



**PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII
SALĂJ-ZALĂU**

str. UNIRII nr. 20 telefon: 060/614020 fax: 060/617821

**Societate comerciala de proiectari
Colectiv arhitectura
4700 Zalau-Salaj, P-ta Unirii nr.20 Tel. 615616**

**Denumirea proiectului:
PLAN URBANISTIC GENERAL
al comunei Zimbor
Proiect nr. 3061/1998
Faza: P.U.G.
Beneficiar: CONSILIUL JUDETEAN SALAJ**

Contine:

- piese scrise
- piese desenate

Exemplar:

S.C. "PROCONSAL" S.A. ZALAU
Colectiv arhitectura
4700 Zalau, Salaj, P-ta Unirii nr.20 Tel.615616

FISA PROIECTULUI

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC GENERAL
al comunei Zimbor
jud. SALAJ**

Proiect nr. **3061/1998**

Beneficiar: **CONSILIUL JUDETEAN SALAJ**

Proiectant: **S.C. "PROCONSAL" S.A.**

Data elaborarii: **noiembrie - decembrie 1998**

Director general: **ing. Deak Laszlo**

Director tehnic: **ing. Gal Ioan**

Sef proiect: **teh. Kozma Sandor**

Proiectant lucrari edilitare:

ing. Imre Alexandru
teh. Paksi Alexandru



BORDEROU

<u>I. PIESE SCRISE</u>	pagina
FISA PROIECTULUI	2
BORDEROU	3
A. VOLUMUL I: MEMORIU DE SINTEZA	6
1. Introducere	6
2. Stadiul existent de dezvoltare urbanistica	6
2.1. Date de sinteza	6
2.2. Analiza situatiei existente	7
2.3. Principalele disfunctionalitati	8
2.4. Necesitati si obtiuni ale populatiei	9
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.2. Evolutia posibila, prioritati	9
3.3. Reglementari de baza	10
4. Concluzii generale	14
B. VOLUMUL II: MEMORIU GENERAL	16
1. Introducere	16
2. Obiectul lucrarii	16
3. Scurt istoric asupra comunei	18
4. Incadrarea in teritoriul administrativ	18
5. Cadrul natural	18
6. Baza documentara	19
7. Potentialul economic	20
8. Populatia - elemente demografice si sociale	22
9. Situatia existenta - disfunctionalitati	24
10. Zonificarea functionala	26

11. Cerinte si optiuni ale populatiei	27
12. Reglementari	27
13. Lucrari ingineresti	29
A. Echiparea hidroedilitara	29
B. Reteaua electrica	30
C. Reteaua telefonica	30
D. Cai de comunicatii	31
E. Salubritate	31
D. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	33
I. DISPOZITII GENERALE	35
1. Rolul Regulamentului local de urbanism	35
2. Baza legala	35
3. Domeniul de aplicare	36
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII	38
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	38
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	40
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	41
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	43
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara	43
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor	44
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri	46
III. ZONIFICAREA TERITORIULUI	47
11. Zone si subzone functionale	47
IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	48

IV.1. ZC	-Zona centrala	48
IV.2. ZL	-Zona de locuinte	52
IV.3. ZIS	-Zona pentru institutii publice su servicii	55
IV.4. ZI	-Zona unitatii industriale	58
IV.5. ZA	-Zona unitatii agricole	61
IV.6. ZS	-Zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele protectie	63
IV.7. ZGC	-Zona de gospodarie comunala	66
IV.8. ZTE	-Zona pentru echipare tehnico-edilitara	67
IV.9. ZCR	-Zona pentru cai de comunicatie rutiera	68
IV.10. ZTH	-Zona de terenuri aflate permanent sub apa	69

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA 70

E. PIESE DESENATE

Plansa 1 I.T.1.	Incadrarea in teritoriul adminstrativ	Sc. 1:25000
Plansa 2 A 1+2	Situatia existenta-satele si Chendremal	Sc.1:5000
Plansa 2 B 1+2	Situatia existenta - satul Dolu	Sc.1:5000
Plansa 2 C 1+2	Situatia existenta satul Sinvraiu Almasului	Sc.1:5000
Plansa 2 D 1+2	Situatia existenta satul Sutor	Sc.1:5000
Plansa 3 A 3.1.1.	Reglamentari satele Zimbor si Chendremal	Sc.1:5000
Plansa 3 B 3.1.1.	Situatia existenta satul Dolu	Sc.1:5000
Plansa 3 C 3.1.1.	Reglementari satul Sincraiu Almasului	Sc.1:5000
Plansa 3 D 3.1.1.	Reglementari satul Sutor	Sc.1:5000
Plansa 4 3.3.1.	Echipare tehnico-edilitara a satului Zimbor	Sc.1:5000
Plansa 5 A 4	Obiective de utilitate publica -satele Zimbor si Chendremal	Sc.1:5000
Plansa 5 B 4	Obiective de utilitate publica satul Dolu	Sc.1:5000
Plansa 5 C 4	Obiective de utilitate publica satul Sincraiu Almasului	Sc.1:5000
Plansa 5 D 4	Obiective de utilitate publica satul Sutor	Sc.1:5000

MEMORIU DE SINTEZA

1. INTRODUCERE

1.1. Obiectivul lucrării

Prezenta lucrare stabilește prin Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent strategiile, prioritățile, prescripțiile și reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și construcțiilor din cadrul comunei Zimbor pentru o perioadă de 5-10 ani de la aprobarea Planului Urbanistic General.

1.2. Elaborator

Planul Urbanistic General al comunei Zimbor a fost elaborat de către S.C. "PROCONSAL" S.A. Zalău, pe baza consultărilor avute pe parcurs cu administrația locală de la nivelul comunei și județului, precum și cu alte organisme teritoriale interesate în dezvoltarea localităților comunei.

1.3. Surse de documentare

Lucrarea a fost întocmită ținând seama de următoarele surse de documentare:

- date statistice provenite de la Direcția județeană de statistică;
- studii și lucrări de specialitate:
- Planul la scară 1:5000 întocmit în 1973 de IGFCOT București, reactualizate prin cercetare în teroriu;
- Lista cuprinzând monumentele istorice și de arhitectură, precum și ale naturii;
- Planul de amenajare a teritoriului județului Salaj, proiect nr. 2731/1993, elaborat de S.C. "PROCONSAL" S.A.
- Monografia județului Salaj, editura Sport - Turism, 1980;
- Studii și proiecte urbanistice anterioare, elaborate pentru comuna Zimbor

2. STADIUL EXISTENT DE DEZVOLTARE URBANISTICA

2.1. Date de sinteza

Suprafata teritoriului administrativ	7480 ha
Suprafata agricola	4578 ha
Suprafata teritoriului intravilan	
- existent	373.80 ha
- propus	332.60 ha
Populatia totala stabila	
- existent, conform recensamantului din 07.01.1992	1447 loc
- existent la 01.07.1997	1252 loc
Populatia ocupata (conf. recensamantului din '92)	481 pers
Rata somajului	12.06 %
Ramura economica dominanta a comunei:	
- agricultura	
Numar locuinte - total comuna	699
Numar gospodarii	604
Suprafata locuibila	28179 mp
Indici de locuibilitate (date de la recensamant)	19.47 mp/loc
Lungime retele apa	9.30 km
Lungime retele canalizare	-

2.2. Analiza situatiei existente

Comuna Zimbor este situata in partea de sud - est a judetului Salaj, la o distanta de 36 km de municipiul Zalau resedinta de judet si la 26 km de orasul Huedin. Se invecineaza cu teritoriile unitatilor administrativ teritoriale dupa cum urmeaza: comunele Sinmihaiu Almasului, Hida, Dragu, si Cuzaplac, precum si judetul Cluj.

In teritoriul administrativ al comunei se includ 5 localitati si anume: Zimbor, resedinta de comuna, Chendremal, Dolu, Sincraiul Almasului si Sutoru, sate componente.

Aceste asezari sunt vechi, atestarea documentara dateaza din secolele XIV - XV, cu exceptia satului Chendremal a carui atestare documentara dateaza din secolul XIX.

Urmarind evolutia populatiei in ultimii decenii sub aspectul numarului de locuitori, remarcam, incepand din anul 1966, o continua scadere si anume de la 3008, la 1252 in 1998.

Cauzele acestor scaderi sunt de natura economica, dar nu numai. Municipiile Cluj-Napoca si Zalau, la numai 40 km, respectiv 36 km, au atras forta de munca tanara, incepand cu naveta si terminand cu stabilizarea definitiva in aceste localitati.

In cadrul teritoriului intravilan existent se pot intalni sapte categorii functionale, din care: zona centrala reprezinta 6.50 % din totalul intravilanului, zona de locuinte si functiuni complementare 78.32 %, zona unitatilor industriale si agricole 4.27 %, zona de gospodarie comunală 1.74 %, zona spatiilor verzi 0.52%, zona cu destinatie speciala 8.20 %, precum si alte zone 0.45 % .

In comuna Zimbor, conform datelor de la recensamant (07.02.1992), exista 699 locuinte, avind 1635 camere, cu un total de 28179 mp suprafata de locuit, iar indicele de locuibilitate este de 19.47 mp/loc.

Din totalul cladirilor, cca 42 % sunt construite din materiale durabile (zidarie cu plansee de beton), 36 % din materiale semidurabile (zidarie cu plansee de lemn) si cca 22% din materiale nedurabile (chirpici, lemn, etc).

2.3. Principalele disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- perimetrul constructibil, intravilanul localitatilor componente, stabilit in anul 1990, avind o suprafata de 373.80 ha, cuprinde rezerve suficiente, pe urmatoorii 5-10 ani, pentru dezvoltarea si modernizarea satelor, cu exceptia amplasamentelor necesare lucrarilor tehnico-edilitare;
- in teritoriul studiat se semnaleaza alunecari de teren care afecteaza si intravilanele satelor Dolu si Sutoru, periclitand stabilitatea unor constructii; unele parcele au chiar adincimi prea mari (de peste 300 m) cuprinzand terenuri neconstruibile;
- exista suprafete inundabile, in anotimpuri cu precipitatii abundente, Valea Almasului inunda importante suprafete de teren, afectind chiar si intravilanul satului Sutoru;
- legatura satului Dolu cu resedinta de comuna , satul Zimbor, si implicit cu DN 1 F, se realizeaza prin drumul comunal Dc 58, slab impietruit, in stare rea, impracticabil in anotimpuri cu precipitatii abundente;
- in prezent, legatura satului Dolu cu celelalte localitati, se asigura spre Sincraiu Almasului, prin drumul de exploatare agricola 750 , impietruit , dar cu pante mari care, in cazul unor caderi de zapada, fac imposibil accesul spre aceasta localitate;
- trama stradala a tuturor localitatilor componente este nemodernizata, cu exceptia a cate unei strazi din Zimbor, Chendremal, Sutoru si Sincraiu Almasului (traseul drumului national DN 1 F) ,
- localitatile apartinatoare acestei comune nu au alimentare cu apa in sistem centralizat;

- satul Zimbor si satele apartinatoare nu dispun de un sistem de canalizare pentru apele menajere si meteorice.

- conacul "Sombory", monument de arhitectura donat Ministerului Sanatatii, in care functioneaza Dispensarul uman, este in stare rea.

2.4. Necesitati si optiuni ale populatiei

In urma discutiilor purtate atat la consiliul local, cat si pe baza exprimarii optiunilor populatiei au rezultat:

Spatiul rezervat gospodariilor, pe alocuri, cuprinde parcele a caror adancime este prea mare (chiar peste 300 m) incluzand terenuri neconstruibile, fapt pentru care se propune restringerea intravilanului existent si rezervarea unor amplasamente pentru lucrarile tehnico-edilitare si de gospodarie comunală propuse.

De asemenea, a rezultat necesitatea executarii urmatoarelor lucrari:

- consolidari de versant, in satele Dolu si Sutoru,
- regularizarea Vaii Almasului, in zona satului Sutoru;
- realizarea alimetarii cu apa in sistem centralizat a satului Zimbor, resedinta de comuna;
- canalizarea apelor menajere, in satul Zimbor, precum si epurarea apelor uzate;
- lucrari de reparatii capitale la conacul "Sombory", sediul dispensarului uman;
- modernizarea strazilor principale din satele apartinatoare;
- impietruirea drumului comunal DC 58 (Zimbor - Dolu) si prelungirea acestuia spre Sincraiu Almasului, pe actualul traseu al drumului de exploatare agricola 750.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ECONOMICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Agregarea disfunctionalitatilor enuntate in cap. 2.3., precum si necesitatile populatiei (cap.2.4) nu se regasesc intr-o plansa anume. Directiile de dezvoltare urbanistica a localitatilor componente comunei Zimbor au fost stabilite prin analiza, pentru fiecare zona in parte, a mai multor disfunctionalitati provenite din acelasi domeniu sau din domenii diferite.

Propunerile rezultate in urma analizei disfunctionalitatilor au fost evidentiate grafic in plansa "Reglementari" si detaliate in cadrul Regulamentului aferent Planului Urbanistic General.

3.2. Evolutia posibila, prioritati

Fata de potentialul natural si uman semnalat, corelat cu optiunile populatiei, putem defini o evolutie posibila a comunei Zimbor.

Avand in vedere valorile negative ale indicilor de crestere naturala, precum si soldul negativ al schimbarilor de domiciliu, pe aceste cai nu se poate prognoza o crestere a numarului de locuitori. Dupa cele mai optimiste variante, in urmatoorii 5-10 ani, populatia comunei ar putea sa se stabilizeze in jurul cifrei de 1200-1300 locuitori.

Prioritati in cadrul dezvoltarii comunei:

Pentru etapa I si larga perspectiva se propune dezvoltarea comunei Zimbor, prin instaurarea unor reglementari si executarea unor lucrari tehnico-edilitare in resedinta de comuna, care sa conduca la ridicarea nivelului urbanistic al localitatii.

In cadrul lucrarilor tehnico-edilitare se vor realiza in satul Zimbor urmatoarele:

- alimentarea cu apa in sistem centralizat;
- canalizarea apelor menajere,
- statie de epurare pentru apele menajere .

Alte prioritati:

- lucrari de regularizare pe Valea Almasului ;
- consolidari de versant, in satele Dolu si Sutoru;
- lucrari de reparatii capitale la conacul "Sombory", sediul dispeceratului medical;
- impietruirea drumului comunal Dc 58 (Zimbor-Dolu).

3.3. Reglementari de baza

3.3.1. Limite si zonificarea functionala

Prin dezvoltarea comunei Zimbor, suprafata intravilanului va ajunge la 332,6 ha.

In functie de marimea si complexitatea zonelor, teritoriul intravilan al comunei a fost impartit in 25 unitati teritoriale de referinta (U.T.R.), din care 12 in resedinta de comuna, satul Zimbor.

In cadrul Planului Urbanistic General s-au stabilit suprafetele de teren, care alaturi de cele existente vor forma noul intravilan. Aceste noi suprafete sunt destinate dezvoltarii unitatilor industriale, agrozootehnice, de gospodarie comunală, si pentru realizarea de gospodarii noi, precum si lucrarilor tehnico-edilitare propuse.

Conform bilantului teritorial in intravilanul propus al comunei, zona centrala va avea o suprafata de 23.10 ha, zona de locuinta si functiuni complementare 248.20 ha, zona unitatii industriale si agrozootehnice 14.05 ha, zona spatii verzi 4.95 ha, zona de gospodarie

comunala 9.00 ha, zona cu destinatie speciala si de echipare teritoriala 28.55 ha , precum si alte zone 4.75 ha.

3.3.2. Organizarea circulatiei si transportului

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. Teritoriul comunal fiind traversat de drumul national Dn 1 F (Zalau - Cluj), circulatia de tranzit este intensa.

Traseele existente de strazi se mentin. Analiza situatiei existente a relevat necesitatea efectuarii urmatoarelor lucrari:

- impietruirea drumului comunal Dc 58 (Zimbor -Dolu) si clasificarea ca drum comunal a drumului de exploatare agricola 750 (Dolu-Sincraiu Almasului);

- modernizarea strazilor principale ale localitatilor, cu prioritate a acelorora pe care sunt amplasate principalele dotari social-culturale,

- executarea de plantatii de liniament.

3.3.3. Dezvoltarea activitatilor economice

Pe teritoriul comunei Zimbor, in prezent, industria are slabe conditii de dezvoltare, si nici in urmatorii 5-10 ani nu se prevede dezvoltarea spectaculoasa a acestei activitati.

Din analiza situatiei existente a agriculturii comunei si a parametrilor realizati in productia agricola, rezulta posibilitati de dezvoltare a acestei ramuri economice prin:

- valorificarea rezervelor interne existente, in primul rand in ceea ce priveste organizarea exploatatiilor pe parcele mai mari, cresterea efectivelor de animale, fertilizarea terenurilor, si nu in ultimul rand, prin modernizarea tehnologiilor utilizate;

- combaterea eroziunii solului , a unor alunecari de teren.

Se va dezvolta si sectorul tertiar, prin infiintarea de noi unitati de prestari servicii, comert, etc.

3.3.4. Reabilitarea, protectia si conservarea mediului

Poluarea mediului nu pare sa fie o problema deosebita a comunei, in zona neexistand surse de poluare importante. Astfel , in planul urbanistic general au fost tratate problemele legate de doi factori poluanti si anume: gunoiul menajer si apele uzate.

Tinand seama de cele de mai sus, canalizarea localitatii resedinta de comuna , satul Zimbor, realizarea unei statii de epurare a apelor menajere , precum si amplasarea unor rampe de gunoi si put sec pentru lesuri de

animale, in fiecare localitate, vor contribui la reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

3.3.5. Fondul locuibil si organizarea structurala a zonei de locuit

In comuna Zimbor, conform recensamatului din anul 1992, exista un numar de 699 locuinte, iar numarul gospodariilor era 604.

In medie, pe total comuna, la o locuinta ii revin 2.34 camere, iar indicele de locuibilitate este de 19.47 mp/loc.

Starea locuintelor este buna, majoritatea constructiilor au fost realizate din materiale durabile si semidurabile.

Intravilanele propuse ale localitatilor componente au fost stabilite de comun acord cu consiliul local, avindu-se in vedere loturile existente, neocupate, precum si extinderile propuse pentru realizarea lucrarilor tehnico-edilitare.

3.3.6. Spatii verzi amenajari sportive

Spatiile verzi existente sunt reprezentate doar de plantatiile de aliniament, pe marginea drumurilor si strazilor, parcul din jurul conacului, precum si terenul de fotbal.

In aceasta situatie in plansa "Reglementari", se propune cresterea spatiilor verzi prin realizarea de plantatii de protectie in zona de protectie a bazinului de apa propus, rampelor de gunoi si a statiei de epurare, precum si pe cursul vailor care strabat intravilanele localitatilor.

3.3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

In prezent localitatile comunei Zimbor nu dispun de alimentarea cu apa in sistem centralizat.

Alimentarea cu apa a populatiei se realizeaza din cele cca 214 fantani individuale existente si din cele 5 sisteme de alimentare cu apa particulare, din care se alimenteaza cca. 48 de gospodarii, lungimea retelei existente fiind de 9.3 km.

Se propune ca, in urmatorii ani, sa se realizeze alimentarea cu apa in sistem centralizat a satului Zimbor, resedinta de comuna si, fiind contopite, a satului Chendremal, prin captarea apei din terasa Vaii Almasului, fapt pentru care au fost amplasate, in spatele Bazai de receptie, puturi de captare.

Apa astfel captata se va pompa la rezervoarele amplasate pe versantul dinspre vest de localitate.

Alimentarea cu apa a retelei stradale se va face prin cadere libera.

3.3.8. Canalizarea apelor uzate

In vederea eliminarii potentialului de infectare si poluare se impune realizarea lucrarilor de canalizare menajera, in satul resedinta, Zimbor, si fiind contopite, in satul Chendremal, constand din:

- colectoare stradale de canalizare, din beton simplu (subterane);
- statie de epurare cu doua trepte (epurare mecanica si biologica), respectiv fermentarea namolului retinute.

Amplasamentul statiei de epurare se propune pe malul drept al emisarului Valea Almasului, in aval de localitate.

Incinta statiei de epurare se va imprejmui si se va realiza o plantatie de protectie in jurul acesteia.

3.3.9. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a localitatii Zimbor este realizata din sistemul energetic national prin retele de distributie de medie tensiune 20 kv de tip aerian, pe stilpi de beton. De la reseaua de medie tensiune sunt alimentate radial posturile de transformare 20/0.4 kv de tip aerian, pe stilpi de beton, in numar de patru, din care doua pentru locuitorii satelor Zimbor si Chendremal, iar doua pentru Baza de receptie si pentru "Agromec".

Localitatile sunt in intregime electrificate. Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor noi de la statia de epurare si statia de pompare a apei se propune a se realiza prin construirea a doua posturi de transformare noi, aeriene de 20/0.4 kv, amplasate in incinta acestor statii. Aceste posturi de transformare vor fi alimentate radial, din reseaua de medie tensiune existenta in zona. De la posturile propuse se vor executa retele de joasa tensiune pentru consumatorii din zona.

3.3.10. Telecomunicatii

In prezent, serviciile telefonice pe raza comunei sunt asigurate de o centrala telefonica manuala, existenta in localitatea Zimbor, avind 255 abonati.

Reteaua telefonica este montata pe stilpi de lemn, amplasati in lungul strazilor.

Avandu-se in vedere lucrarile de modernizare in telecomunicatii, se propune inlocuirea centralei existente cu una automata de capacitate corespunzatoare solicitarilor populatiei de pe raza comunei.

Deasemenea, se propune modernizarea retelelor existente.

3.3.11. Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura a locuintelor si cladirilor publice se realizeaza prin sobe cu combustibil solid (lemn sau carbune) .

In perspectiva se prevede realizarea retelei locale de gaz.

3.3.12. Alimentarea cu gaz

Comuna este prinsa in programul de executare a retelei de gaz local.

3.4. Institutii publice

In urma analizei situatiei existente privind capacitatile in domeniile sanatatii, invatamantului, administratiei publice locale, culturii, etc. s-a constatat ca acestea satisfac necesitatile actuale si de perspectiva ale populatiei. In ceea ce priveste calitatea acestora, sunt necesare lucrari de reparatii si de modernizare, cu prioritate la conacul "Sombory", sediul dispensarului uman.

3.4.2. Circulatia terenurilor

Pentru asigurarea conditiilor si posibilitatilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica si de rezervare a terenurilor pentru acestea, sunt necesare urmatoarele:

- a) identificarea tipului de proprietate a terenurilor;
- b) determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in functie de necesitatile de amplasare a noilor obiective de utilitate publica (statie de captare si pompare apa, rezervoare apa, statie de epurare, rampe de gunoi, etc.)

4. CONCLUZII GENERALE

Analizand cele prezentate in corelare cu optiunile autoritatilor locale si ale populatiei comunei, pentru concluzionare, in mare, asupra posibilitatilor de dezvoltare ale localitatilor componente mentionam urmatoarele:

- se va dezvolta cu precadere agricultura, care ramane principala ramura economica a comunei;
- se vor dezvolta industria mica si prestarile de servicii, folosindu-se spatiile existente in gospodariile individuale;
- se va dezvolta turismul, prin valorificarea potentialului existent (castrul roman, zone valoroase din punct de vedere peisagistic care se preteaza pentru realizarea de case de vacanta etc.);
- zonele de locuit se vor restrange , intrucat exista suficiente parcele libere, iar unele au adincimi prea mari (de peste 300 m),
- se vor extinde zonele de gospodarie comunală si cele pentru lucrarile tehnico-edilitare,

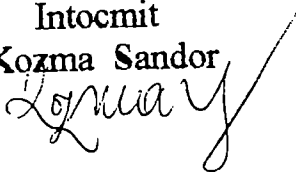
- desfasurarea activitatii de proiectare in continuare prin noi studii de specialitate (parcelarea si rezolvarea utilitatilor pentru zona case de vacanta, etc.)

- se vor definitiva drepturile de proprietate asupra terenurilor din punct de vedere al domeniului public sau privat al statului, in conditiile prevazute de Legea fondului funciar si a altor reglementari in vigoare.

Dupa obtinerea tuturor avizelor prevazute de lege, Planul Urbanistic General urmeaza sa fie aprobat in Consiliul local.

Odata aprobat, Planul Urbanistic General si Regulamentul aferent capata valoare juridica, oferind instrumentul de lucru necesar administratiei locale, urmarindu-se aplicarea lui diversilor solicitanti ai certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire.

Intocmit
Kozma Sandor



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic General (PUG) al comunei Zimbor
Beneficiar:	Consiliul Județean Salaj - Direcția de urbanism, amenajarea teritoriului și lucrări publice
Baza de proiectare:	Legea nr. 50/1991
Proiectant:	S.C. "PROCONSAL S.A. Zalau
Data elaborării:	noiembrie - decembrie 1998

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta lucrare are drept scop stabilirea strategiei priorităților, reglementărilor de urbanism aplicate în utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor din cadrul unității teritoriale - administrative, respectiv comuna Zimbor.

Planul Urbanistic General (în continuare PUG-ul) este documentația care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a localităților componente comunei Zimbor, pentru o perioadă de 5-10 ani, pe baza analizei multilaterale a situației existente.

PUG-ul și regulamentul local de urbanism aferent, aprobate în condițiile legii, constituie documentațiile pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul comunei.

Concluziile acestuia orientează aplicarea politicilor de amenajare a teritoriului comunal, în funcție de priorități și de detalierea ulterioară a analizei economico-financiare adecvate a obiectivelor prevăzute.

PUG-ul se elaborează la comanda Consiliului Județean Salaj, emisă de Direcția de urbanism, amenajarea teritoriului și lucrări publice.

Intrucât comuna Zimbor este constituită din 5 sate, se elaborează planuri urbanistice generale pentru fiecare sat în parte, după cum urmează:

- a) PUG Zimbor ;
- b) PUG Chendremal ;

- c) PUG Dolu ;
- d) PUG Sincraiu Almasului ;
- e) PUG Sutoru ;

In continutul documentatiei se va regasi tratarea urmatoarelor categorii de probleme;

- delimitarea intravilanului, respectiv a zonelor construite sau destinate constructiilor;

- volumul si structura potentialului uman, resurselor de munca, aspectele privind mobilitatea populatiei si ocuparea resurselor de munca, repartita si structura populatiei in cadrul localitatii;

- evaluarea si stabilirea infrastructurii drumurilor si datelor caracteristice ale circulatiei care urmeaza sa se conserve, sa se modifice sau sa se creeze;

- stabilirea reglementarilor generale pentru comuna si a celor specifice zonelor functionale pentru amplasarea si destinatia constructiilor, precum si regimul de inaltime si a indicilor de control, privind modul de ocupare a terenului;

- evidentierea formei de proprietate asupra terenurilor, fixarea amplasamentelor rezervate obiectivelor de utilitate publica si a altor lucrari si instalatii de interes general;

- delimitarea zonelor, siturilor si obiectivelor protejate sau puse in valoare din motive de ordin istoric, arhitectural-urbanistic, artistic sau peisagistic si stabilirea masurilor ce se impun;

- delimitarea zonelor de interdictie definitiva sau temporara de construire;

- dezvoltarea sistemului de retele tehnico- edilitare, in corelatie cu necesitatile rezultate din asigurarea amplasamentelor pentru obiectivele specifice.

- reabilitarea, protectia si conservarea mediului, identificarea si eliminarea surselor de poluare, epurare a apelor uzate, eliminarea deeurilor, masuri de protectie a factorilor de mediu: apa, aer, sol, etc.

- problema spatiilor verzi.

In urma studiului si propunerilor de solutionare a acestor categorii de probleme, materialul ofera instrumentul de lucru necesar urmaririi aplicarii prevederilor planului urbanistic general aprobat, in urmatoarele domenii: proiectarea de investitii, elaborarea certificatelor de urbanism si autorizatiile de constructii, etapizarea programului de dezvoltare a localitatilor, etc.

Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul local de urbanism, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se asigura dezvoltarea coordonata a comunei, ele au si valoare juridica fiind opozabile in justitie in elucidarea unor conflicte ce

pot apare între administrația publică locală, persoane juridice, persoane fizice, etc.

3. SCURT ISTORIC ASUPRA COMUNEI

Comuna Zimbor are în componența 5 așezări vechi, a căror atestare documentară datează din secolele XIV - XV, cu excepția satului Chendremal a cărei atestare documentară datează din secolul XIX.

Anul atestării și denumirile folosite în documentele vremii se prezintă după cum urmează.

Nr. crt.	Localitatea	Denumirea folosită în documentul de atestare	Anul atestării
1	Zimbor	Zumbur	1332
2	Chendremal	Kenkermal	1839
3	Dolu	census guinguagimalis de sal	1461
4	Sincraiu Almasului	Zentkiraly	1345
5	Sutoru	Zutor	1435

În teritoriul studiat, spre satul Sutoru, la locul numit "Gura Capusului", la cca. 400 m de intersecția drumurilor Zalau-Cluj și Zalau Huedin, s-a descoperit un castru roman, fapt ce dovedește că aceste locuri au fost locuite și în epoca romană.

4. INCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV

Comuna Zimbor este situată în partea de sud - est a județului, la o distanță de 36 km de municipiul Zalau, reședința județului și la 26 km de orașul Huedin.

Teritoriul comunal se învecinează cu teritoriile altor unități administrativ teritoriale după cum urmează:

- la nord cu teritoriul comunei Sinmihaiu Almasului;
- la est cu teritoriul comunelor Hida și Dragu;
- la sud-est cu teritoriul județului Cluj;
- la sud cu teritoriul comunei Cuzaplac;
- la vest cu teritoriul comunei Almasu.

Comuna are în componența 5 localități, după cum urmează: Zimbor, reședința de comună, Chendremal, Dolu, Sincraiu Almasului și Sutoru sate componente.

Față de reședința comunei, satele sunt situate la distanțele cuprinse între 2 km satul Sutoru și, 11 km Sinmihaiu Almasului (Chendremal 2 km, Dolu 8 km).

5. CADRUL NATURAL

Din punct de vedere fizico-geografic, teritoriul comunal se afla situat in zona depresionala a vail Almasului. Aceasta vale da nastere la terase largi si lunci bine dezvoltate.

Altitudinea depresiunii este cuprinsa intre 265-275 m, iar altitudinea vetrei satelor variaza intre 265 si 375 m.

In raza comunei distingem unitatile morfologice astfel:

a) Lunca vail Almasului

Valea Almasului traverseaza teritoriul satelor Sutoru, Zimbor, si Chendremal, adunand si apele din bazinul hidrografic al vail Sincraului de la Topa Mica pana la Sutor, precum si a vail Dolului cu afluenti si scurgeri torentiale.

Valea Almasului este in general plana cu foarte mici denivelari, cu scurgere lenta, formand doua categorii de lunci:

- lunca de jos;
- lunca de sus - lunca inalta

b) Luncile vailor secundare - separate de mici dealuri si terase care nu depasesc inaltimea de 50 m.

Temperatura medie a anului este de 10 ° C. Astfel, cea mai rece luna a anului este ianuarie cu -13.8 ° C, iar cea mai calda luna este luna iulie cu 28.1 ° C.

Din cercetarile lucrarilor pedologice reiese ca in raza comunei Zimbor se intalnesc mai multe tipuri de sol: sol bun de padure, podzolit mediu puternic, aluviuni crude stratificate, soluri aluvio-coluviale, soluri carbonatate, soluri aluviale gleice, soluri gleice.

Toate aceste soluri au fertilitati medii.

Teritoriul studiat intra in zona foioaselor -stejarului, cu paduri izolate si reduse.

Vegetatia ierboasa apartine pajistilor umede care se folosesc ca pasune, mai des cele din versantii dosnici, reprezentand un frumos covor vegetal.

6.BAZA DOCUMENTARA

Pe parcursul intocmirii prezentei lucrari au fost cercetate o serie de documentatii referitoare la dezvoltarea comunei, din care mentionam:

- caietul statistic al comunei, pus la dispozitie de Directia Judeteana de statistica Salaj;

- datele privind structura fondului funciar obtinute de la Oficiul da cadastru agricol si organizarea teritoriului agricol Salaj;

- datele privind monumentele si siturile arheologice, precum si monumentele de arhitectura evidentiata in lista Oficiului pentru patrimoniul cultural national;

- Monografia judetului Salaj, Editura Sport - Turism, 1980;

- Planul de amenajare a teritoriului judetului Salaj, proiect nr. 2731/1993, elaborat de S.C. " PROCONSAL " S.A. Zalau;
- Planul Urbanistic General al comunei Zimbor, pr.nr. 2511/1990, elaborat de S.C. " PROCONSAL " S.A. Zalau;

7.POTENTIALUL ECONOMIC

Funcția de baza a comunei o reprezintă agricultura. După datele preluate de la Direcția de Statistică Salaj, comuna detine în limita administrativ teritorială următoarele categorii de terenuri:

Categorii de terenuri	Suprafata (ha)	Pondereea %
- arabil	1783	23.84
- pasuni	1913	25.57
- finete	776	10.37
- vii	5	0.07
- livezi	101	1.35
TOTAL AGRICOL	4578	61.20
- paduri	2592	34.65
- ape	49	0.66
- drumuri	120	1.60
- constructii	103	1.38
- neproductiv	38	0.51
TOTAL NEAGRICOL	2902	38.8
TOTAL GENERAL	7480	100.0

Pondereea suprafeței arabile în totalul teritoriului administrativ de 23.80% este mult sub media pe județ (31 %), în schimb, ponderea suprafeței pășunilor și fanetelor fiind de 35.94%, depășește mult media pe județ (27.7%).

De asemenea, ponderea pădurilor cu cele 34.6% depășește media pe județ (27%)

Având în vedere ponderea mică a suprafeței arabile, fertilitatea medie a solului, precum și ponderea mare a pășunilor, creșterea animalelor și pomicultura reprezintă sectoarele care au condiții reale de dezvoltare în teritoriul studiat.

În cadrul producției vegetale din 1997, principalele culturi au fost: porumbul, grâul, sfecla de zahăr, floarea soarelui, cartofii și legumele.

Situația suprafețelor cultivate la principalele culturi, pe total comună, se prezintă după cum urmează:

- grau si secara	276 ha
- porumb	290 ha

- floarea soarelui	85 ha
- cartofi	60 ha
- legume	27 ha
- sfecla de zahar	12 ha

Productia agricola vegetala la principalele culturi , in anul 1997, se prezinta astfel:

- grau + secara	660 to
- sfecla de zahar	240 to
- porumb	725 to
- floarea soarelui	104 to
- cartofi	892 to
- legume	272 to
- fructe	784 to
- struguri	35 to

Efectivele de animale, pe total comuna, la data de 31 XII 1997, se prezinta dupa cum urmeaza :

- bovine	650 cap
- porcine	925 cap
- ovine	2960 cap
- pasari	13200 mii

Productia animaliera , in anul 1997, se prezinta astfel:

- lapte total	10200 hl
- lana	6300 tone
- carne	322 to
- oua	643 mii buc

Productia agricola, pe teritoriul comunei, se realizeaza in gospodarii individuale, pe exploataii mici, impropii aplicarii unor tehnologii moderne.

Pentru mecanizarea lucrarilor agricole, in teritoriul studiat, functioneaza o unitate "Agromec", in localitatea Zimbor care are sectii in mai multe comune din zona.

Din analiza situatiei existente a agriculturii comunei si a parametrilor realizati in productia agricola rezulta posibilitati de dezvoltare a acestei ramuri economice prin:

- valorificarea rezervelor interne existente, in primul rând in ceea ce priveste organizarea exploataiilor pe parcele mai mari, creșterea efectivelor de animale, fertilizarea terenurilor si nu in ultimul rând, prin modernizarea tehnologiilor utilizate;

- combaterea eroziunii solului, a unor alunecari de teren care se semnalizeaza in teritoriu.

Activitatile industriale au un caracter local pentru deservirea populatiei , cum sunt: moraritul, cazane de fiert tuica, daracit lana, etc.

8. POPULATIA

Populatia comunei Zimbor , conform datelor de la 01.07.1998, se prezinta dupa cum urmeaza:

TOTAL	din care:	
	Masculin	Femenin
1252	601	651

La recensamentul din 7 ianuarie 1992, populatia comunei, pe total si pe sate componente , se prezinta dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Localitatea	Numar locuitori	
		cifre absolute	%
1.	Zimbor	596	41.19 %
2.	Chendremal	193	13.34 %
3.	Dolu	143	9.88 %
4.	Sincraiu Almasului	322	22.25 %
5.	Sutoru	193	13.34 %
TOTAL		1447	100.0

Prezentam mai jos componentele evolutiei numarului populatiei, in anul 1997, dupa cum urmeaza:

- Nr. populatiei cu domiciliul in localitate la inceputul perioadei	1289 locuitori
- Nascuti vii	7
- Morti	32
- Spor natural	- 25
- Stabiliri de domiciliu in localitate	4
- Plecari cu domiciliu din localitate	15
- Soldul schimbarilor de domiciliu	- 11
- Imigrari	-
- Emigrari	1
- Soldul miscarilor externe	- 1
- Nr. populatiei cu domiciliul in localitate la sfarsitul perioadei	1252

Atat sporul natural, cat si soldul schimbarilor de domiciliu fiind negativ, populatia comunei prezinta o tendinta de descrestere.

Urmarind evolutia populatiei in decursul deceniilor trecute, remarcam, incepand din anul 1966, o continua scadere, si anume:

Nr crt.	Localitatea	1910	1930	1941	1966	1977	1983	1992
1	Zimbor	1342	1146	1322	1342	825	720	596
2	Chendral	-	-		278	248	208	193
3	Dolu	557	532	567	444	263	195	143
4	Sutoru	334	328	348	317	289	203	322
5	Sincraiu Almasului	852	792	799	627	592	410	193
	TOTAL	2885	2798	3036	3008	2215	1736	1447

Cauzele acestor scaderi sunt de natura economica, dar nu numai. Municipiile Cluj-Napoca si Zalau , la numai 40 km, respectiv 36 km, au atras forta de munca tanara , incepand cu naveta si terminand cu stabilirea definitiva in aceste localitati.

Aceasta diminuare a populatiei, indeosebi din grupa tinerilor si a persoanelor de varsta mijlocie a condus la modificarea structurii demografice, in sensul inbatranirii populatiei, scazand numarul persoanelor tinere, si implicit, natalitatea si la scaderea fortei de munca tinere.

Repartizarea populatiei pe numar de gospodarii si numarul mediu de persoane pe gospodarii pe total comuna si localitatile apartinatoare se prezinta astfel:

Nr crt.	Localitatea	Numar locuitori	Numar gospodarii	Numar mediu persoane pe gospodarii
1	Zimbor	596	221	3.71
2	Chendremal	193	74	2.61
3	Dolu	143	82	1.74
4	Sutoru	322	144	2.24
5	Sincraiu Almasului	193	83	2.33
	TOTAL	1447	604	2.40

Avand in vedere valorile negative ale indicilor de crestere naturala, precum si soldul negativ al schimbarilor de domiciliu, se poate prognoza ca, in aceasta comuna si in urmatoorii 5-10 ani, numarul populatiei va avea o tendinta de descoperere.

8.1. Caracteristici ale locuintelor si gospodariilor

In comuna Zimbor, conform datelor de la recensamantul din 1992, numarul locuintelor se cifreaza la 699., repartizarea acestora pe sate se prezinta astfel:

Nr crt.	Localitatea	Numar locuinte	Camere de locuit	
			Nr. camere	Suprafata locuibila (mp)
1	Zimbor	242	589	9972
2	Chendremal	78	186	3463
3	Dolu	114	232	3459
4	Sincraiu Almasului	171	390	6991
5	Sutor	94	238	4294
	TOTAL	699	1635	28179

In medie , pe total comuna, la o locuinta ii revin 2,34 camere, iar indicele de locuibilitate este de 19.47 mp/loc.

Din totalul cladirilor, cca 42 % sunt construite din materiale durabile (zidarie cu plansee de beton), 36 % din materiale semidurabile (zidarie cu plansee de lemn) si cca 22 % din materiale nedurabile (chirpici, lemn etc.). Din totalul de 699 de locuinte existente in comuna , (dupa recensamantul din 1992), cca 18 % sunt in stare foarte buna, cca 58 % in stare buna, cca 14 % in stare mediocra si 10 % in stare rea.

9. SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situatiei existente rezulta ca profilul economic preponderent al comunei este agricultura. Potentialul economic al teritoriului studiat nu este pus in valoare, in acest sens mentionam:

- rezervele interne in cea ce priveste valorificarea fondului funciar de care dispune comuna, indeosebi prin: cresterea suprafetei exploatatilor agricole prin comasarea de parcele, cresterea efectivelor de animale, aplicarea unor tehnologii moderne, etc;

- posibilitatile existente atat ca resurse umane cat si materiale pentru dezvoltarea industriei mici si a prestarilor de servicii, atat in spatiile libere existente (grajduri, magazii) cat si in gospodariile populatiei.

Deasemenea, din analiza situatiei reies urmatoarele disfunctionalitati:

- in teritoriul studiat se semnalizeaza alunecari de teren care afecteaza si intravilanele satelor Dolu si Sutoru, periclitand stabilitatea unor constructii;

- exista suprafete inundabile, in anotimpuri cu precipitatii abundente Valea Almasului inunda importante suprafete de teren, afectind chiar si intravilanul satului Sutoru;

- legatura satului Dolu cu resedinta de comuna, satul Zimbor , si implicit cu DN1F, se realizeaza prin drumul comunal Dc 58, slab impietruit, in stare rea, impracticabil in anotimpuri cu precipitatii abundente;

- in prezent, legatura satului Dolu cu celelalte localitati, se asigura spre Sincraiu Almasului, prin drumul de exploatare agricola 750, impietruit, dar cu pante mari care , in cazul unor caderi de zapada , fac imposibil accesul spre aceasta localitate;

- trama stradala a tuturor localitatilor componente este nemodernizata, cu exceptia a cate unei strazi din Zimbor, Chendremal, Sutoru si Sincraiu Almasului (traseul drumului national DN 1F)

- localitatile apartinatoare acestei comune nu au alimentare cu apa in sistem centralizat;

- satul Zimbor si satele componente nu dispun de un sistem de canalizare pentru apele menajere si meteorice.

- conacul "Sombory", monument de arhitectura donat Ministerului Sanatatii, in care functioneaza dispensarul medical, este in stare rea.

9.1. INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

In ansamblu se observa o amplasare echilibrata a dotarilor social culturale, totusi exista unele deficiente la acest capitol, atat din punct de vedere al capacitatii cat si a calitatii acestora.

9.1.1. Satul Zimbor, resedinta de comuna, beneficiaza de dotari social - culturale dupa cum urmeaza:

a) dotari administrative

- primarie, cladire noua, in stare foarte buna;
- post de politie, cladire in stare foarte buna;
- oficiu postal si centrala telefonica;
- agentie CEC.

b) dotari de invatamant

- gradinita, cu 30 de locuri, 25 copii si o educatoare, starea cladirii este buna;

- scoala cu 8 sali de clase, 73 de elevi si 7 cadre didactice, starea cladirii este satisfacatoare.

c) dotari de cultura

- camin cultural cu 500 locuri, starea cladirii este satisfacatoare;
- biblioteca comunala.

d) dotari sanitare

- dispensar uman, avind un medic si 3 cadre medii, starea cladirii este rea.

- dispensar veterinar.

e) dotari comerciale

- un numar de 6 magazine si baruri, precum si 3 unitati de prestari servicii.

f) dotari de cult

- doua biserici ortodoxe, una noua, respectiv cealalta din lemn, monument istoric si de arhitectura;

- biserica reformata, construita din piatra in sec XV, cu clopotnita din lemn, monument de arhitectura;

g) dotari pentru educatie fizica si sport

- teren de sport

9.1.2. Satul Chendremal, contopit cu satul resedinta de comuna, beneficiaza de toate dotarile acestuia si avind in plus:

- o cladire pentru scoala si gradinita, care in prezent nu functioneaza din lipsa de copii;

- o sala pentru camin cultural cu 70 locuri;
- doua magazine;
- o biserică ortodoxa.

9.1.3. Satul Dolu beneficiaza in prezent de dotari social - culturale dupa cum urmeaza:

- scoala , camin cultural si magazin, functioneaza in aceeaasi cladire, care este in stare buna; scoala are o clasa cu 7 copii si un cadru didactic; caminul cultural are 100 de locuri;

- biserica ortodoxa;
- doua magazine private.

9.1.4. Satul Sincraiu Almasului: beneficiaza in prezent de dotari social culturale dupa cum urmeaza:

- gradinita cu 12 locuri, 6 copii si 1/2 norme de educatoare;
- scoala cu o clasa, 7 elevi si un cadru didactic;
- camin cultural cu o capacitate de 250 locuri, cladirea este in stare buna;

- 3 magazine si baruri;
- 2 biserici.

9.1.5. Satul Sutoru beneficiaza in prezent de dotari social - culturale dupa cum urmeaza:

- gradinita, avind 12 locuri, 6 copii cu o educatoare cu 1/2 norma;
- scoala cu o clasa, 5 elevi si un cadru didactic,
- camin cultural cu 100 locuri, cladire in stare nesatisfacatoare;
- 4 magazine si baruri ;
- 2 biserici.

9.2. Monumente istorice si de arhitectura

Pe teritoriul comunei se gasesc monumente si situri arheologice precum si de arhitectura care au fost luate in evidenta Muzeului judetean de istorie, dupa cum urmeaza:

Pozitia din lista	Locul unde se afla	Denumirea
A. MONUMENTE SI SITURI ARHEOLOGICE		
32 A 147	sat. Sutoru La "Gura Capusului", la 400 m de intersectia drumului Zalau-Cluj si Zalau Huedin"	castru roman
B. MONUMENTE SI ANSAMBLURI DE ARHITECTURA		
32 B 153	sat Zimbor - Biserica reformata, sec.XV, adaugiri in sec XVIII, turnul clopotnita din lemn, sec XVII	
32 B 154	- Biserica din lemn, Adormirea Maicii Domnului, 1843;	
32 B 155	- conacul "Sombory" cu parcul din jur.	

10. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prezentarea situatiei existente a comunei Zimbor (plansele 2A, 2B, 2C, si 2D) din punct de vedere al zonificarii functionale are la baza

stabilirea zonelor majore (locuinte, industrie si agricultura, gospodarie comunala ect.), precum si sintetizarea lor untr-un bilant teritorial dupa cum urmeaza:

Zona fuctionala	Zimbor si Chendremal	Dolu	Sincraiu Almasului	Sutoru	Total
- Zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public	15.65	1.60	5.45	1.60	24.30
- Zona de locuinte si functiuni complementare	151.35	46.75	51.90	42.75	292.75
- Zona unitatii					
* industriale	0.90	-	0.15	0.15	1.20
* agricole	12.15	1.20	0.70	0.70	14.75
- Zona spatii verzi	1.90	-	-	0.05	1.95
-Zona de gosp. com.	2.40	0.4	1.65	2.05	6.50
- Zona cu destinatii speciale					
* cai rutiere	16.50	2.85	8.75	2.55	30.65
* cai ferate	-	-	-	-	-
- Alte zone (terenuri neproductive ,ape, etc)	1.30	0.40	-	-	1.70
TOTAL INTRAVILAN					
EXISTENT	202.15	53.20	68.60	49.85	373.80

Din totalul teritoriului administrativ de 7480 ha, suprafata intravilanului existent este de 373.8 ha, reprezentand o pondere de 5.0 %.

11. CERINTE SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

In urma discutiilor purtate atat la consiliul comunal, cat si pe baza exprimarii optiunilor populatiei au rezultat:

Spatiul rezervat gospodariilor, reprezinta parcele suficient de mari pentru dezvoltarea in continuare a zonelor de locuit existand chiar excedent prin adincimea prea mare a unor parcele (de peste 300 ha) , iar pentru obiectivele de utilizare publica propus, au fost rezervate spatii cu care se majoreaza intravilanul localitatilor componente.

Deasemenea, a rezultat necesitatea executarii urmatoarelor lucrari:

- consolidari de versant, in satele Dolu si Sutoru (vezi plansa "Reglementari" 3B si 3D);
- regularizarea Vaii Almasului , in zona satului Sutoru;
- realizarea alimentatii cu apa in sistem centralizat a satului Zimbor, resedinta de comuna;
- canalizarea apelor menajere in satul Zimbor, resedinta de comuna, precum si o statie de epurare pentru aceste ape,
- lucrari de reparatii capitale la conacul "Sombory", sediul dispensarului uman;
- modernizarea strazilor principale din satele apartinatoare;
- impietruirea drumului comunal Dc 58(Zimbor-Dolu).

12. REGLEMENTARI

In plansele 3A, 3B, 3C si 3D, ale Planului Urbanistic General al comunei Zimbor, intravilanul propus insumeaza 332.60 ha, fata de 373.80 ha cat era in situatia existenta la data elaborarii lucrarii.

Sub aspectul zonificarii functionale intravilanele satelor componente vor cuprinde valori dupa cum urmeaza:

Zona functionala	Zimbor si Chendremal	Dolu	Sincraiu Almasului	Sutor	Total
- Zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public	14.45	1.60	5.45	1.60	23.10
- Zona de locuinte si functiuni complementare	114.65	38.50	49.05	46.00	248.20
- Zona unitatii industriale si agricole din care:					
* unitati industriale	1.20	-	0.15	0.15	1.50
* unitati agricole	11.35	1.20	-	-	12.55
- Zona spatii verzi	1.90	-	-	3.05	4.95
-Zona gospod. com.	4.45	0.55	1.80	2.20	9.00
- Zona cu destinatie speciala si echiparea teritoriala, din care:					
* cai rutiere	17.10	3.00	5.75	2.70	28.55
* cai ferate	-	-	-	-	-
- Alte zone (terenuri neproductive,ape etc.)	1.30	0.60	1.20	1.65	4.75
TOTAL INTRAVILAN PROPUS	166.40	45.45	63.40	57.35	332.60

In zona centrala a localitatii resedinta de comuna, satul Zimbor, in viitor se prevad case cu cel putin P+1 si cel mult P+2 , iar in rest cu parter, respectandu-se prevederile din Regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Zona centrala a satului Zimbor va cuprinde, in principal institutii publice (primaria, scoala, caminul cultural, gradinita, biserici, magazin etc.) Propuneri de noi obiective social-culturale ^{nu} au fost facute.

Atat parcelele libere, cat si extinderile propuse ale intravilanelor satelor componente permit dezvoltarea in continuare a zonelor de locuit, a unitatilor industriale si agricole, de gospodarie comunală, precum si a lucrarilor tehnico-edilitare.

Pentru satul Zimbor, resedinta de comuna, propunerile cuprind solutii pentru alimentare cu apa in sistem centralizat, canalizarea si epurarea apelor uzate.

In vederea depozitarii centralizate a gunoiiului menajer, in fiecare localitate au fost amplasate rampe de gunoi, iar pentru lesuri de animale, puturi seci.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic General se va face conform Regulamentului aferent acestuia.

13. LUCRARI INGINERESTI

A. Echiparea hidroedilitara

1. Situatia existenta

1.1. Alimentarea cu apa

In prezent localitatile comunei Zimbor nu dispun de alimentare cu apa in sistem centralizat. Alimentarea cu apa a gospodariilor se face din fantani, iar dotarile se alimenteaza dintr-o captare a unui izvor numit Budulaci, cu un debit apreciat la 0.40-0.50 l/sec. Lungimea totala a retelelor de apa fiind de 9.3 km.

1.2. Canalizarea apelor uzate

Localitatile componente ale comunei Zimbor nu au canalizare pentru apele menajere si meteorice.

Colectarea apelor meteorice se face prin santuri si rigole. Emisarul principal este Valea Almasului, care traverseaza teritoriul comunal.

1.3. Alimentarea cu gaz

In prezent, localitatile comunei nu beneficiaza de retea de gaz.

2. Situatia propusa

Din cercetarile efectuate rezulta ca debitul de apa necesar alimentarii in sistem centralizat a satului Zimbor se poate obtine din terasa Vaii Almasului, fapt pentru care au fost amplasate, in spatele Bazei de receptie, puturi de captare. Apa astfel captata se va pompa la rezervoarele amplasate pe versantul dinspre vest de localitate.

Alimentarea cu apa a retelei stardale se va face prin cadere libera.

2.2. Canalizarea apelor menajere

Sistemul de canalizare pe care il propunem este sistemul divizor, apele uzate menajere fiind colectate intr-un canal cu $D=250$ mm. Aceasta se realizeaza din tuburi de beton ce se vor monta in trama stradala, pana la statia de epurare ce se va amplasa in aval de localitatea Zimbor, pe malul drept al emisarului, Valea Almasu.

Statia de epurare va fi de capacitate mica cu decantoare de tip IMHOFF, prevazuta cu treapta de epurare mecanica si biologica.

Dupa epurare apele conventional curate se vor deversa in Valea Almasu.

Incinta statiei de epurare se va imprejmui si se va realiza o plantatie de protectie in jurul statiei.

Pentru apele pluviale nu consideram oportuna realizarea unei retele de canale inchise, colectarea apelor meteorice se va face in continuare prin santuri si rigole.

2.3. Alimentarea cu gaz

Comuna Zimbor este prevazuta in programul de executie a retelei de gaz local.

B. RETEAUA ELECTRICA

1. Situatia existenta

1. Situatia existenta

Alimentarea cu energie electrica a localitatii Zimbor este realizata din sistemul energetic national prin retele de distributie de medie tensiune 20 kv de tip aerian pe stilpi de beton. De la reseaua de medie tensiune sunt alimentate radial posturile de transformare 20/0.4 kv de tip aerian pe stilpi de beton in numar de patru din care doua pentru locuitorii satului (1 Zimbor +1 Chendremal) , iar doua pentru Baza de receptie si pentru Statiunea de macanizare a agriculturii.

Localitatea este in intregime electrificata. Distributia energiei electrice la consumatori se face prin retele de joasa tensiune aeriene pe stilpi de beton amplasati de-alungul strazilor localitatii.

Principalele strazi din localitate dispun de retea pentru iluminat public.

2. SITUATIA PROPUSA

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor de energie propusi la statia de captare a apei si a celor de la statia de epurare a apelor uzate menajere se propune a se realiza prin construirea a doua posturi de transformare aeriene de 20/0.4 kv, amplasate in incinta acestor statii. Aceste posturi de transformare vor fi alimentate radial din reseaua de medie tensiune existenta in zona. De la posturile propuse se vor executa retele de joasa tensiune pentru consumatorii din zona.

C. RETEAUA TELEFONICA

1. SITUATIA EXISTENTA

In prezent serviciile telefonice pe raza comunei sunt asigurate de o centrala telefonica manuala existenta in localitatea Zimbor.

Aceasta deserveste in prezent 255 abonati, majoritatea din localitatea Zimbor.

Reteaua telefonica existenta este pe stăpi de lemn amplasati in lungul strazilor.

2. SITUATIA PROPUSA

Avindu-se in vedere lucrarile de modernizare in telecomunicatii , se propune inlocuirea centralei existente cu una automata de capacitate corespunzatoare solicitarilor populatiei de pe raza comunei.

Deasemeni, se propune modernizarea retelelor existente.

C. CAI DE COMUNICATI

1. Situatia existenta

Legatura satului Zimbor si a celorlalte sate componente cu resedinta judetului este realizata prin drumul national DN 1F Cluj - Zalau , iar la cca. 25 km se afla gara CFR Huidin, care asigura legatura pe calea ferata cu orasele Cluj si Oradea.

Legatura satului Zimbor cu localitatile componente ale comunei se realizeaza astfel:

- cu satele Chendremal, Sincraiu Almasului si Sutor, prin drumul national DN 1F (2-11 km distanta)
- cu satul Dolu prin drumul comunal Dc 58, la 7 km, slab impietruit, impracticabil in anotimpuri ploioase .

2. Situatia propusa

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. Teritoriul comunal fiind traversat de drumul national DN 1 F (Zalau- Cluj), circulatia de tranzit este intensa.

Traseele existente de strazi se mentin. Analiza situatiei existente a relevat necesitatea efectuarii urmatoarelor lucrari:

- impietruirea drumului comunal Dc 58 (Zimbor-Dolu) si clasificarea ca drum comunal a drumului de exploatare agricola 750 (Dolu- Sincaraiu Almasului);
- modernizarea strazilor principale ale localitatilor componente, cu prioritate a acelor pe care sunt amplasate dotarile social-culturale importante;
- pe marginea drumurilor si strazilor se propune realizarea de plantatii de liniament.

E. SALUBRITATE

Cele 5 localitati componente ale comunei Zimbor, insumeaza o suprafata a intravilanului propus de 332.60 ha si o populatie de 1252 locuitori.

Aceste asezari si-au pastrat in totalitat caracterul rural, prin alcatuirea gospodariilor, prin aspectul constructiilor de locuinte, al dotarilor si traseelor principale de circulatie.

In general salubritatea nu pare sa fie o problema deosebita a comunei, cu toate ca se observa unele depozitari de gunoi menajer necontrolate, daunand in primul rand aspectului dar si cerintelor de igiena.

Propuneri

In aceasta situatie, tinind seama de necesitatea imbunatatirii conditiilor de salubritate in cele 5 sate componente, se propune amenajarea unor rampe de gunoi si puturi seci pentru lesuri de animale, care sa le deserveasca in mod corespunzator.

Tinind seama de cele de mai sus, se propun urmatoarele amplasamente:

Satele Zimbor si Chendremal

- put sec pentru lesuri de animale, pe versantul dinspre vest de localitate;

- rampa de gunoi, in NV-ul teritoriului satesc care deserveste localitatea Chendremal;

- rampa de gunoi, in E-ul teritoriului satesc, pe stanga drumului spre Miluani;

- rampa de gunoi , in S-ul teritoriului satesc, pe dreapta drumului spre Dolu;

Satul Dolu

- rampa de gunoi si put sec, in V-ul teritoriului satesc, pe stanga drumului spre Zimbor.

Satul Sincraiu Almasului

- rampa de gunoi si put sec, in NV-ul teritoriului satesc, pe dreapta drumului de exploatare agricola spre Dolu.

Satul Sutoru

- rampa si put sec, in V-ul teritoriului satesc, pe stanga drumului care este prelungirea strazii pe care se afla amplasata biserica.

La amenajarea rampelor de gunoi si a puturilor seci se vor respecta prevederile din regulamentul local de urbanism; cap. IV-7 -ZGC, zona de gospodarie comunala.

In jurul acestor amenajari se vor realiza plantatii de protectie.

Intocmit

teh. Kozma Sandor