

## MEMORIU

- Denumirea proiectului:

### **Plan urbanistic zonal parcelare teren**

- pentru imobilul, teren fara constructii, situat in orasul Seini, str. General Grigore Balan, nr. fara, identificat prin Carte Funciara nr. 55541, nr. cadastral 55541, proprietatea lui Doros David Ionut.

- pentru imobilul, teren fara constructii, situat in orasul Seini, str. General Grigore Balan, nr. fara, identificat prin Carte Funciara nr. 55542, nr. cadastral 55542, proprietatea lui Simf Monica Ana, Balan Ana Maria.

- Inițiator și beneficiar:

- Simf Monica Ana, Seini, str. Seinel, nr. 8.

- Balan Ana Maria, Seini, str. Seinel, nr. 13.

- Doros David Ionut, Seini, str. Livezilor, nr. 2.

- Elaborator

Proiectant general: SC proiectgeologconstruct SRL, cu sediul în orașul Seini, jud. Maramureș, str. Cuza Vodă, nr. 17.

Telefon - 0766472348, posta electronica: [proiectgeologconstruct@gmail.com](mailto:proiectgeologconstruct@gmail.com).

- Data elaborării – Octombrie 2021

### CARACTERUL ZONEI, SUBZONEI:

Subzona se caracterizeaza prin locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în perimetrul urban existent, diferit de zona centrala, cu regim de construire in general discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localității. Regimul de inaltime specific este mic.

Principala ocupatie a locuitorilor fiind agricultura, pentru subzona L1 sunt specifice anexele gospodaresti (adaposturi pentru animale, depozite de furaje, etc). In vederea construirii se va tine cont de drumurile noi propuse prin prezentul P.U.G. si de propunerile privind posibilitatile de racordare la retelele edilitare.

## SURSE DE DOCUMENTARE

- Prezentul regulament se corelează cu reglementările în valabilitate cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior și le detailează în funcție de caracteristicile amplasamentului studiat;
- PUG aprobat al Orasului Seini și Regulamentul aferent acestuia (1999);
- Studii topografice;

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, EVOLUȚIA ZONEI - CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII URBANISTICE

Zona în studiu este amplasată în partea de est a orașului Seini. Parcela studiată se află în intravilanul orașului Seini, în vecinătatea unei zone de locuințe. Propunerea va reglementa următorii indicatori: P.O.T.max=30 %; C.U.T.max.=1.00, regim de înălțime P cu funcțiunea – M1 - Zona cu funcțiuni mixte specific centrelor de cartier. De pe strada General Grigore Balan se va face accesul în zona studiată, strada se termină în dreptul amplasamentului studiat. Din planșa de reglementări urbanistice, anexa a P.U.G., se preia ideea de continuare a străzii General Grigore Balan, astfel încât să facă posibilă crearea unei legături a acesteia cu strada Băii.

Zona prin specificul construcțiilor învecinate, prezintă potențial de dezvoltare pentru funcțiuni similare celor propuse prin PUZ.

Terenul este situat într-o zonă cu restricție temporară de construire, până la elaborarea reglementărilor prin PUD sau PUZ.

Zona în care este situat teritoriul delimitat pentru studiu are un potențial de dezvoltare semnificativ datorită suprafețelor mari de teren neconstruite.

## **INCADRARE ÎN LOCALITATE**

Poziționarea zonei față de intravilan:

- zona studiată este situată în intravilanul aprobat al localității.

Relationarea zonei cu localitatea:

- zona în studiu este amplasată în partea estică a orașului Seini.

Vecinătăți parcele care urmează să fie studiate:

- la Nord – Maxim Vasile, teren viran proprietate privată, curți construcții, identificat prin nr. cad. 54652;
- la Est – Simf Stefan, teren viran proprietate privată, curți construcții, identificat prin nr. cad. 53031;
  - Simf Stefan - teren viran proprietate privată, curți construcții, identificat prin nr. cad. 50707;
- la Sud – Balazs Francisc - teren viran proprietate privată, teren agricol, identificat prin nr. cad. 55226;
- la Vest – Maxim Vasile, teren viran proprietate privată, parțial curți construcții și parțial teren agricol, identificat prin nr. cad. 51230.

✓ Obiectul lucrării:

La baza prezentului PUZ stau:

- Certificat de urbanism nr. 134 din 09.11.2021 emis de  
Primăria Orasului Seini;

- Avizul de oportunitate nr. 2 din 26.08.2022 emis de Primăria  
Orasului Seini;

Obiectul studiului o constituie stabilirea condițiilor urbanistice de  
construire pe terenul, delimitat pentru reglementare, conform avizului de  
oportunitate, care cuprinde 2 parcele invecinate cu str. General Grigore  
Balan si care nu au numar de nomenclatura stradala.

Suprafața studiata este de 3509 mp. Studiul vizează adaptarea  
reglementărilor din documentații urbanistice aprobate anterior la condițiile  
concrete ale terenului delimitat pentru studiu.

Tema de proiectare :

Prevederile temei de proiectare decurg din Certificatul de urbanism  
nr. 134 din 09.11.2021, eliberat de Primaria Orașului Seini.

Destinația terenului stabilita prin P.U.G. este intravilan. Terenul se  
afla in zona cu restrictie temporara de construire pana la elaborare P.U.Z.

Condițiile de amplasare:

*Zona delimitată pentru studiu cuprinde o singură unitate teritorială de referință (UTR).*

• *Funcțiunea dominantă propusă:*

- **ZONA FUNCTIUNEA – LOCUINTE** - *Zona cu functiuni mixte specific  
centrelor de cartier.*

<i>regim de inaltime</i>	
<i>Inaltime mica</i>	<i>P, P+M</i>
<i>Inaltime medie</i>	<i>P+1E+M</i>
<i>Inaltime mare</i>	<i>P+2E</i>

**$H_{MAXIM} - 15.00 M$**

• *Principalele reglementări de conformare și construire:*

*PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 30 %*

*COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): 1.00*

<i>BILANT TERITORIAL</i>				
<i>ZONIFICARE FUNCTIONALA</i>	<i>EXISTENT</i>		<i>PROPUS</i>	
	<i>MP</i>	<i>%</i>	<i>MP</i>	<i>%</i>
<i>Teren destinat parcelarii pentru zona cu functiuni mixte</i>	<i>3.509,00</i>	<i>100,00</i>	<i>3.509,00</i>	<i>100,00</i>
<b><i>L - LOCUINTE, din care</i></b>	<b><i>0,00</i></b>	<b><i>0,00</i></b>	<b><i>2.312,04</i></b>	<b><i>65,95</i></b>
<i>Zona construibila</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1.528,17</i>	<i>66,10</i>
<i>Spatii verzi, amenajari exterioare</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>783,87</i>	<i>33,90</i>
<b><i>CC – CAI DE COMUNICATIE</i></b>	<b><i>0,00</i></b>	<b><i>0,00</i></b>	<b><i>1.196,96</i></b>	<b><i>34,05</i></b>
<i>Circulatii rutiere</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>986,96</i>	<i>82,45</i>
<i>Spatii parcare</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>210,00</i>	<i>17,55</i>
<b><i>TOTAL</i></b>	<b><i>3.509,00</i></b>	<b><i>100,00</i></b>	<b><i>3.509,00</i></b>	<b><i>100,00</i></b>

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilit prin certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat ( linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Se propune un aliniament de 5.00m fata de drumul de acces propus.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil:

- 2,50 m – retragere fata de limita laterala stanga;
- 2,50 m – retragere fata de limita laterala dreapta;
- 5,00 m – retragere fata de limita posterioara;

precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.).

## AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism. Distanțele minime între două construcții alăturate pe aceeași parcelă, acceptate sunt de minim 4 m. Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

## CIRCULATII SI ACCESE

Zona studiata prin PUZ are acces .

- Accesul in caz de interventie a masinilor de pompieri si salvare este posibil prin accesul direct de la drumul de acces nou propus.
- Pentru masinile de interventie este prevazuta o platforma de intoarcere pe latura vestica a zonei sudiate.
- staționarea autovehiculelor se va face in afara domeniului public in spatiile special amenajate.
- pe teren exista posibilitatea de executie a manevrelor de intoarcere pentru masinile de interventie.

Autorizarea executarii construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor;
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției;

Circulațiile interioare precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se vor face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z..

## STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, se vor asigura locuri de parcare, după cum urmează:
  - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu -
  - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective sau cu acces propriu și lot folosit în comun.

## INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de înălțime maxim va fi de maxim P+2E.

Înălțimea construcțiilor nu trebuie să depășească 15.00 m.

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile libere neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Orice parte a terenului incintei, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00mp;

Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

## ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- pe latura de NORD sunt prevăzute accesele, împrejmuirea la frontul stradal va avea o înălțime maximă de 2.00 m;

- gardul perimetral va fi transparent, cu un soclu de maxim 60 cm și cu înălțime de maxim 2.00 metri.

Împrejmuirile la drumurile publice sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2.00 m mășurați de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,0 m. Partea opacă a împrejmuirii va avea înălțimea maximă de 0.60 măsurată de la nivelul trotuarului.

Aspectul împrejmuirii se va supune aceleiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Se recomandă împrejmuiri vegetale sau din suporturi ușoare (exemplu: plasă de sârmă) îmbrăcate integral în verdeață.

Pe latura de NORD se va face accesul pe parcelă, aici va fi poarta de acces. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă, etc.

## **Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:**

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale localității;
- completarea infrastructurii tehnico- edilitare.

**Din analiza situatiei existente, principalele disfuncionalitati ale zonei sunt:**

- zona studiata este neconstruita;
- nu exista o retea stradala amenajata corespunzator;
- zona nu este dotata cu utilitati tehnico-edilitatre corespunzatoare;
- nu exista spatii verzi amenajate.

Măsurile ce decurg în continuarea PUZ – ului :

O dată cu aprobarea Planului urbanistic zonal se crează condițiile de obținere a autorizațiilor de construire pentru amplasarea construcțiilor necesare pentru realizarea locuințelor, inclusiv a lucrărilor edilitare necesare, acces carosabil din str. General Grigore Balan în vederea realizarii accesului la fiecare parcelă, bransamente la rețeaua de alimentare cu apa potabila si racord canalizare, bransament la rețeaua de energie electrică,.

**Intocmit:**  
arh. Vida Elena Anca