita poluarea accidentala a solului din zona evaluata, in timpul lucrarilor de executie, toate lucrarile vor fi efectuate cu respectarea stricta a normelor in vigoare. Astfel, va fi acordata o atentie mare respectarii normelor legale privind stocarea si transportul deseurilor menajere.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;
- respectarea locului de parcare si de reparatii pentru utilajele terasiere si de transport;
- deseurile menajere generate de activitatea umana din incinta se vor depozita in containere sau pubele special amplasate in incinta santierului in acest scop;

- manipularea volumelor de pamant excavat numai in spatiul destinat lucrarilor;
- asigurarea unui bun management al materialelor in timpul lucrarilor de executie.

In scopul diminuarii impactului asupra solului in timpul perioadei de exploatare, se vor amenaja:

- cai de acces, platforme, retele de canalizare ape pluviale;
- parcari;
- zone verzi, plantatii de protectie.

In scopul diminuarii impactului asupra subsolului, se vor considera urmatoarele masuri:

- preluarea deseurilor periodic;
- intretinerea separatorului de hidrocarburi;
- intretinerea cailor de acces, platformelor si echipamentelor;
- amenajarea parcarilor si a zonelor verzi.

La finalul lucrarilor trebuie refacut terenul - vegetatia pe locul organizarii de santier trebuie adusa cat mai aproape de forma initiala. Spatiul liber dintre locuinte, aliniament si limitele laterale va fi amenajat peisagistic.

Orice poluare accidentala din vina executantului lucrarii se va elimina operativ de catre acesta si orice prejudiciu adus mediului de catre executant se va rezolva de catre acesta pe cheltuiala proprie.

Impactul lucrarilor de constructie si amenajare a zonei consta in principal din depunerea prafului rezultat din diferitele activitati de excavare, constructie si transport pe suprafete de teren neafectate in mod direct de lucrarile de constructie.

Intensitatea impactului prafului asupra solului depinde de mai multi factori printre care: apropierea de sursele majore producatoare de praf, directia vanturilor dominante.

Se considera ca realizarea obiectivului propus nu aduce modificari semnificative in activitatea biologica a solurilor, a calitatii, vulnerabilitatii si rezistentei acestora.

f) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

g) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vecinatatea amplasamentului nu exista monumente istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional.

h) Prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului / in timpul exploatarii, inclusiv eliminarea

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor si evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa incheie/mentina contracte de prestari servicii cu firme autorizate de colectarea publica a diferitelor tipuri de deseuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

Atat in timpul perioadei de executie a lucrarilor de constructii cat si in timpul folosintei constructiei, beneficiarul si antreprenorul general au obligatia de a gestiona si/sau depozita deseurile rezultate in urma activitatilor prestate, respectand normele legislative in vigoare:

- Legea nr.426/2001-pentru aprobarea O.U.G. nr.78/2000 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 465/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 16/2001 privind gestionarea deseurilor industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor,



- Legea nr.360/2003 completata cu Legea nr.263/2005 privind regimul substantelor si preparatelor chimice periculoase.
- H.G. nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor si a deseurilor de ambalaje,
- H.G. Nr. 856/2002- privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;
- H.G. 1132/2008 privind regimul bateriilor si acumulatorilor si al deseurilor de baterii si acumulatori.
- H.G. Nr. 441/2002 – pentru modificarea si completarea Hotărârii Guvernului Nr.662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate;

- i) Gospodaria substantelor si preparatelor chimice periculoase
Nu este cazul.

• Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul pe amplasament are aspectul unui versant cu o panta inclinata spre albia Paraului Banchert. Prezenta alunecarilor de teren reiese si din faptul ca probele recoltate din foraj prezinta oglinzi de frictiune in forajul F1 (zona I) pe versant spre strada Mihai Eminescu (teren dificil) iar in zona de mijloc si spre Paraul Banchert, terenul este bun fara pericole de alunecari de teren de tipul curgeri plastice (forajele F2 și F3 – zona II).

Studiul geotehnic releva faptul ca pe amplasamentul cercetat lucrarile se vor incadra in CATEGORIA GEOTEHNICA 2 (zona I – spre str. M. Eminescu) si CATEGORIA GEOTEHNICA 1 (zona II – de la mijlocul terenului spre Valea Banchert), cu RISC GEOTEHNIC REDUS.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului in vederea colectarii corecte a apelor de pe suprafetele invecinate si coborarea acestora catre rigolele si canalele colectoare proiectate.

Pentru asigurarea stabilitatii terenului se vor planta arbori si pomi cu radacini pivotante , care vor armaturile si vor trage apa din teren.

Inundabilitatea amplasamentului poate fi stabilita doar pe baza unui studiu de inundabilitate, latura sud-vestica fiind riverana cu valea Banchert, curs de apa necadastrat.

• Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

Apele meteorice de pe cladire se vor prelua si conduce in retea de canalizare pluviala exterioara printr-un sistem de receptoare si conducte verticale. Nu este necesara preepurarea apelor meteorice provenite de pe invelitoare.

• Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile generate in perioada de exploatare a constructiilor sunt deseuri de natura menajera, rezultate din functiunea de locuire. Aceste deseuri se vor colecta in containere pe o platforma special amenajata pe amplasament si vor si evacuate de catre o firma de specialitate conform unui contract incheiat in prealabil. Beneficiarul are obligatia sa incheie/mentina contracte de prestari servicii cu firme autorizate de colectarea publica a diferitelor tipuri de deseuri.

Nu sunt necesare masuri speciale pentru deseuri cu pericol de contaminare sau alte tipuri de materiale care sa necesite o manipulare speciala.

• Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

• Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile libere din jurul imobilelor propuse se vor amenaja cu spatii verzi si vegetatie inalta si platformele de la strada destinate parcarii autoturismelor vor fi deasemenea incadrate de zone inerbate.

Pentru parcelele rezultate pentru construire de locuinte, in prezenta documentatie, se va respecta procentul minim de spatii verzi prevazute in PUZ..

• Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.



- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Spatiile libere din jurul imobilului propus se vor amenaja ca spatii verzi cu vegetatie inalta si joasa. Datorita intinderii reduse a proiectului si a interventiei minimale pe care acesta o presupune se impune refacerea peisajera.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Caile de comunicatie, respectiv arterele de circulatie ce delimiteaza situl, sunt dimensionate in propunerile de dezvoltare urbanistica, astfel incat sa faca fata traficului suplimentar generat de cei care vor locui in zona.

Reteaua edilitara existenta este dimensionata sa raspunda necesarului tuturor imobilelor de pe amplasament, iar imobilul propus se va racorda la toate utilitatile existente in zona.

III.8. Obiective de utilitate publica

Conform Legii 213/1998 s-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + circulatii din zona studiata.

In zona sunt doua tipuri de proprietati:

- Terenuri in proprietatea privata a beneficiarilor;
- Terenuri in proprietatea domeniului public – cai de circulatie publice (auto, pietonale, spatii verzi);

Conform Planului Urbanistic General Zalau, pe amplasamentul studiat nu exista servituti de utilitate publica.

Din suprafata totala a terenul studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 5 din 10.05.2021 din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, pentru regularizarea profilului strazii Mihai Eminescu, se va dezmembra o portiune din teren avand suprafata de 200.79 mp, si se va inscrie in C.F. cu destinatia teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In vederea stabilirii de interventii a reglementarilor si a restrictiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor
- stabilirea coerenta a functiunii zonei
- incadrarea in Planul Urbanistic General
- circulatii si echipare edilitara.

Prin implementarea reglementarilor ce se vor stabili in documentatia PUZ se vor crea premisele unei dezvoltari urbane durabile. Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a zonei studiate si nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei. Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

Prin propunere se vor trata urmatoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulatiei ;
- zonificarea functionala a terenului ;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, retragerile fata de limitele laterale, retragerea fata de limita posterioara, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T., etc)
- dezvoltarea retelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- masuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale si antropice ;
- masuri de protectie a mediului ;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii – incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;

Obiectivul propus indeplineste cumulat urmatoarele conditii :

- acces direct carosabil si pietonal ;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare propuse;
- asigurarea parcarii in interiorul limitei de proprietate;

Pentru fluidizarea circulatiei in zona, propunem intr-o etapa ulterioara de dezvoltare, realizarea de piste pentru biciclisti de-a lungul vaii Banchert, deoarece acestea nu sunt prevazute in profilul propus al strazii Mihai Eminescu.

• Mod de integrare in zona

Modul de integrare al propunerii va fi unul de tip modern, cu materiale de calitate, care va tine cont de contextul urbanistic si natural al zonei si in acelasi timp va asigura continuitatea tipologiei rezidentiale existente.

Prin realizarea planului urbanistic zonal se doreste crearea unei zone cu functiune rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte individuale – izolate si cuplate – grupate tipologic in teritoriu), zona rezultata cu o structura urbana coerenta.

Din punct de vedere al parcelarului, posibilitatile de organizare a zonei sunt restranse de configuratia parcelelor invecinate deja construite precum si de structura parcelarului care este una neregulata.

Propunerea este corelata cu proiectul in curs de elaborare care are ca scop amenajarea strazii Mihai Eminescu, proiect initiat de Primaria Municipiului Zalau.

Propunerea de mobilare urbanistica, conform planselor desenate, prezinta o asezare pe 4 randuri a cate 10 locuinte individuale cuplate, cu zona de circulatie auto si pietonala intre acestea.

Avand in vedere faptul ca terenul se evazeaza considerabil spre sud, s-a propus mobilarea si cu 2 locuinte individuale in regim izolat in partea de SV a amplasamentului.

• Consecinte economice si sociale

Intreaga zona aflata in vecinatatea parcelei studiate este incadrata in unitatea teritoriala UTR_LFCm3 cu functiunea dominanta de locuire. Prin PUZ-ul propus, parcela va primi aceeasi functiune pastrandu-se astfel caracterul rezidential al zonei.

Avand in vedere ca stadiul de dezvoltare al zonei este unul mai putin coerent si neuniform dar cu un acces facil catre centrul orasului, este necesara atat realizarea de constructii noi de calitate superioara pe terenurile libere cat si modernizarea strazilor existente, pentru crearea unei structuri urbane functionale si bine integrate la nivelul orasului.

La nivel arhitectural, se doreste o abordare moderna, cu materiale de calitate si o relatie buna cu vecinatatile fondului construit existent. Analiza facuta asupra cvartalului denota faptul ca propunerile sunt



conforme cu zona studiata. Propunerea de mobilare a terenului va produce modificari economice si sociale in sensul imbunatatirii imaginii urbane si a ridicarii standardului de locuire printr-un model de buna practica privind gestionarea eficienta a teritoriului si a tehnologiilor aplicate.

• **Categorii de costuri**

Realizarea obiectivelor propuse conform planului urbanistic zonal se va face de catre beneficiar, pe baza investitiilor private.

• **Punct de vedere al elaboratorului asupra solutiei propuse**

Realizarea Planul Urbanistic Zonal, ca element de aprofundare a prevederilor urbanistice din zona, este important sa ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unor constructii care sa se plieze pe un model urban echilibrat si care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare durabila a localitatii.

Din punct de vedere urbanistic si arhitectural constructiile vor respecta regulile de construire si inaltime, se vor folosi materiale de finisaj de calitate si culori naturale, incadrandu-se subtil in peisajul existent.

Ulterior aprobarii documentatiei de urbanism se vor derula operatiunile cadastrale pentru dezmembrare, atat pentru parcele cat si pentru drumuri si se va demara procesul de obtinere a autorizatiilor pentru construire.

Intocmit: Arh. Vele Mihaela

Verificat: Arh. Urb. Virginas Anca

