

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

Amplasament:

**Localitatea Seini, strada Gheorghe Doja, Jud. Maramureș
C.F. nr. 53656**

Beneficiar:

HERȚA MIHAI și soția HERȚA IOANA SIMONA

Faza de proiectare:

PUZ

Data:

martie 2024

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului	PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE
Beneficiar	HERȚA MIHAI și soția HERȚA IOANA SIMONA
Adresa lucrare	Jud. MARAMUREȘ, LOC. SEINI, str. GHEORGHE DOJA, nr.cad.53656
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	219 / 2023
Data elaborării	MARTIE 2023

PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

BENEFICIAR HERȚA MIHAI și soția HERȚA IOANA SIMONA, Jud. MARAMUREȘ, LOC. SEINI, str. GHEORGHE DOJA, nr.cad.53656

PROIECT NR.219/ 2024

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

ȘEF PROIECT

arh. VANDICI VIANA LAURA



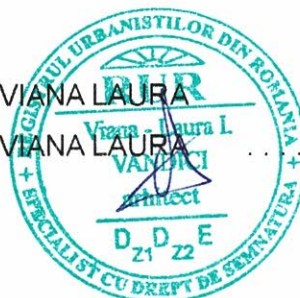
B. COLECTIV DE ELABORARE:

URBANISM

arh. VANDICI VIANA LAURA

ÎNTOCMIT

arh. VANDICI VIANA LAURA



PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

BENEFICIAR HERȚA MIHAI și soția HERȚA IOANA SIMONA, Jud. MARAMUREȘ, LOC. SEINI, str. GHEORGHE DOJA, nr.cad.53656

PROIECT NR.219/ 2024

MEMORIU

-Plan urbanistic zonal-

PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE IMOBILE DE LOCUIT
ȘI FUNCȚIUNI MIXTE
Loc. Seini, NR.CAD. 53656, JUDEȚUL Maramureș

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE
Beneficiar	HERȚA MIHAI și soția HERȚA IOANA SIMONA
Adresa lucrare	Jud. MARAMUREȘ, LOC. SEINI, str. GHEORGHE DOJA, nr.cad.53656
Proiectant general	VANDICI VIANA LAURA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	219 / 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor Herța Mihai și soția Herța Ioana Simona. Documentația are la bază certificatul de urbanism nr.74/28.07.2023 eliberat de Primăria Orașului Seini, pentru terenul situat în teritoriul administrativ al orașului Seini. Terenul se afla în intravilan și este identificat prin CF nr. 53656.

Incinta este amplasată la nord de strada Gheorghe Doja.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre strada Gheorghe Doja, prin acces direct spre drumul din incintă care ulterior se va dona primăriei Orașului Seini pentru dezvoltarea zonei.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
-locuințe și funcțiuni complementare
- Dotări tehnico+edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.),
racord la rețele
- Drumuri și platforme incintă
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi

PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

BENEFICIAR HERȚA MIHAI și soția HERȚA IOANA SIMONA, Jud. MARAMUREȘ, LOC. SEINI, str. GHEORGHE DOJA, nr.cad.53656

PROIECT NR.219/ 2024

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Orașului Seini, pe terenuri agricole.

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate anterior sunt :

- ridicarea topografică, vizată OCPI;
- Planurile urbanistice aprobate în zona
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- -Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, modificată și completată;
- -Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- -Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- -Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/2000;
- -Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Plan urbanistic General Oraș Seini, aprobat conform HCL nr.19 din 2011

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al loc. Seini, în centrul localității.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al loc. Seini, în centrul localității.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord -Proprietate privată
- Sud -proprietate publică-strada Gheorghe Doja
- Est - proprietate privată
- Vest - proprietate privată

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre strada Gheorghe Doja prin drum propus spre drumul privat din incintă, spre parcelele propuse.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale, terenul este plat din punct de vedere peisagistic.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Terenul studiat urmează să devină construibil după aprobate P.U.Z.

2.4 CIRCULAȚIA

Principala cale de acces este strada Gheorghe Doja, spre drumul privat din incintă, spre parcelele propuse.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată terenurile au funcțiunea în general de locuinre.

Zona nu este inundabilă și nu este expusă riscurilor naturale.

Terenul este liber de construcții și este proprietate privată, persoană fizică

Herța Mihai și a soției Herța Ioana Simona, Conform extraselor C.F. nr.53656 Seini din data de 28.03.2024. În zonă nu este există transport în comun.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Prin racord la rețeaua existentă.

Canalizare menajeră

Prin racord la rețeaua existentă

Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul

Alimentare cu energie electrică

Prin racord la rețeaua existentă

2.7 PROBLEME DE MEDIU

a) Relația cadru natural - cadru construit

Nu există fond construit care să afecteze cadrul natural, nu prezintă o valoare semnificativă.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale, nu se află în perimetrul inundabil.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Terenul se va racorda la rețelele de apă potabilă, și la rețelele de alimentare cu energie electrică, canalizarea menajeră se va face prin bazin etanș, ecologic, vidanjabil.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție .

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

În zonă nu există potențial balnear turistic.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din Seini nu este afectată de realizarea în zonă a locuințelor individuale cu funcțiuni complementare locuri, doar de lărgirea străzi Gheorghe Doja, conform planșei de reglementări urbanistice și a planșei coordonatoare drum de acces

CAPITOLUL III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe terenul studiat nu au fost întocmite studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G

zona L 1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri, situate în zone construite constituite. conform P.U.G. în suprafață de 21.662 mp, conform CF și măsurători

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este liber de construcții, iar zona nu are un cadru natural valoros.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI are în vedere:

Lărgirea străzi prin cedarea drumurilor propuse.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 11.000 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din teren arabil în zonă cu funcțiune de locuințe.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
-locuințe și funcțiuni complementare
- Dotări tehnico+edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.), racord la rețele
- Drumuri și platforme incintă
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi
- Construcțiile pentru locuințe având regimul de înălțime maxim S+P+1E+M(Er), Hmaxim cornișă = 9 m

Se vor asigura dotări tehnico-edilitare prin soluții locale(apă potabilă: bransare la rețeaua existentă, canalizare:bransare la rețeaua existentă, curent electric: bransare la rețeaua existentă în zonă,

Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și amxime

BILANȚ TERITORIAL NR. CF. 53656		EXISTENT PROPUS		
<i>Zona</i>	<i>Suprafata [mp]</i>	<i>Procent</i>	<i>Suprafata [mp]</i>	<i>Procent</i>
Teren arabil intravilan	11 000,00	100,00%	0,00	0,00%
Zonă de locuințe individuale cu maxim 2 UL/parcels	0,00	0,00%	9 890,8	89.92%
Circulații (carosabil, pietonal, spații verzi de aliniament)	0,00	0,00%	1 109,2	10.08%
Total suprafață teren PUZ	0,00	0,00%	11 000,00	100.00%

Construcții propuse: locuințe și funcțiuni complementare

P.O.T. max.loc. propus = 35,00%

C.U.T. max.loc. propus = 1,05%

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

-minim 7%

Regimul de înălțime propus S+P+1E+M,

-maxim 9 m la cornisa

PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

BENEFICIAR HERTA MIHAI și soția HERTA IOANA SIMONA, Jud. MARAMUREȘ, LOC. SEINI, str. GHEORGHE DOJA, nr.cad.53656

PROIECT NR.219/ 2024

Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

Aliniamentul limitei de implantare conform planșa de Reglementări urbanistice (plansa U.03).

-construcțiile vor fi amplasate la min. 2,00 m (sau alipite/cuplate) față de limita laterală de proprietate

-față de limita posterioară a parcelei se vor amplasa la 10, în această limită se permite construcția de filigori și pergole.

-aliniamentul la frontul stradal va fi de 5,00 m de la limita de proprietate. În limita de 5 m, se permit construcții cu funcțiunea de garaj, cu frontul la stradă.

Împrejmuirea va fi amplasată pe limita de proprietate.

Orientarea față de punctele cardinale: se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru camerele de zi și dormitoare.

Amplasarea față de drumurile publice – se vor autoriza cu avizul organelor de specialitate-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, conducte de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, electrice.

Conform ordinului 119/2014

Se vor respecta:

ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

În concluzie, încăperile de locuit se vor amplasa pe laturile sud, sud-est și sud-vest pentru a asigura minimumul de 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

ART. 4 La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare: a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare; b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor; c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehicule

Se propune un loc de parcare/ locuință și distanța de minim 5 metri față de ferestrele camerelor de locuit.

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

PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

BENEFICIAR HERȚA MIHAI și soția HERȚA IOANA SIMONA, Jud. MARAMUREȘ, LOC. SEINI, str. GHEORGHE DOJA, nr.cad.53656

PROIECT NR.219/ 2024

împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare, se propune amplasarea lor la stradă, pe partea de nord a casei.

ART. 5, ordin 119/2014

La o distanță aproximativă de 1200 m există cimitir uman, cimitirul are zonă verde pentru limitarea nocivității, conform ordinului 119/2014 art. 11 se încadrează în normele în vigoare. În partea de nord, la aproximativ 570 m, există o fermă zootehnică sub 500 de capete de bovine, cu zonă verde pentru limitarea nocivității, conform ordinului 119/2014 art. 11 se încadrează în normele în vigoare.

P.O.T.max. Propus 35,00%- pentru zona Li.

C.U.T. max. propus 1.05- pentru zona Li

Spațiu verde amenajat minim 20% din suprafața terenului.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Prin racord la rețeaua existentă.

Canalizare menajeră

Prin racord la rețeaua existentă.

Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul

Alimentare cu energie electrică

Prin racord la rețeaua existentă.

Telecomunicații - nu este cazul

Alimentare căldură energia termică va fi furnizată de o centrală termică.

Până la realizarea branșării la rețelele edilitare, asigurarea de alimentare cu apă se poate face prin puț forat sau fântână cu respectarea zonei de protecție raza de 10 m față de construcții, canalizarea menajeră prin bazin vidanjabil, etanș și ecologic cu respectarea zonei de protecție cu raza de 10 m față de construcții și față de puțul forat, alimentarea cu energie electrică doar prin racord subteran la rețeaua existentă în zonă, alimentarea cu căldură prin centrală pe gaz, pe lemne, sau pe peleți, pompe de căldură.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sunt prevăzute toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Apele uzate

-se va face gravitațional către canalizare.

Colectarea deșeurilor

-se va face centralizat, se vor asigura containere sau pubele cu preselectie pe principalele tipuri de deșeuri urbane.

PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

BENEFICIAR HERȚA MIHAI și soția HERȚA IOANA SIMONA, Jud. MARAMUREȘ, LOC. SEINI, str. GHEORGHE DOJA, nr.cad.53656

PROIECT NR.219/ 2024

Eliminarea surselor de poluare

- nu se creează emise de substanțe toxice
- apele pluviale sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi.

Terenuri degradate

- nu se creează emise de substanțe toxice

Perdele de protecție

Spațiile verzi propuse sunt în proporție de min. 7%

Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul-nu sunt bunuri patrimoniale în zona studiată.

Încadrarea în prevederile P.U.G.

UTR 45, conform P.U.G, în suprafață de 11000 mp, conform CF și măsurători.

CRITERII conform anexa 1 din HG 1076/2004 pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Planul propus tratează amenajarea a două parcele alăturate, situate în zona Lmu6cp-subzona de locuit cu clădiri urbane, a Orașului Seini. Prin transpunerea în practica a planului va crește, numărul de locuințe din zona respectivă aflată în plin proces de structurare și definire din punct de vedere urbanistic. Aportul este de 4 locuințe cu un aport maxim de populație de 30 persoane.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Prezentul PUZ se armonizează cu PUG-ul aprobat, iar prin necesitatea asigurării accesului carosabil și a razelor de curbură adecvate, precum și pentru asigurarea accesului pietonal la zona studiată se va impune organizarea loturilor din imediata vecinătate.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Prin întreaga concepție și studiu al investiției propuse se promovează soluții care nu afectează condițiile de mediu atât pe termen scurt cât și pe termen lung. Zonele verzi amenajate pe loturile propuse vor fi de minim 20 %/parcelă – respectându-se Regulamentul General de Urbanism .

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Nu există probleme de mediu relevante pentru plan , fiind vorba de o activitate de locuire desfășurată într-un cadru construit, în zona definită ca atare a orașului Seini. Clădirile învecinate sunt alte locuințe individuale. Deșeurile rezultate din activitatea de locuire se vor colecta în europubele cu capac pe fiecare lot și vor fi scoase periodic în exteriorul împrejurii pentru a fi preluate de către o firmă de salubritate cu care beneficiarii vor face contract de prestări servicii.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

PUZ-ul este armonizat cu legislația în vigoare în ceea ce privește programele de mediu, dar nu este relevant din acest punct de vedere.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Prin construirea ansamblului de locuințe se produc efecte de poluare specifică lucrărilor de construcții pe timpul șantierului. Aceste efecte sunt temporare, ele încetează odată cu încheierea șantierului. În timpul funcționării nivelul de poluare va fi similar cu cel determinat de clădirile adiacente – care sunt tot clădiri de locuit individuale

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscurile pentru sănătatea umană sunt minime pentru că obiectivul va fi racordat la rețelele existente. Materialele utilizate la construcții vor fi numai cele agrementate, care nu au efecte secundare asupra populației.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Zona afectată de implementarea planului este strada Gheorghe Doja care va trebui să capete un prospect stradal de 12 metri.

Numărul persoanelor posibil afectate - circa 50 persoane

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului; (iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu este cazul

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul

Lucrarea propusă dezvoltă zonă atât din punct de vedere urbanistic cât și economic, ceea ce duce la posibilitatea protejării mediului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

UTR L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Tipurile de subzone funcționale propuse sunt:

Li- Subzonă locuințe individuale cu max 2 U.L. /parcels

Cc – Căi de comunicație și amenajări aferente

PUZ PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRI DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

BENEFICIAR HERTA MIHAI și soția HERTA IOANA SIMONA, Jud. MARAMUREȘ, LOC. SEINI, str. GHEORGHE DOJA, nr.cad.53656

PROIECT NR.219/ 2024

Li- Subzonă locuințe individuale cu max 2 U.L. /parcela (parcelele 4-17)

- **art.1 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - Locuire individuală - max. 2 apartamente/parcelă
- **art. 2 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Funcțiuni compatibile cu locuirea
 - Spații verzi amenajate
 - Accese pietonale, carosabile, parcaje
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.
- **art. 3 – Utilizari permise**
 - locuire individuală - maxim 2 apartamente/parcelă
 - spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule
 - instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- **art. 4 – Utilizari permise cu conditii**
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
 - Funcțiuni compatibile cu locuirea (se va solicita acordul vecinilor direct afectați) – birouri, spatii comerciale de mici dimensiuni, cabinete medicale, saloane, spații destinate profesiilor liberale, maxim 5 angajați,
 - Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu
 - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.
- **art. 5 – Utilizari interzise**
 - locuire colectiva
 - activități cu caracter industrial, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.
 - construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
 - construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote
 - construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
 - construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament
 - depozite de deșeuri.

- orice activitate care poate genera trafic greu, noxe, poluare fonică

- **art. 6 - Interdicții temporare de construire**

- nu este cazul

- **art. 7 – Indici caracteristici**

Ocuparea terenului : POT = 35%

Ocuparea terenului : CUTmax= 1,05

Cc –SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE (parceta 18)

- **art. 1 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- Funcțiunea dominantă a zonei este cai de comunicare rutiera și construcții aferente.

- **art.2 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**

- Plantații de protecție
- Rețele și instalații tehnico - edilitare.

- **art. 3 – Utilizări permise**

- cai de comunicare.
- parcaje publice.
- spații de staționare.
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun.
- trotuare, alei pentru cicliști.
- Spații verzi
- Refugii și treceri pentru pietoni

- **art. 4 – Utilizări permise cu condiții**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- Elemente de signalistică rutieră

- **art. 5 – Utilizări interzise**

- parcuri și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele exclusive rezidențiale.
- Parcuri și garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3.5 t precum și pentru remorcile acestora.

- **art. 6 - Interdicții temporare de construire**
 - nu este cazul

- **art. 7 - Interdicții definitive de construire**
 - se interzice construirea oricaror obiective altele decât cele menționate la art. 4 și art. 5.

- **art. 9 – Indici caracteristici**
Ocuparea terenului : POT max= 0.00%,
Ocuparea terenului : CUTmax= 0.00

CAPITOLUL IV – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G

Propunerea se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Oraș Seini Funcțiunea dominantă este locuire cu servicii și funcțiuni complementare.

b) Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- racord la utilități
- funcțiune de locuire

c) Priorități de intervenție

Prioritar este asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

d) Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. Asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Ca elaborator al documentației de urbanism, considerăm oportună și necesară construirea unor clădiri care să deservească pentru locuințe având în vedere că în partea nordică și vestică sunt PUZ-uri aprobate cu această funcțiune.

