

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

**ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan**

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>ZONA L - ZONA DE LOCUIT SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b> <b>Subzona Lb – a locuințelor amplasate pe terenurile</b> <b>introduse în intravilan</b> ----- Având interdicția de construire până la aprobare PUZ ; PUD	<b>PUZ</b>
<b>Volumul I. MEMORIU DE PREZENTARE</b>	

### 1.INTRODUCERE :

#### 1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI :

DENUMIRE PROIECT	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>ZONA L -ZONA DE LOCUIT SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b> <b>Subzona Lb – a locuințelor amplasate pe terenurile</b> <b>introduse în intravilan</b> (Având interdicția de construire până la aprobare PUZ ; PUD)	
ADRESA OBIECTIV	Sat SĂCĂLĂȘENI, str.Podul Stanchii, f.n. - intravilan Nr.CF/CAD :51664, 51657, 51658, 51838, 51839, 51840 Com. SĂCĂLĂȘENI, Jud.MARAMUREȘ	
INIȚIATORI	PECSI DANIEL	pt.Nr. CAD 51664, 51657,
	SABOU ESZTER	pt.Nr. CAD 51838; 51839,
	PECSI FRANCISC & PECSI DANIELA RAMONA	pt.Nr.CAD 51658
	BOTA LAZAR ADRIAN-CORNEL & BOTA LAZAR DANIELA-PARASCHIVA	pt.Nr. CAD 51840
BENEFICIAR	COMUNA SĂCĂLĂȘENI, JUD. MARAMUREȘ	
PROIECTANT	S.C.STUDIORING S.R.L.- BAIA MARE, str.Monetăriei, nr.14 arh.urb. JAKAB RITA	
DATA ELABORARII	Martie 2022	

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

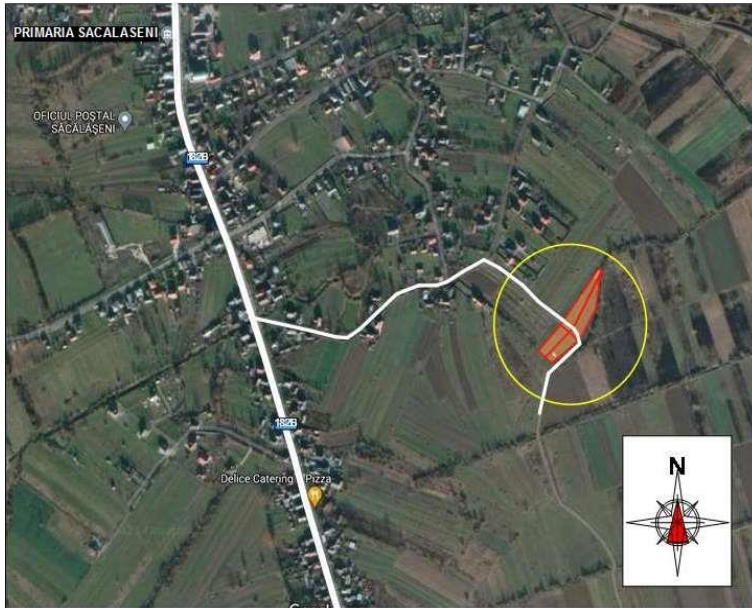
Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCIS&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

## 1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

### 1.2.1.Solicitările temei de proiectare:

Tema program definită de ordonatorul investiției, a solicitat posibilitatea amplasării de locuințe sau obiective cu funcțiuni complementare locuirii pe terenuri situate în intravilanul localității Săcălășeni, aflate în proprietatea inițiatorilor.



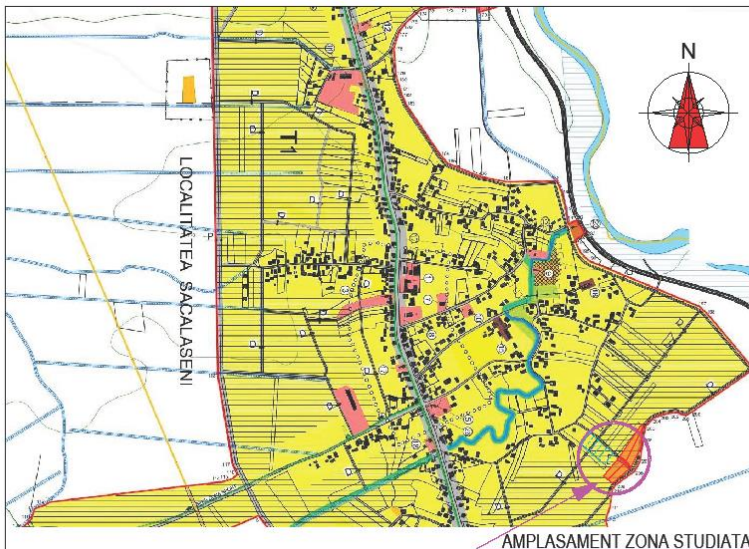
Conform comenzii beneficiarilor, în vederea utilizării terenurilor, se propune reglementarea posibilității amplasării de locuințe și anexe aferente pe cele parcele studiate.

Amplasamentul este situat în Săcălășeni, în zona est, sud-est a localității, în intravilan, într-o zonă puțin construită, zona destinată extinderii zonelor de locuit.

Conform PUG aprobat al comunei Șăcălășeni, terenurile fac parte din zona de locuințe L / subzona Lb cu locuințe individuale sau cuplate, sau obiective cu funcțiuni complementare.

Zona este atractivă pentru realizarea de locuințe, fiind rezolvat accesul la terenurile în cauză și posibilitatea racordării la rețele edilitare existente în zonă, iar pentru cele inexistente cu rezolvări locale individuale ale acestora.

Terenul propus pentru includere în studiul urbanistic este format din 6 parcele cadastrale, dar care formează de fapt 4 parcele destinate construirii de locuințe pentru 4 viitoare gospodării. Parcelele sunt dobândite prin vânzare-cumpărare.



Din terenurile cuprinse în studiu 5 terenuri sunt libere de construcții. Pe parcela de teren cu Nr.CAD 51664, există în prezent o construcție provizorie în roșu, fără acoperiș și într-o stare avansată de degradare, construcție realizată fără autorizație de construire și care urmează să se demoleze.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

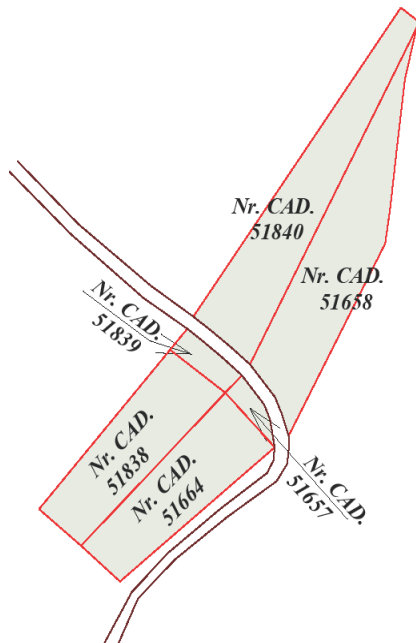
### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

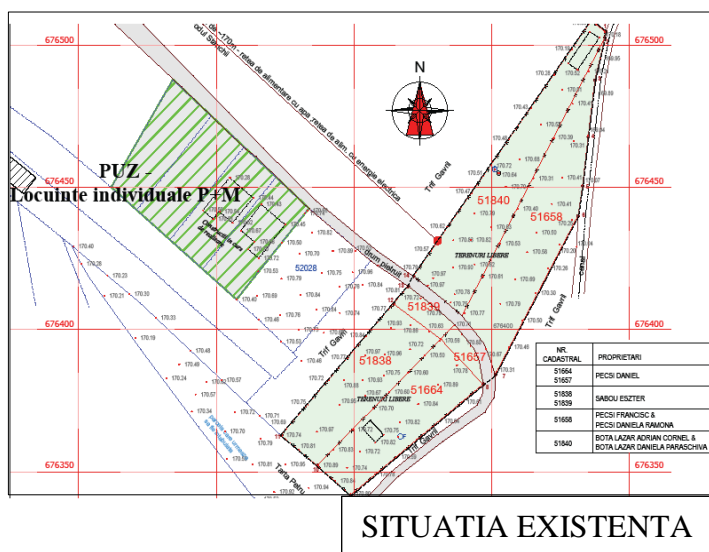


CF / CAD	Suprafata	Proprietari	Folosinta terenului
51664	1183 mp	Pecsi Daniel	arabil
51657	113 mp		faneata
51838	1182 mp	Sabou Eszter	Faneata
51839	167 mp		arabil
51658	1733 mp	Pecsi Francisc Pecsi Daniela R.	faneata
51840	1.634 mp	Bota Lazar Adrian Bota Lazar Daniela P.	arabil
<b>TOTAL</b>	<b>6.012 mp</b>		
Total suprafata studiata 6.200 mp ( parcele + drum)			

Terenurile din vecinătate sunt libere de construcții.

Solicitarea întocmirii prezentei documentații este cuprinsă în Certificatul de urbanism nr.52 din 23.07.2021, eliberat de eliberat de Primăria Comunei Săcălășeni și Avizul de oportunitate nr.13 din 16.10.2021, eliberat de Consiliul Județean Maramureș.

Prin amplasarea viitoarelor obiective, locuințe familiale, zona se va dezvolta prin integrarea în funcțiunile preexistente, și în tendințele de dezvoltare urbanistică.



Realizarea mobilării zonei nu generează disconfort în zonă, amplasamentul fiind situat în vecinătatea altor zone având aceleași funcțiuni predominante.

Dacă dezvoltarea zonei o va impune, în viitor se va putea reveni se vor putea extinde reglementările și asupra celorlalte parcele, ținând cont de reglementările ce vor exista deja aprobate în această zonă.

Documentația de față nu propune schimbarea destinației terenului ci păstrarea funcțiunii prevăzută în PUG- Săcălășeni.

Propunerile vor reglementa detaliat elementele urbanistice care vor trebui respectate pentru viitoarele investiții:

- stabilirea funcțiunii zonei, a eventualelor servituți aferente;
- modalități de utilizare a terenurilor;
- elemente urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire pentru viitoarele obiective propuse pe acest teren;
- regimul juridic al terenurilor, accese ( drumuri) și spații de parcare; aliniament propus; regim de înălțime; echipare tehnico-edilitară.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform HG 525/1996
- prevederea în mod obligatoriu de spații verzi.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

Planul Urbanistic Zonal detaliază modul de dezvoltare a acestei zone, în corelare cu necesitățile actuale ale localității, cu solicitările inițiatorului, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului, organizarea arhitectural-urbanistică a suprafeței de 6.200 mp.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute în perioada imediat următoare a fi realizate, precum și amenajările terenului, asigurarea cu utilități, organizarea circulației și a accesului din drumul public.

#### 1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Prin PUZ se propune preluarea funcțiunii stabilite prin PUG, cea de zonă de locuit și funcțiuni complementare, a locuințelor amplasate pe terenuri introduse în intravilan, cu restricții de construire până la aprobare PUD sau PUZ pentru aceste zone.

Totodată, se propune reglementarea modului de construire a terenurilor studiate în scopul ridicării interdicției de construire. Sunt observații ale situației actuale în care se prefigurează o dezvoltare în sensul realizării de locuințe, construcții care să se integreze în zona, mediul și peisajul existent, protejând imaginea așezării, utilizând elementele precum și materialele de arhitectură tradițională.

Conform CU nr.52 din 23.07.2021, eliberat de Primăria Comunei Săcălășeni:

#### - Regimul juridic :

Teren situat în intravilan, aflat în proprietatea privată : Peci Francisc, Peci Daniela, Sabou Eszter, Bota Lazar Adrian C, Bota Lazar Daniela P.

#### - Regimul economic :

-folosința actuală :  
arabil, fâneată, drum.

#### -destinația stabilită prin doc.de urbanism :

Zona L – Zona dominantă de locuințe și funcțiuni complementare, subzona Lb – subzona locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan pentru care este instituită interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ sau PUD.

#### -utilizări admise :

- locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat cu P – P+2; clădiri anexe; funcțiuni complementare : unități de interes public, echipamente tehnico-edilitare

- Regimul tehnic : -parcele cu front la strada de 12-15 m cu suprafața minimă 300-500 mp ;  
parcele cu front la strada mai mari de 15 m ,suprafața minimă de 500 m.

-adâncimea parcelei să fie mai mare decât lățimea;

-parcele să fie accesibile din drum public sau prin servitute de trecere legal obținută

-retragere față de aliniament min. 4 m

- distanțe minime față de limite laterale : jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m

-distanțe minime față de limita posterioară a parcelei : jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m

-înălțimea maximă : P+M pentru parcele cu suprafața mai mică de 500 mp ; clădirile cu P+1 vor avea înălțimea la cornișă de 7 m.

-POT max.=35%

-CUT max = 0,8

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori : PECSI DANIEL; PECSI FRANCIS&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

### Capacități proiectate

- Suprafață teren care a generat PUZ, proprietatea particulară a beneficiari : 6.012 mp  
-Suprafața zonei studiate - 6.200 mp – include și zona drumului de acces situat între parcele, drum ce va asigura accesul în incinta gospodăriilor propuse.

### **1.3.SURSE DE DOCUMENTARE :**

#### ***Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:***

- Planul Urbanistic General al localității Săcălășeni
- Documentațiile întocmite în vederea obținerii Certificatului de urbanism și al Avizului de oportunitate

#### ***Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:***

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.
- În aceasta zonă spre nord de parcelele studiate în anul 2020-2021 s-a elaborat de către SC AMTER SRL și aprobat o documentație de urbanism :PUZ " LOCUINTE INDIVIDUALE P+M", care prin prevederile și regulamentul aprobat devine baza de studiu pentru documentațiile viitoare din zonă. Regulamentul acestui studiu va fi preluat și în cazul prezentei documentații.

#### ***Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei :***

- Pentru terenul care face obiectul modificării PUZ, până în prezent, nu s-au întocmit alte studii urbanistice.

### **ACTE LEGISLATIVE SPECIFICE SAU COMPLEMENTARE DOMENIULUI**

- Codul Civil-Legea 287/2009 (actualizată 2021)
- Legea nr. 350/2001(actualizată 2020) privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr.233/2016 al MDRAP – Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- HGR nr.525/1996 (actualizată 2014)Regulamentul General de Urbanism,cu completările și modificări ulterioare
- Legea nr.50/1991(actualizată 2020) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 (actualizată 2019)privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- OMS nr.119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv Ordinul 994/2018 de modificare a OMS nr.119/2014
- Legea locuinței 114/ 1996 (actualizată la data de 23.06.2017)
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificările și completările prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 (actualizată 2016) - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- OG nr.43/1997 privind regimul drumurilor – republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 135/ 2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 422/2001 (actualizată 2019) privind protejerea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 184/2001 (actualizată 2017)privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al PUZ"- Reglementare tehnică Indicativ : GM -010-2000;
- Ordinul nr.2701/2010 al MDRT – Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ; SITUAȚIA EXISTENTĂ

### **2.1.EVOLUȚIA ZONEI**

#### 2.1.1.Date privind evoluția zonei :

Amplasamentul studiat, situat la periferia zonei de intravilan, în partea sud-estică a localității, într-o zonă puțin construită până în prezent , dar cu potențial ridicat din punct de vedere al creării-extinderii zonei de locuit.

Luând în considerare tendințele de realizare a unor noi obiective în zonă , se poate spune că zona se va integra în viitorul apropiat în zona de locuit existentă. Parcele învecinate sunt deja în curs de mobilare cu locuințe noi.

Exista în zona interes din ce în ce mai accentuat pentru dezvoltarea în perspectiva apropiată a unor zone de locuit compacte, zone care au asigurate drumuri de acces , chiar dacă acestea nu sunt dimensionate și amenajate corespunzător, dar care prin propunerile studiilor urbanistice vor deveni accese dimensionate conform normativelor în vigoare.

#### Obiectivele de dezvoltare propuse :

Conform comenzii beneficiarului în vederea utilizării terenului se propune stabilirea funcțiunii de bază, cea de locuire și funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea de bază, funcțiuni ce vor defini caracterul zonei.

Funcțiunile complementare vor putea cuprinde : activități specifice manufacturiere, realizarea de produse din activități care să readucă la viață meșteșugurile, activitățile practicate în zonă, funcțiunea de turism-agroturism cu număr de locuri de cazare reduse, etc..

Parcelele învecinate, libere în prezent, în cazul în care vor urma procedurile în cadrul unor studii urbanistice, vor prelua funcțiunile propuse în zonă, pentru a realiza o zonă cu caracter unitar.

#### 2.1.2.- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile directe a terenurilor studiate o constituie terenuri libere, la distanțe de 1-2 parcele sunt în curs de realizare locuințe noi.

Caracteristica ce se prefigurează acestei zone, este cea de zonă de locuințe-gospodării, amplasate pe proprietăți private, cu regim de construire izolat, cu posibilitatea realizării de obiective cu funcțiuni complementare, compatibile cu funcțiunea de locuit fără a se genera fluxuri mari de persoane, transport, disconfort.

Cerințele pentru asemenea funcțiuni în această zonă vor deveni din ce în ce mai mari, de aceea este recomandat să se creeze premisele și condițiile pentru realizarea de noi obiective, reglementând dezvoltarea zonei într-un cadru bine definit.

#### 2.1.3.Potențial de dezvoltare / Disfuncții

Strategia de dezvoltare a localității are ca direcție principală, dezvoltarea echilibrată a teritoriului cu investiții care să cuprindă activități și obiective care să asigure locuri de muncă, spații de locuit, care să se încadreze în specificul local, în normativelor în vigoare și care să genereze modernizarea infrastructurii și serviciilor.

Zona studiată se poate încadra într-o zonă cu locuințe și obiective cu funcțiuni complementare . Se prefigurează această direcție de dezvoltare având în vedere potențialul zonei și funcțiunile vecinătăților mai mult sau mai puțin îndepărtate.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori : PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

Se va extinde funcțiunea și reglementările prevăzute și parcelelor din vecinătate, imprimând astfel același caracter întregii zone, aceasta devenind unitară din punct de vedere al funcțiunii, integrându-se în funcțiunile existente în prezent în această parte a localității.

Astfel se va evita crearea, în viitor, de disfuncționalități în zonă.

Condițiile amplasării noilor obiective se vor stabili în PUZ, respectiv RLU al PUZ-ului, luând în considerare situația parcelelor din zonele adiacente terenului, a reglementărilor aprobate deja pentru vecinătăți, respectând normativele în vigoare.

Amplasamentele noilor obiective se vor supune reglementărilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism, parte componentă a documentației prezente. Aceste reglementări ce se vor extinde pentru întreaga zonă în cazul în care se vor studia și suprafețele de teren din vecinătatea amplasamentului studiat în cadrul prezentei documentații.

## **2.2.INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### 2.2.1.- Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul este situat în intravilanul localității aparținând UAT Săcălășeni, spre limita sud-estică a intravilanului.

Terenul studiat, format din 6 parcele cuprinse în CF / CAD nr. 51664, 51657; 51838; 51839; 51658; 51840 având suprafață totală de 6.012 mp folosința actuală parcelelor este : fâneață; arabil – terenuri libere, fără construcții.

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

#### • **Vecinătăți :**

Amplasamentul studiat format din 6 parcele de teren care în fapt formează 4 parcele construibile, se învecinează cu :

- la nord, nord-vest, vest, est – parcele proprietăți private;
- la sud, sud-est de drumul local – propus pentru modernizare într-o etapă viitoare;
- la est , nord-est un canal al cărui traseu se va repositiona funcție de viitorul drum de acces propus prin Planul Urbanistic General

Terenurile din vecinătatea directă sunt libere de construcții.

#### • **Circulații și accese :**

Accesul la terenuri se poate face din str. Podul Stanchii - drum local – din care , perpendicular pe acesta există drumul de acces la care sunt aliniate parcelele studiate.

Drumul este pietruit neamenajat.

#### • **Rețele edilitare :** Utilități existente:

-alimentare cu energie electrică – rețea de alimentare cu energie electrică aeriană – LEA 0,4kV, pozat pe aliniamentul străzii Podul Stanchii, s-a realizat extinderea rețelei până la locuințele în curs de realizare.;

-alimentare cu apă și canalizare - rețele pozate subteran pe aliniamentul străzii Podul Stanchii. Se va putea realiza extinderea rețelei , dar până atunci se propune rezolvarea în sistem propriu cu bazin vidanjabil.

-alimentare cu gaze naturale – rețeaua de alimentare cu gaz este în aliniamentul străzii Podul Stanchii. Incalzirea spațiilor se vor realiza în sistem propriu cu centrala proprie . În cazul în care se va extinde rețeaua , noile obiective se vor racorda la această rețea.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCIS&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

**2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**– relief, rețea hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

**Relieful:** Comuna Săcălășeni situat pe cursul inferior al râului Lăpuș, aparține, din punct de vedere geografic, Depresiunii Baia Mare, care este o zonă joasă, cu altitudinea medie de 200 m. Situată în partea de Vest a județului, depresiunea este limitată la Est și Nord de Muntele Gutâi, în Sud - Est se deschide spre Depresiunea Copalnicului, spre Sud limita este formată de masivul Preluca, iar spre Vest de Culmea Codru. Situată integrală a teritoriului comunei în Depresiunea Baia Mare face ca treapta de relief prezentă pe întreg teritoriul comunei Săcălășeni să fie câmpia.

**Clima:** Regimul climatic ce caracterizează comuna se încadrează în sectorul de climă continental-moderată și cel cu climă de depresiune, având ca specific un regim termic moderat, umezeală relativ mare, cu precipitații atmosferice bogate. Temperatura medie anuală a aerului înregistrează valori cuprinse între 9oC și 11oC. Frecvența medie anuală a vânturilor se caracterizează printr-o circulație a aerului dinspre Vest, cu o frecvență medie anuală de circa 18 - 20%, și a celui din Nord, cu o frecvență aproximativă de 10 - 11%. Vitezele medii anuale se mențin între 3 și 3,8 m/s.

**Rețeaua hidrografică :** Rețeaua hidrografică a comunei Săcălășeni este formată din râul Lăpuș, care străbate comuna de la Sud la Nord. Râul Lăpuș este un râu permanent și este afluent principal de dreapta al râului Someș, având o lungime de 112 km și o suprafață de recepție de 1.875 km<sup>2</sup>. Acesta se formează în Munții Țibleșului, la confluența brațelor Izvorul Alb și Izvorul Negru.

#### **Concluziile studiului geotehnic \*:**

Amplasamentul din punct de vedere geologic aparține bazinului baimarean care face parte dintr-un golf de sedimentare tertiara. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înscrie între cristalinelul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

Sub acțiunea agenților externi rocile andezitice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor.

Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenușii-vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Ca vârstă aceste formațiuni aparțin pontianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanisuri și pietrisuri cu interspațiile umplute cu nisip ( argile pe alocuri ) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de argilă prafoasă, argilă grasă galben-cenușie slab nisipoasă, vartoasă sau plastică provenită din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că panza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasă a râurilor ( bolovanisuri cu pietrisuri și nisipuri sau argilă ).

Este în legătură directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori : PECSI DANIEL; PECSI FRANCIS&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

Pe amplasamentul cercetat s-au executat foraje geotehnice care prezintă următoarea coloană litologică :

-0,00 ÷ -0,20 m	sol vegetal
-0,20 ÷ -1,50 , -2,20 m	argilă maronie ruginie prăfoasă
-1,50 , -2,20 ÷ 3,00 m	argilă cenușie cu aspect mîlos, nisip argilos
-3,00 ÷ -6,00 m	bolovăniș cu pietriș în masa de nisip

- Nivelul apei freatice a fost interceptat la adâncimea de -2,50 ; -3,00 m;
- Terenul bun de fundare îl constituie oricare din formațiunile interceptate luând în considerare presiunea convențională aferentă.
- Pres. convențională pt. formațiunea de argilă:  $P_{conv.}=350kP$ ; pt. formațiunea de nisip :  $P_{conv.}=300kP$ ; pt. formațiunea de bolovăniș cu pietriș:  $P_{conv.}=450kP$ ;
- Conform Normativ P100-92, din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona E avînd  $a_g = 0,15g$  și perioada de colt  $T_c = 0,7$  sec.
- Adâncimea de îngheț este de -0,80 m față de cota terenului ;
- Din punct de vedere al categoriei geotehnice, zona se încadrează în categoria geotehnică : 1 risc geotehnic redus

Studiul geotehnic întocmit pentru terenul studiat detaliază elementele caracteristice din punct de vedere geotehnic ale terenului în cauză, studiu anexat prezentei documentații.

\* Conform Studiu geotehnic întocmit de SC Tehnic Prospect S.R.L.

## **2.4.CIRCULAȚIA :**

### 2.4.1.Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere.

Circulația majoră se desfășoară pe strada Podul Stanchii, drum local amenajat, din care se deschide perpendicular pe acesta (pe direcția nord-sud) un drum de acces local, neamenajat-pietruit, denumit tot str.Podul Stanchii, avînd lățimea variabilă mult subdimensionată necesară circulației carosabile. Amplasamentul studiat prin prezenta documentație este la o distanță de cca 130 m de str. Podul Stanchii (drumul principal).

### 2.4.2.Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipuri de circulație, necesități de modernizare, intersecții cu probleme.

Prin dezvoltarea zonei nu se preconizează o dezvoltare intensă, cu densitate de obiective noi ci din contră se dorește păstrarea specificului de zone construite cu caracter rezidențial. Astfel va rezulta un trafic care, după dimensionarea corectă, amenajarea-modernizarea drumului nu va crea disfuncționalități în desfășurarea circulației.

Staționarea și parcare a autovehiculelor se va desfășura numai în cadrul incintei.

## **2.5.OCUPAREA TERENURILOR:**

### 2.5.1.► principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

#### ► relaționări între funcțiuni:

În prezent terenul studiat este liber de construcții, avînd stabilită funcțiunea de zonă de locuit și funcțiuni complementare, funcțiune stabilită prin PUG, fiind grevată de interdicția de construire până la aprobare PUD,PUZ. Se va respecta funcțiunea stabilită, se vor detalia și preciza celelalte reglementări pentru a se putea realiza noile obiective.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCIS&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

#### 2.5.2.►gradul de ocupare a zonei cu fond construit

##### ►aspecte calitative ale fondului construit

Suprafața terenului studiat este de 6.200 mp, cu un front stradal, deocamdata impropriu numit front stradal, spre drumul comunal utilizat azi pentru circulație locală la terenurile, fânețele, din zonă. Suprafața terenurilor care constituie cele 4 parcele destinate construirii de locuințe în cadrul unor gospodării este de 6.012 mp.

Terenul fiind liber de construcții nu se poate vorbi de o caracteristică a fondului construit, cu atât mai mult cu cât și vecinătățile directe o constituie tot terenuri libere

Fondul construit din zonele cele mai apropiate ( zona de locuințe și gospodării) se afla în general în stare bună și foarte bună.

Se conturează deja un fond construit nou în această zonă cu un caracter urban. Datorită situației date, o zonă neconstruită, există posibilitatea de a realiza obiective care să utilizeze un limbaj arhitectural unitar, ca volumetriei, ca materiale, ca mobilare în cadrul parcelor, ca alinieri față de aliniamente. Sunt deja în curs de execuție locuințe pe parcelele din vecinătate. Dacă se vor respecta prevederile din regulamentele de urbanism aferente PUZ-urilor și PUD-urilor aprobate în zonă, se va contura o zonă cu o identitate arhitecturală unitară care să se încadreze în specificul zonei.

#### BILANT TERITORIAL –

Suprafața terenului UTR –Zona <b>L</b> , Subzona <b>Lb</b> - propus pt. PUZ	6.200mp	100,00%
din care :		
Suprafața construită	0 mp	0
Suprafața desfășurată	0 mp	
Platforme, alei - circulații	188 mp	3,03 %
Spații verzi ( parcele)	6.012 mp	96,97 %
POT existent	0%	
CUT existent	0	
Regim de înălțime existent	0	

#### 2.5.3.►asigurarea cu servicii a zonei , în corelare cu zonele vecine

##### asigurarea cu spații verzi

Accesul la parcele este asigurat din drum public local neamenajat, pietruit. Gabaritul străzii amenajate se va redimensiona conform detaliilor din prezenta documentație și în corelare cu legislația în vigoare.

Zona dispune de rețea edilitare de alimentare cu energie electrică până la o distanță de cca 70 m. Rețea de alimentare cu apă și canalizare este asigurată pe str.Podul Stanchii. De aici se vor extinde rețelele care să alimenteze toate obiectivele propuse.

Parcele existente au suprafețe relativ mari , astfel zonele verzi vor avea suprafețe generoase.

#### 2.5.4.►existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Zona nu este afectată de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

#### ► principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile referitoare la terenurile din zonă, la circulații și dotări precum și modul și prioritățile de rezolvare a lor sunt prezentate în tabelul următor :

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	-drum acces existent neamenajat, pietruit – drum local perpendicular pe str.Podul Stanchii pe direcția nord-sud. - nu are gabaritul corespunzător unei viitoare circulații carosabile pentru accesul la incinte;	1.-realizarea amenajării drumului local, dimensionat, prin lărgirea acestuia, conform normativelor în vigoare.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZARE TERENURI	-incinte-parcele neconstruite - - folosinta actuala (conf.extras CF) : fâneață, arabil; -fondul construit al zonei o reprezintă clădiri de locuit in stare relativ bună, situate la distanță de amplasament.	<b>1.</b> -valorificarea potentialului terenului prin amplasarea unor obiective care sa se încadreze și să definitiveze caracterul zonei; <b>2.</b> -caracteristici geotehnice : = risc geotehnic redus = adancime minima de inghet : -0,80 m , = terenul bun de fundare: formatiunea de argilă, sau alta formatiune interceptata cu presiunea conv. aferentă; = zona seismica E; ag=0,15g; Tc=0,7 sec.; = nivelul apei freatic : -2,50m ; -3,00 m
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	- terenul constituie teren liber recent intabulat; -zona verde fără amenajări.	<b>1.</b> - intretinerea zonelor verzi; <b>2.</b> -realizarea sistematizarii verticale in cazul amplasarii de noi obiective, canalizarea apelor si evitarea stagnarii apelor in jurul amplasamentelor;
PROBLEME DE MEDIU	- pe acest teren există zona verde, o suprafață minimă pietruită recent în partea de accese pe parcele. -nu există rețea de alimentare cu apă canalizare; -există rețea de alimentare cu energie electrică pozată aerian.	<b>1.</b> -realizarea canalizării apelor uzate prin extinderea rețelei existente pe str.Podul Stanchii <b>2.</b> -sistematizare verticală , canalizarea apelor rezultate din precipitații în afara amplasamentelor obiectivelor, canalizarea se va rezolva în cadrul incintei utilizând spațiul verde ce se va păstra. <b>3.</b> -pastrarea, întreținerea suprafeței zonelor verzi
PROTEJAREA ZONELOR	-cu valoare de patrimoniu	-amplasamentul nu este în zonă protejată
	-față de construcții și culoare tehnice	-pe terenul studiat nu există rețele sau dotări care să necesite protecție.
	-pe baza normelor sanitare -zone poluate	-nu exista restrictii

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### **Alimentare cu apa**

*In prezent* nu există rețea de alimentare cu apă și canalizare pe amplasamentul studiat. Necesarul de apă se va asigura prin extinderea rețelei existente pe str.Podul Stanchii, care este deja supus extinderii pentru alimentarea cu apă a noilor clădiri de locuit aflate în construcție (aliniate drumului de acces local).

### **Apa uzată menajeră - canalizare**

Nu există un sistem de canalizare centralizat pentru apele uzate sau pluviale. Evacuarea apelor uzate menajere se va rezolva rețeaua de canalizare care se va extinde din str.Podul Stanchii. Dacă extinderea nu se poate realiza până la darea în folosință a noilor clădiri de locuit, temporar se va realiza evacuarea apelor uzate în bazin vidanjabil etanș, sau alte sisteme locale ( ministații de epurare) . In momentul în care va fi posibil, se va realiza racordul la o rețea centralizată viitoare de canalizare menajera.

Apele meteorice și de suprafață vor fi conduse gravitațional prin rigole deschise către traseul drumurilor locale, și către canalele, rigolele deschise existente, astfel încât prin pante longitudinale și transversale, apele de suprafață să fie îndepărtate de fronturile construite și de suprafețele special amenajate.

Parte din apele de suprafață vor fi absorbite de zonele verzi libere acoperite cu vegetație de pe amplasament.

### **Alimentare cu energie electrică**

In prezent există rețea de alimentare cu energie electrică de medie tensiune aeriană LEA 0,4kV, pozată aproximativ paralel cu drumul local până la o distanță de cca 170 m , zona în care sunt în curs de realizare locuințe aliniate aceluiaș drum local. Se va solicita avizul de racordare prin care se va stabili și soluția tehnică de alimentare din rețeaua furnizorului.

### **Instalații de încălzire și de gaze naturale– nu există .**

Încălzirea spațiilor se va rezolva cu surse proprii, cu centrală proprie, șeminee, sobe cu combustibil solid, iar în cazul în care se va extinde rețeaua de alimentare cu gaz, se vor putea racorda locuințele la această rețea.

### **Gospodărie comunală:**

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în incinta obiectivelor propuse. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

Pentru o funcționare corespunzătoare a viitoarelor obiective este necesară rezolvarea tuturor utilităților fie pe plan local din surse proprii , fie prin racordarea la rețelele de utilități existente.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### 2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

In ceea ce privește spațiile verzi, în momentul de față relația cadru natural - cadru construit nu este relevant, terenurile fiind libere de construcții, atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

Se va păstra în viitor raportul optim dintre zona verde și cadrul construit, spațiul verde nu poate fi diminuat la mai puțin de 70% din suprafața totală.

O importanță deosebită se va acorda întreținerii terenurilor, a zonelor verzi și după realizarea investițiilor propuse păstrând raportul optim dintre zona verde și cadrul construit.

În prezent zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător.

#### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător, în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zona. Obiectivele cuprinse în PUZ sunt construcții destinate locuirii sau eventual activități specifice vieții din mediul rural, care nu sunt generatoare de riscuri în zonă.

#### 2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă

Nu s-au contat asemenea riscuri, în condițiile unei exploatare antropice corecte.

Rețelele edilitare existente nu prezintă riscuri care să producă disfuncționalități în zonă. Accesele, platformele, parcurile nu sunt realizate.

Lipsa rețelelor de canalizare pot prezenta un risc, lipsa acestora poate fi generator de poluare. Se impune realizarea rețelei de canalizare de ape uzate în sistem propriu, sau racordarea la rețeaua centralizată după extinderea acesteia. De asemenea canalizarea apelor pluviale se impune să se realizeze prin sistematizare verticală, utilizând spațiul verde creat.

Amenajarea acestei zone conform comenzii beneficiarului, precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura protecția mediului înconjurător, având ca rezultat obiective la nivelul cerințelor actuale.

#### 2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată, sau în vecinătate nu există obiective de patrimoniu care să necesite protecție.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va face informarea populației conform prevederilor Ordinului 2701 din 2010 – metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicat în MO nr.47 din 19.01.2011 dat în baza art.57 - 61 din Legea nr.350 / 2001 cu completările ulterioare și art 13 alin.6 din HG 1631/2009, prin publicarea în presă a intenției de elaborare a PUZ-ului.

Consultarea publicului și observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul Primăriei unde PUZ-ul va putea fi consultat conform programului de consultare publică sau la sediul APM Maramureș pe parcursul procedurii de avizare.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei Săcălășeni, str.Unirii nr.87, în termenul stabilit pentru consultarea publică conform prevederilor Ordinului 2701/2010 .

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea localității, creșterea veniturilor administrației, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale, creșterea veniturilor populației, crearea de locuri de muncă.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCIS&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

Realizarea propunerilor, a investițiilor din cadrul proiectului, se vor constitui într-un început în crearea în anii următori a unei zone rezidențiale, extinderea zonei de locuit în cadrul localității.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a beneficiarilor și ofera soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice și geotehnice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate.

Avizul geotehnic preliminar constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente.

### 3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Documentației de urbanism nr.6 / 2000, PUG Comuna Săcălășeni, aprobat prin HCL al Comunei Săcălășeni nr.25/25.03.2017 zona studiată este situată în zona L- zona de locuit și funcțiuni complementare. Prezenta documentație a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului aprobat, precum și prevederile RLU al PUZ-ului elaborat pentru amplasamentul învecinat dinspre nord-vest.

### 3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL- ZONE VERZI

Orice intervenție umană în cadrul natural trebuie să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. De aceea beneficiarii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut și întreținut după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin materiale utilizate și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se stabilesc în funcție de destinația zonei iar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG525/1996.

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. În urma realizării noilor obiective se vor amenaja spațiile destinate zonelor verzi rămase neamenajate.

Funcțiunea și obiectivele propuse sunt menite să păstreze și să întrețină mediul înconjurător, destinația terenului fiind clar precizată în tema program înaintată de către beneficiar.

### 3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### 3.4.1.Accese, platforme, parcuri

Circulația majoră se desfășoară pe str.Podul Stanchii, un drum amenajat, asfaltat, drum ce asigură accesul în zonă și face legătura cu zona centrală a localității.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

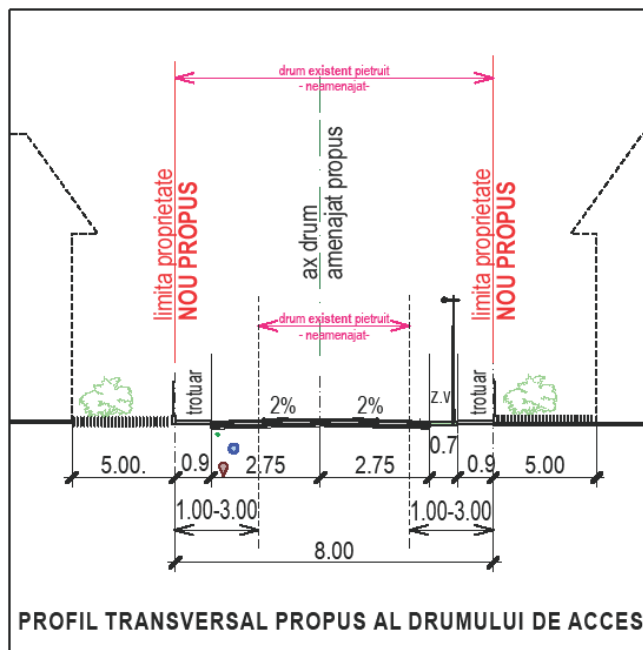
#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

Drumul propus pentru amenajare, perpendicular pe drumul principal (str.Podul Stanchii) se va dimensiona conform Normelor tehnice din 30.08.2017 în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.43/1997 cu modificări și completări prin Legea nr.82/1998 ca și un drum de clasa tehnică V- drum comunal (drum vicinal), cu două benzi de circulație, cu lățimea părții carosabile de 5,50 m (2x2.75m), cu trotuar pe ambele părți (L=0.90m), zonă verde pe o parte (L=0.70m)– zonă în care se vor amplasa și poza rețelele edilitare. Distanța între limitele de proprietate va fi de 8,00m. Aceasta presupune retragerea limitei frontului stradal până la asigurarea distanțelor prevăzute.



Acest drum ce se propune pentru amenajare și dimensionare adecvată este denumit tot str.Podul Stanchii și va fi un drum dimensionat pentru trafic greu.

Drumul local propus pentru amenajare, respectă prevederile din PUG, în care este propus un drum care să facă legătura între str.Podul Stanchii și un alt drum local ce se va realiza în viitor și care urmărește perimetral limita sudică a intravilanului.

Acest drum perimetral nu face obiectul prezentului studiu, dar pentru a vedea în contextul viitoarelor circulații și accese din zonă se fac următoarele precizări :

•• Acest drum perimetral intravilanului, se suprapune parțial ( spre sud-vest) cu un drumul existent neamenajat-pietruit și parțial urmărește limita intravilanului pe direcția nord-est, urmărind în același timp, în mare parte limitele sud-estice ale parcelelor studiate. Traseul viitorului drum se suprapune cu un canal deschis existent pe limita estică a parcelei cu nr.CAD 51658.

•• In cazul în care se va trasa amprenta acestui drum se va avea în vedere fie păstrarea canalului în poziția existentă și mutarea traseului drumului spre est, fie mutarea canalului pe aliniamentul drumului, pe partea estică a acestuia. Soluția se va definitiva în momentul amenajării acestui drum.

Având în vedere traseul drumului existent, pentru a se putea amenaja drumul local de acces la parcelele studiate, pentru lărgirea propusă a acestuia, se vor retrage limitele parcelelor studiate, asemenea propunerilor studiilor urbanistice anterioare sus amintite.

Trasarea limitelor aliniamentelor parcelelor studiate se vor face cu ajutorul specialistilor topografi, de asemenea amplasamentele noilor obiective se vor stabili prin măsurători topografice.

La stabilirea noului aliniament, se vor lua în considerare limitele noi precum și alinierea construcțiilor rezultate ca urmare a demarării realizării construcțiilor pe parcelele alinate aceluiș drum local.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

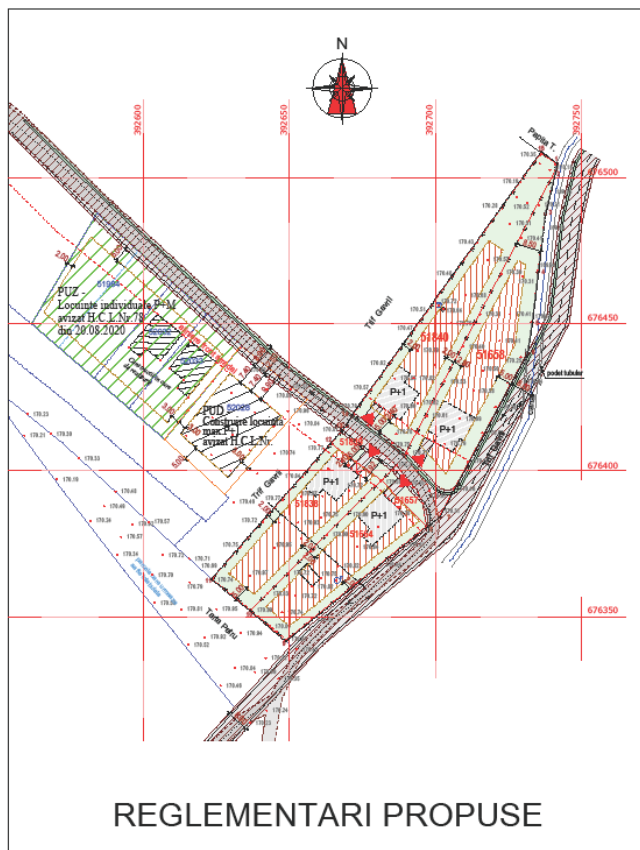
### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan  
(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori : PECSI DANIEL; PECSI FRANCIS&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

## 3.5.ZONIFICAREA TERITORIULUI - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI -

### ZONA PROPUȘA : Zona L , Subzona Lb (P)



În conformitate cu cerințele temei de proiectare, așa cum s-a menționat anterior, zona studiată va avea funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare și totodată ridicarea interdicției de construire prevăzută în PUG.

#### Funcțiunea principală:

-locuințe individuale cu regim de construire izolat.

#### Funcțiuni complementare :

-Unități cu activități de prestări servicii nepoluante, activități manufacturiere, activități care generează flux redus de persoane și transport; clădiri care include mai multe din funcțiunile de mai sus;

-Unități cu activități compatibile cu funcțiunea de locuire și care se pot integra în activitatea de locuire specifică zonei: anexe gosp., ateliere agricole de deservire a activității de bază, bucătării de vară;

În baza amenajărilor propuse se stabilesc următorii indici de ocupare și utilizarea terenului:

<b>BILANT TERITORIAL -</b>				
<b>UTR –Zona L ; Subzona Lb (P) – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>				
<b>Funcțiuni</b>	<b>S u p r a f a t a</b>			
	<b>Existent (mp)</b>	<b>%</b>	<b>Propus max.(mp)</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA CONSTRUCTII</b>				
Locuințe, anexe, spații cu funcțiuni complementare funcțiunii de locuit	0	0	1.240	20,00
Suprafata desfășurată ( maxima)			2.480	
<b>TOTAL SUPRAFATA CIRCULATII</b>				
Circulații -carosabile- platforme, parcuri	188	3,03	480	7,74
<b>TOTAL SUPRAFATA SPATII VERZI</b>				
Spații verzi	6.012	96,97	4.480	72,26
<b>Total suprafata – UTR Zona L, Subzona Lb(P)</b>	6.200	100,00	6.200	100,00
POT		0 %		20,00 %
CUT		0		0,4



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse in intravilan

(având interdicție pana la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	
POT max	35,00%
CUT max	0,45 $A_{dc}/S_{teren}$
minim zone verzi	60,00%
RH max (regim de inaltime)	P; P+M; max P+1
Distanță fata de aliniament	Minim 5,00 m
Distanță față de limitele laterale	Minim 2,0 m
Distanță față de limitele posterioare	Minim 5,00 m

#### Teren care a generat PUZ:

Terenul format din parcelele CAD 51664, 51657, CAD 51838; 51839, CAD 51658, CAD 51840, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor, este terenul care a generat elaborarea prezentei documentații.

Solicitarea beneficiarilor – prin tema de proiectare – a fost, de a stabili regulamentul de urbanism pentru terenul în cauză și posibilitatea scoaterii acestuia de sub interdicția de construire.

Regimul de înălțime propus este P; P+M ; maxim P+1 ;

Volumele propuse trebuie să fie simple, specifice clădirilor de locuit din zonă, ținând cont de recomandările cuprinse în ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Tara Maramureșului, finisate cu materiale de calitate și care să se integreze în specificul zonelor rurale din această parte, chiar dacă tendința actuală este de a realiza clădiri cu caracter urban. Acest caracter va utiliza elemente de arhitectură specifice zonei, iar materialele utilizate vor fi cele naturale, sau având acest caracter.

### 3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Strada Podul Stanchii, care este la cca. 1700 m de zona de studiu este echipata dupa cum urmeaza:

- retea electrica aeriana de joasa tensiune LEA 0,4 kV, amplasată pe aliniamentul străzii .
- retea de alimentare cu apa PE 110mm ,amplasată ingropat in acostamentul drumului
- retea de gaz amplasata ingropat
- retea de canalizare.

#### ►Alimentarea cu apă;►Canalizare:

Rețeaua subterană de alimentare cu apa PE 110mm, amplasată ingropat in acostamentul drumului pe aliniamentul str.Podul Stanchii, necesită extindere pe drumul de acces la care sunt aliniate parcelele de teren, pe care sunt propuse amplasarea noilor locuințe, inclusiv terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza in sistem centralizat prin extinderea rețelei de canalizare existenta pe strada Podul Stanchii pe drumul existent.

Aceste lucrări se vor putea realiza concomitent cu realizarea extinderii necesare și pentru construcțiile deja demarate pe parcelele învecinate.

#### ►Alimentarea cu energie electrică:

Rețeaua electrica aeriana de joasa tensiune LEA 0,4 kV, amplasată pe aliniamentul străzii Podul Stanchii este în curs de extindere la clădirile de locuit propuse în cadrul PUZ – aprobat, pe terenul din partea de nord-vest .

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori : PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

Alimentarea noilor obiective propuse în zonă se va realiza prin extinderea acestei rețele, investiții ce se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică necesară consumatorilor se va solicita avizul de racordare prin care se va stabili și soluția tehnică de alimentare din rețeaua furnizorului.

#### ► Instalații de încălzire și de gaze naturale –

Încălzirea spațiilor se va rezolva cu surse proprii, cu echipamente racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică, centrale pe combustibil solid sau centrale pe gaz. Se va extinde rețeaua de gaz existentă pe aliniamentul străzii Podul Stanchii.

#### ► Gospodărie comunală:

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere containerizat în incinta obiectivelor propuse. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare.

Amplasarea containerelor menajere se va realiza în conformitate cu ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018 : art.4, lit.a:

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor.

### 3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia.

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiilor de **locuințe și funcțiuni complementare** .

**Funcțiunile propuse** nu prezintă riscul ca în viitor să genereze surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislația în vigoare.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, și, evident, la o utilizare - exploatare corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare, prin contracte încheiate obligatoriu cu societățile prestatoare de servicii de salubritate locală;
- Se propune ca zonele verzi să fie amenajate și întreținute.
- Să nu facă nici un fel de concesiune în ceea ce privește realizarea echipării edilitare, în special cele de canalizare și colectare a apelor uzate.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCISC&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

### Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi se vor amenaja și întreține prin plantații de arbori, arbuști decorativi, flori, zone de grădini. Întreținerea tuturor spațiilor verzi este obligatorie.

După terminarea lucrărilor de construcție și amenajări exterioare, cadrul se va reface astfel încât să fie cât mai puțin afectat.

Suprafața zonelor verzi va respecta prevederile cuprinse în Regulamentul Local al Planului Urbanistic Zonal.

## 3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

### 3.8.1.TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR

Suprafața totală a zonei studiate este de **6.012 mp**. Tipul de proprietate este cel privat pentru parcelele destinate construirii de locuințe și domeniul public pentru drumul de acces existent.

Suprafața destinată circulației – drumul local propus pentru lărgire va deveni domeniul privat al comunei.

Suprafața terenului aflat în proprietatea beneficiarului se va reglementa prin prezenta documentație : stabilirea indicatorilor urbanistici, stabilirea noului aliniament și păstrarea zonei destinate lărgirii drumului pentru a trece în domeniul privat al comunei.

### 3.8.2.CIRCULAȚIA TERENURILOR

Pentru realizarea propunerilor cuprinse în prezenta documentație are loc circulație de terenuri pentru a da posibilitatea realizării unui profil transversal adecvat al drumului de acces.

Pentru a se asigura suprafața necesară modernizării drumului va fi necesară trasarea în prealabil al traseului drumului și stabilirea limitelor proprietăților, conform propunerilor din partea desenată ( pl.nr.5/8; 7/8). Amplasamentul fiind la o intersecție de drumuri propuse prin PUG trasarea traseului drumului este obligatorie.

Suprafețele de teren ce fac obiectul circulației terenurilor :

CF / CAD	Suprafata (mp)		Proprietari	Suprafata terenului ce trece în domeniul privat al comunei (mp)	Suprafata terenului rezultat – ce ramane în proprietatea initiala (mp)	
	/nr.CAD	Total parcela				
51664	1.183 mp	1.296	Pecsi Daniel		1.183	1.269
51657	113 mp			27	86	
51838	1.182 mp	1.349	Sabou Eszter		1.182	1.287
51839	167 mp			62	105	
51658	1.733 mp	1.733	Pecsi Francisc Pecsi Daniela R.	71	1.662	1.662
51840	1.634 mp	1.634	Bota Lazar Adrian Bota Lazar Daniela P.	25	1.609	1.609
<b>TOTAL</b>	<b>6.012 mp</b>			185		5.827
Total suprafata studiată 6.200 mp ( parcele + drum)						

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.895/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL -

### ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

#### Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan

(având interdicție până la aprobare PUD,PUZ)

Inițiatori

: PECSI DANIEL; PECSI FRANCIS&PECSI DANIELA; SABOU ESZTER; BOTA LAZAR ADRIAN & BOTA LAZAR D.

## 4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul PUZ se încadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, se încadrează în prevederile studiilor și proiectelor elaborate anterior, va ridica valoarea urbanistică a zonei și va răspunde nevoilor actuale, prin amenajări cu înalt nivel de calitate având în vedere protecția mediului înconjurător.

Prin grija proprietarilor terenurilor se vor întocmi documentațiile în vederea obținerii autorizațiilor de construire.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în prevederile temei de proiectare și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Realizarea acestor obiective va avea un impact pozitiv asupra zonei, a comunității, prin revigorarea activității și implicit a vieții zonei.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, privind distanțele față de limitele terenului, realizarea tuturor lucrărilor – utilități, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

## 5.CATEGORII DE COSTURI

### 5.1. COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Asigurarea cu utilitățile necesare se va face din fondurile proprii ale beneficiarului. Lucrările de extindere a rețelelor de utilități vor ține cont de propunerile referitoare la lărgirea drumului de acces. Pozarea viitoarelor rețele se va face funcție de traseul drumului modernizat propus. Trasarea acestora se va face concomitent cu trasarea traseului drumului, trasare ce se va face de către specialiști pentru fiecare rețea de utilități – rețea de apă, canalizare, rețea electrică, traseu drum.

Orice investiții referitoare la operațiuni cadastrale, la executarea de construcții și bransamente vor fi suportate de proprietarii interesați.

### 5.2. COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ

Lucrările de pregătire pentru realizarea drumului, pentru acces la parcelele studiate vor fi executate de către beneficiarii terenurilor (pietruire, amenajare rigolă, podețe). În momentul în care se va realiza drumul perimetral zonei intravilan a localității din această zonă devine actuală, se va moderniza și legătura dintre acest drum și str.Podul Stanchii din grija autorității locale.

Întocmit: arh.Jakab Rita

Baia Mare ,martie 2022