

**PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL COMERT SI SERVICII  
SEINI STR. MIHAI EMINESCU CF 55938**



Denumire investiție: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
IMOBIL COMERT SI SERVICII**

Amplasament: **ROMANIA, MARAMURES,  
SEINI, str.MIHAI EMINESCU  
CF 55938-SEINI. NR. CADASTRAL 55938 ,**

Proiect nr. **202 / 2021**

Faza: **PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Beneficiar: **PATOVAN VASILE NICOLAE FLORIN  
si PATOVAN GABRIELA LAURA (sotia)**  
  
ROMANIA, SEINI, str. 22 DECEMBRIE Nr.45  
ROMANIA, SEINI, str. CONAC Nr.4  
  
**ROMANIA jud. BAIA MARE**

Proiectant general: **S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L.  
Baia Mare, bvd. Republicii nr.2 /404**

## BORDEROU

a. piese scrise :

1. MEMORIU TEHNIC
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

b. documentație anexă :

2. EXTRASE DE CARTE FUNCIOARĂ, ALTE ACTE

c. piese desenate :

U01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA /	SC 1:5000
	PLAN DE INCADRARE IN PUG	SC 1:10000
1.1	SITUATIA EXISTENT	SC 1:1000
1.2	REGLEMENTARI UTR	SC 1:1000
1.2 B	REGLEMENTARI MOBILARE	SC 1:1000
2.1	TIPURI DE PROPRIETATE	SC 1:1000
2.2	CIRCULATIA TERENURILOR	SC 1:1000
3.1	RETELE EDILITARE EXISTENT	SC 1:1000
3.2	RETELE EDILITARE REGLEMENTARI	SC 1:1000

Întocmit : arh. urb. IONUȚ-RADU FILIP  
Nr. TNA 5647 RUR D1 E



## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului	: PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL COMERT SI SERVICII
Amplasament	: ROMANIA, MARAMURES, SEINI, str.MIHAI EMINESCU
Inițiator (beneficiar)	: PATOVAN VASILE NICOLAE FLORIN si PATOVAN GABRIELA LAURA (sotia)
Elaborator	: S.C. "FILIP S CONCEPT" S.R.L. -Baia Mare, bd. Republicii 2 / 404
Data elaborarii	: iulie 2021- ianuarie 2022

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

##### Solicitări ale temei-program

SUPRAFATA TEREN = 7801,00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA / DESFASURATA = APROX. 1560,78 mp

Prezenta documentatie tehnica are ca obiect amplasarea unei constructii, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic, situat in judetul Maramures, orasul Seini, str. Mihai Eminescu, CF 55938. Terenul are o forma neregulata si este relativ plan.

Dimensiunea frontului la strada Mihai Eminescu este de aproximativ 48,60 m

Pentru realizarea investitiei s-a obtinut Certificatul de Urbanism nr.54 din 8.04.2021 eliberat de Primaria orasului Seini inregistrat cu nr. 4403 /28.04.2021.

Pentru realizarea investitiei s-a obtinut AVIZUL DE OPORTUNITATE eliberat de UAT de baza a Primariei orasului Seini nr.9027 din 31.08.2021 inregistrat cu nr. 1 / 31.08.2021.

Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in oras cu produse de prima necesitate, in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritiza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Investitia propusa este in concordanta cu prevederile P.U.G. CM zona polifunctionala centrala.

Conform planurilor urbanistice, nu sunt propuse alte lucrari de interes public in zona.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă  
Potrivit prevederilor din P.U.G. în vigoare, zona de studiu se află în CM – ZONA POLIFUNCTIONALA CENTRALA respectiv UTR CL1 – " Subzona locuintelor individuale si colective, situate in zona centrala, cu regim de inaltime maxim admis P+2 ".

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea parcelei inițiatorului ca C IS2 - Subzona unitati comerciale si servicii, din zona centrala

Subzonele reglementate în prezent ca C L1 – Subzona locuintelor individuale si colective, situate in zona centrala, cu regim de inaltime maxim admis P+2 respectiv C IS1 - Subzona unitati socio-culturale, din zona centrala își vor menține caracteristicile actuale.

Documentația se va elabora în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000.

S-a studiat situația din teren, analizându-se structura funcțională a zonei și căile de acces.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### Date privind evoluția zonei

Amplasamentul se află în zona centrală a orasului Seini, cuprinzând atât locuințe individuale de standard mediu, cât și locuințe colective, spații comerciale și servicii.

Sunt prezente clădiri cu înălțimi relativ mici (locuințe individuale P, P+1E) și medii (locuințe colective P+3, locuințe individuale P+1+M, camin cultural P+1E+M) .

#### Potențial de dezvoltare

Principalele direcții de dezvoltare impuse de evoluția socio-economică în zonă sunt cele specifice zonei centrale: creșterea regimului de înălțime în zona locuințelor individuale și chiar înlocuirea lor cu locuințe colective mici, medii și mărirea suprafeței construite destinate comerțului și serviciilor (dată fiind amplasarea centrală).

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona reglementată se află în intravilanul localității.

#### Relaționarea zonei cu localitatea

Amplasamentul este un punct de inflexiune între parcele ocupate cu locuințe individuale de standard mediu cu regim de înălțime relativ scăzut (P+M, P+1, P+1+M), de pe strada Mihai Eminescu și parcelele libere dinspre vest în proximitatea zonei centrale cu funcțiunea de comerț și prestări servicii ; de asemenea, în apropiere se află clădiri destinate serviciilor publice. Se observă că zona este una de locuire și de utilizare în ceea ce privește funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică, educație, sănătate, servicii publice)- caracteristici specifice zonei centrale.

Vecinătățile: Vecinătățile zonei studiate sunt: un drum de pământ situat la nord, str. Tineretului la est, str. Mihai Eminescu la sud și limita parcelei vecine dinspre zona centrală la vest.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

Nu este cazul.

#### **2.3.1. Biodiversitate**

Nu este cazul; pe amplasament nu există cuiburi sau galerii ale speciilor de faună protejată sau specii de floră protejată.

#### **2.3.2. Habitatele din zonă**

Pe amplasament nu există habitate protejate.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

Accesul în zona studiată se face din E58 respectiv din str. Mihai Eminescu, de la sensul giratoriu până la intersecția cu str. Tineretului.

Terenul studiat are front la strada Mihai Eminescu. Se propune realizarea unui acces auto si pielonal din strada Mihai Eminescu.

Circulația rutiera existenta in zona va fi mentinuta in continuare. Incinta este organizata cu accesele și parcarile necesare functionarii în condiții optime a supermarketului.

Pentru angajații și clientii magazinului sunt rezervate în incinta 77 de locuri de parcare, din care 4 pentru persoane cu dizabilitati.

Pentru aprovizionare, staționare și descarcare ete prevazuta, adiacent magazinului, o rampa de descarcare pentru camioane, cu scarade acces pietonal spre zona de descarcare.

Pentru toate lucrările propuse depozitarea materialelor se va face pe suprafața de teren a beneficiarului, fără a incomoda vecinii și fără a ocupa caile de circulatie.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Amplasamentul este format din:

- proprietati private ale persoanelor fizice si juridice situate pe frontul nordic al strazii Mihai Eminescu, in prezent ocupate de imobile cu destinatie de locuinte individuale si anexe gospodaresti cu regim de inaltime P, P+1E.

- proprietati private ale persoanelor fizice si juridice situate pe frontul estic al strazii Tineretului, in prezent ocupate de imobile cu destinatie de locuinte individuale si anexe gospodaresti cu regim de inaltime P, P+1E.

- parcela aflată în proprietatea inițiatorului Patovan Vasile Gheorghe și a soției acestuia Patovan Gabriela Laura (persoane fizice) are suprafața măsurată de 7801 mp si este rezultat prin comasarea partiala a 4 loturi adiacente, conform extras CF 55938 -SEINI. NR.

CADASTRAL 55938 , identificata prin CF NOU 55938 . Pe parcelă se află în prezent mai multe imoibile cu functiunea de locuință individuală cu anexe gospodărești;

- blocul de locuințe de pe str. Mihai Eminescu cu regimul de inaltime P+3E cu terenul aferent.

- CASA DE CULTURA A SINDICATELOR de pe str. Mihai Eminescu cu regimul de inaltime P+1E+M cu terenul aferent.

- BISERICA SFINTII ARHANGHELI MIHAI SI GAVRIL cu terenul aferent.

Întreaga zonă studiată ocupă astfel 85501mp.

Regimul juridic

Regimul juridic al terenului este intravilan.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată

Potrivit prevederilor din P.U.G. în vigoare, zona de studiu se află în CM – ZONA POLIFUNCTIONALA CENTRALA respectiv UTR CL1 – " Subzona locuintelor individuale si colective, situate in zona centrala, cu regim de inaltime maxim admis P+2 ".

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea parcelei inițiatorului ca C IS2 - Subzona unitati comerciale si servicii, din zona centrala.

Subzonele reglementate în prezent ca C L1 – Subzona locuintelor individuale si colective, situate in zona centrala, cu regim de inaltime maxim admis P+2 respectiv C IS1 - Subzona unitati socio-culturale, din zona centrala își vor menține caracteristicile actuale.

aparținând inițiatorului PUZ se află în UTR CL1.

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea parcelei inițiatorului ca se află în UTR CL1.

Relaționari între funcțiuni

Zonificarea funcțională propusă- " comerț și prestări servicii"- este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, fiind vorba de funcțiuni specifice zonei centrale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona nu este foarte dens construită, desi este zona centrală a orașului. Sunt prezente clădiri cu înălțimi relativ mici (locuinte individuale P, P+1E) si medii (locuințe colective P+3, locuințe individuale P+1+M, camin cultural P+1E+M) . În UTR CM, CL1-CIS 1- C IS 2 P.O.T. maxim admisibil prin PUG este de 60%, iar C.U.T. maxim admisibil este de 2,5.

#### Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent este de calitate bună, fiind vorba în principal de clădiri edificate în anii '60 -'80 ai sec. XX cu destinația de locuințe individuale de standard mediu.

#### Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Fiind zona centrală a orașului, este bine echipată cu servicii publice și private diverse (instituții publice, școli, clădiri medicale, comerț, alimentație publică, o mare varietate de prestări servicii etc.). De asemenea, în apropierea amplasamentului se află alte subzone componente sau adiacente zonei centrale, echipate cu servicii publice și private diversificate.

#### Asigurarea cu spații verzi

În apropierea amplasamentului se află Parcul orașului Seini.

Pe terenurile învecinate, aflate în domeniul privat al persoanelor fizice și juridice se află spații verzi, neamenajate, alcătuite din cortile și grădinile parcelelor de locuit și a instituțiilor publice aflate în zona.

Pe terenul aflat în proprietatea inițiatorului sunt spații libere verzi spontane nu sunt prezente spații verzi amenajate. Prin soluția propusă se prevede amenajarea a 3625 mp de spații verzi pe amplasament.

#### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu se identifică riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate.

#### Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate a întregii zone este prezenta unor clădiri neîntretinute în stadiu avansat de autodemolare;

### **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

#### Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Întreaga zonă este echipată cu rețele tehnico-edilitare. Sunt prezente la limita sudică a amplasamentului (str. Mihai Eminescu): rețeaua publică de apă, rețeaua publică de canalizare, rețeaua publică de alimentare cu gaz metan, rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, rețeaua publică de hidranți, rețele publice telecom. Clădirile existente în prezent în zona studiată sunt branșate la toate rețelele publice de utilități; clădirea nou-propusă va fi, de asemenea, branșată la rețelele publice de utilități.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

#### Relația cadru natural-cadru construit

Nu se identifică pe amplasament elemente speciale de cadru natural. Se prevede amenajarea pe teren a unei suprafețe totale de 3625 mp spații verzi.

#### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

#### Marcarea punctelor și traseelor ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

#### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

#### Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

### **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Se va consulta populația în privința implementării investiției.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE. PREVEDERI ALE PUG**

Conform PUG, amplasamentul se află în proximitatea zonei centrale și este ocupat cu locuințe individuale cu regim de înălțime între P și P+1+M. Între subzona locuințelor individuale și subzona unităților socio-culturale este amplasată parcela aflată în proprietatea

inițiatorului, parcelă ocupată cu o locuință individuală P+1+M și câteva anexe gospodărești cu regim P și P+1E. Sunt prezente clădiri cu înălțimi relativ mici (locuințe individuale P, P+1E) și medii (locuințe colective P+3, locuințe individuale P+1+M, cămin cultural P+1E+M) și biserica Sfintii Arhangheli Mihail și Gavril.

#### **Studii de fundamentare:**

**Studiu topografic** – realizat în sistem de proiecție Stereografic 1970.

Studiul topografic actualizează suportul cadastral cu intervențiile recente asupra fondului construit din zonă.

#### **Raport geotehnic**

Geologic, terenurile au o stratificație formată din cca 50 cm sol vegetal, urmat de un strat de 1.50-2.00 m praf argilos, argile nisipoase dispuse peste stratul de pietris și nisip situat la lungimea de -2, -4 m, în care este cantonat și nivelul freatic. Terenul inițiatorului este descris în studiul geotehnic anexat prezentei documentații.

### **3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu este cazul.

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### Organizarea circulației rutiere

Accesul pe amplasament se face din str. Mihai Eminescu. Pe amplasament sunt prezente platforma carosabilă de acces la parcurile dispuse pe sol cât și rampa de andocare.

#### Asigurarea necesarului de parcuri:

imobilul propus va avea un număr de 74 de locuri de parcare.

#### Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

#### Organizarea circulației navale

Nu este cazul

#### Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul

#### Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se amenajează pe proprietate, pe trotuare și platforme adiacente parcurii și clădirii.

### **3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Potrivit prevederilor din P.U.G. în vigoare, zona de studiu se află în CM – ZONA POLIFUNCȚIONALĂ CENTRALĂ respectiv UTR CL1 – " Subzona locuințelor individuale și colective, situate în zona centrală, cu regim de înălțime maxim admis P+2 ".

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea parcelei inițiatorului ca C IS2 - Subzona unități comerciale și servicii, din zona centrală.

Subzonele reglementate în prezent ca C L1 – Subzona locuințelor individuale și colective, situate în zona centrală, cu regim de înălțime maxim admis P+2 respectiv C IS1 - Subzona unități socio-culturale, din zona centrală își vor menține caracteristicile actuale.

Zona studiată ocupă 85501 mp. În situația existentă, zona studiată este compusă din unități funcționale după cum urmează:

- suprafața de 57613 mp se află în UTR CL1 – " Subzona locuințelor individuale și colective, situate în zona centrală, cu regim de înălțime maxim admis P+2 "

- suprafața de 17580 mp se află în UTR C IS1 - Subzona unități socio-culturale, din zona centrală

**PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL COMERT SI SERVICII  
SEINI STR. MIHAI EMINESCU CF 55938**

- suprafața de 7801 mp aparținând inițiatorului PUZ se află în UTR CL1.

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea parcelei inițiatorului ca C IS2b - Subzona unitati comerciale si servicii, din zona centrala

Pe amplasament se află în prezent:

- o locuință cu regim de înălțime P+1+M si mai multe anexe gospodaresti cu regim de inaltime P respectiv P+1E, având în total suprafața construită la sol de 1112,9 mp și suprafața totală desfășurată de 1254,9 mp (situată pe parcela aflată în proprietatea inițiatorului;

**Reglementări**

Amplasamentul este situat în intravilan, în zona centrală a orasului Seini.

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea parcelei inițiatorului ca C IS2b - Subzona unitati comerciale si servicii, din zona centrala.

Terenurile aferente proprietatii initiatorului își vor menține caracteristicile reglementate în prezent pentru UTR CL1 respectiv C IS 1 cf. PUG.

Pe parcela aflată în proprietatea inițiatorului se propune construirea unui mobil cu destianatia de comert si servicii cu regim de înălțime P, având suprafața construită la sol de 1740 mp și suprafața totală desfășurată de 1740mp.

Luand în considerare suprafața de 7801mp aflată în proprietatea inițiatorului, rezultă un P.O.T. propus de 20% și un C.U.T. propus de 0,2.

**BILANȚUL TERITORIAL RAPORTAT LA ZONA STUDIATĂ**

În tabelul următor prezentăm bilanțul teritorial pe Unități Teritoriale de Referință raportat la întreaga zonă studiată:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
<b>CIS1</b>	17580	20,56	17580	20,56
<b>CIS2B</b>	-	-	7801	9,12
<b>CL1</b>	57613	67,38	49812	58,26
<b>CIRCULATII</b>	10308	12,05	10308	12,05
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>	<b>85501</b>	<b>100</b>	<b>85501</b>	<b>100</b>

De asemenea, comparăm sintetic caracteristicile UTR luate în studiu în cadrul acestui PUZ:

	CIS1	CIS 2B	CL1
descriere funcțională	subzona unitati socio-culturale din zona centrala	subzona unitati comerciale din zona centrala	subzona locuintelor individuale si colective, situate in zona centrala, cu regim de inaltime maxim admis P+2
regim de înălțime maxim admisibil	P+4E	P+1/M	P+2E
P.O.T. maxim admisibil	60%	30%	30%
C.U.T. maxim admisibil	2,5	0,5	2,5

În continuare, prezentăm bilanțul teritorial al zonei studiate defalcat pe categorii de utilizare a terenurilor:



**PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL COMERT SI SERVICII  
SEINI STR. MIHAI EMINESCU CF 55938**

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CONSTRUCȚII (SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL)	9006	10,53	10476	12,25
CIRCULATII AUTO (ASFALT)	2326	2,72	3701	4,32
PLATFORME INCINTE CIRCULATII SPONTANE	8674	10,14	9765	11,42
PARAU SANT PLUVIAL	974	1,13	974	1,13
CIRCULATII PIETONALE (pavaj)	3555	4,15	3792	4,43
SPAȚII LIBERE VERZI	60966	71,30	56793	66,42
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>	<b>85501</b>	<b>100</b>	<b>85501</b>	<b>100</b>

### **BILANȚUL TERITORIAL RAPORTAT LA TERITORIUL REGLEMENTAT CA UTR C IS 2**

Teritoriul reglementat ca UTR C IS 2 include parcela de 7801 MP aflată în proprietatea inițiatorului PUZ.

Raportat la întregul teritoriu de 7801 mp care formează UTR CIS 2, rezultă:

- suprafață construită la sol existentă de 112,9 mp
- suprafață totală desfășurată existentă de 1254,9mp
- suprafață construită la sol propusă de 1480,74 mp
- suprafață totală desfășurată propusă de 1480,74 mp
- suprafață spații verzi propuse la sol de 3625,75 mp
- suprafață circulații auto de 1375,31 mp
- suprafață parcare auto de 940,96 mp
- suprafață circulații pietonale de 237,41 mp
- P.O.T. existent de 10,00%, C.U.T. existent de 0,17
- P.O.T. propus de 20,00%, C.U.T. propus de 0,20 (se încadrează în CUT 2,5)
- P.O.T. maxim propus de 30,00%, C.U.T. maxim propus de 0,5

Prezentăm sintetic în continuare bilanțul teritorial al utilizării terenurilor în UTR propus CA3a:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN UTR C IS 2	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CONSTRUCȚII	-	-	1470,74	18,85
CIRCULATII AUTO	-	-	1375,61	17,63
RAMPA ANDOCARE	-	-	150,53	1,93
PARCARI	-	-	940,96	12,06
CIRCULATII PIETONALE	-	-	237,41	3,05
ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	3625,75	46,48
<b>TOTAL UTR C IS 2</b>	-	-	<b>7801,00</b>	<b>100</b>

### **BILANȚUL TERITORIAL RAPORTAT LA PARCELA AFLATĂ ÎN PROPRIETATEA INIȚIATORULUI**

Parcela aflată în proprietatea inițiatorului Patovan Vasile Gheorghe și a soției acestuia Patovan Gabriela Laura (persoane fizice) are suprafața măsurată de 7801 mp și este rezultat prin comasarea parțială a 4 loturi adiacente, conform extras CF 55938 -SEINI. NR. CADASTRAL 55938, identificată prin CF NOU 55938 și se propune a se reglementa ca parte din UTR C IS 2b- SUBZONA UNITATI COMERCIALE SERVICII DIN ZONA CENTRALA.

Pe amplasament se află în prezent o locuință cu regim de înălțime P+1+M și mai multe anexe gospodărești P, P+1; suprafața construită totală la sol este de 271 mp, iar suprafața

**PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL COMERT SI SERVICII  
SEINI STR. MIHAI EMINESCU CF 55938**

totală desfășurată este de 679 mp. Terenul neconstruit (7801 mp) este parțial mineralizat, utilizat ca parcare spontană și pentru circulații carosabile/ pietonale, fără a fi amenajat ca atare.

Se propune a se construi un imobil cu destinația de comerț și servicii cu regim de înălțime P, având suprafața construită la sol de 1470 mp și suprafața totală desfășurată de 1470 mp.

Rezultă, raportat la parcela de 1470 mp:

- P.O.T. existent de 14,26%, C.U.T. existent de 0,16

- P.O.T. propus de 20%, C.U.T. propus de 0,2.

46,48% din suprafața parcelei e constituită din spații verzi amenajate pe teren natural în suprafața de 3625 mp.

Circulațiile carosabile vor fi în suprafață totală de 1375 mp, reprezentând accesul necesar la parcarile amenajate.

Trotuarele și platformele destinate circulației pietonale vor totaliza o suprafață de 237mp.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PE PARCELA INIȚIATORULUI	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CONSTRUCȚII (SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL)	1112	14,25	1470	18,85
CIRCULATII CAROSABILE	1080	13,84	1375,61	17,63
RAMPA ANDOCARE	-	-	150,53	1,93
PARCARI	-	-	940,96	12,06
CIRCULATII PIETONALE	-	-	237,41	3,05
SPAȚII VERZI	5609	71,90	3625,75	46,48
<b>TOTAL PARCELĂ</b>	<b>7801</b>	<b>100</b>	<b>7801</b>	<b>100</b>

Indici urbanistici existenți și menținuți pentru UTR CL1:

Regim de înălțime: P+2

P.O.T. maxim: 30%

C.U.T. maxim: 2,5

Indici urbanistici existenți și menținuți pentru UTR C IS1:

Regim de înălțime: P+4

P.O.T. maxim: 60%

C.U.T. maxim: 2,5

Indici urbanistici propuși pentru UTR C IS 2b (preluați cf. PUG):

**Regim de înălțime: P+1/M**

**P.O.T. maxim: 30%**

**C.U.T. maxim: 0,5**

### 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

**Alimentarea cu apă** se va face prin racordul de la rețelele existente în zona. Soluția de amenajare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zona dar și de necesarul de apă a noii investiții.

**Canalizarea menajera și pluvială** a obiectivului va fi asigurată prin record la rețeaua de canalizare menajera respectiv pluvială a zonei.

· Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

**Alimentarea cu energie electrică** se va brânșa la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face

de la un post trafo montat la limita incintei. Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită în prealabil de către de SC ELECTRICA SA, ca urmare a solicitării de către beneficiar.

**Alimentarea cu gaze naturale** - nu este cazul.

**Energia termica** – utilajele principale sunt sapte unitati tip split avand condensatorul la exterior, pe acoperisul cladirii cu functionare pe curent electric.

**Evacuarea deșeurilor menajere**

Deseurile menajere rezultate vor fi depozitate in pubele ecologice, pe categorii de deseuri, si evacuate de pe platforma special amenajata la groapa de gunoi, prin grija beneficiarului, sau reciclate in centrele specializate, in functie de natura deseurilor.

Deșeurile astfel colectate vor fi evacuate de către societatea de profil, cu care se va încheia contract de specialitate.

### 3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Investiția propusă nu va avea efecte majore asupra mediului.

**Protecția apelor**

Nu este cazul.

**Protecția aerului**

Nu este cazul.

**Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor**

Nu este cazul.

**Protectia impotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

**Protecția solului și a subsolului**

Nu este cazul.

### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată identificăm tipuri diferite de regim juridic: proprietate fizică a persoanelor fizice și/sau juridice, teren aflat în domeniul public al orasului Seini.

REGIM JURIDIC	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI/SAU JURIDICE	67392	78,82	67392	78,82
PROPRIETATE PRIVATĂ INITIATOR	7801	9,12	7801	9,12
TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC AL U.A.T.	10308	12,05	10308	12,05
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>	<b>85501</b>	<b>100</b>	<b>85501</b>	<b>100</b>

### 3.8. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, asigurarea legăturilor între subzonele funcționale din zona studiate.

Totodată s-a avut în vedere rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor obiective de interes public, pentru rezolvarea circulației - funcțiunea principală din zona studiată.

Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul de urbanism care explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni - restricții) Planul urbanistic zonal în vederea aplicării

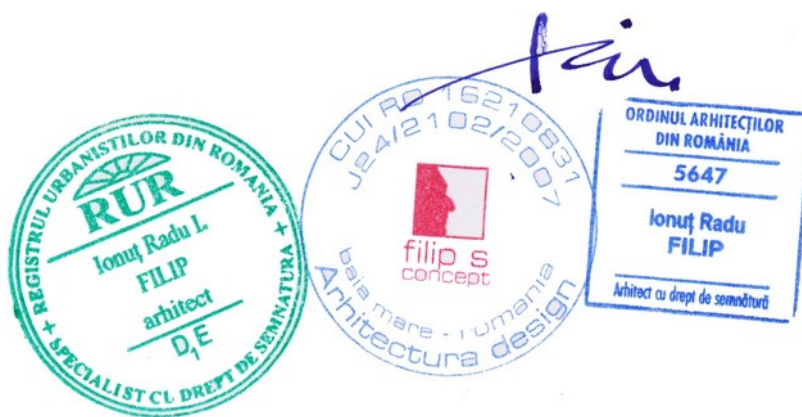
**PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL COMERT SI SERVICII  
SEINI STR. MIHAI EMINESCU CF 55938**

acestui. După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, Planul urbanistic zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Dupa avizarea de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către toți factorii interesați locali, Planul urbanistic zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al orasului Seini. Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local, aprobate, capătă valoare juridică, oferind instrumentele de lucru necesare administrației locale și diverșilor solicitanți ai autorizațiilor de construire. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent va fi de 10 ani.

**ÎNTOCMIT: arh. urb. IONUȚ-RADU FILIP**

**Nr. TNA 5647 RUR D1 E**



## **VOL. 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU UTR - IS 2b**

### **1. DISPOZIȚII GENERALE**

#### Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism întărește și detaliază reglementările din PUZ.

#### Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

#### Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

### **2. CARACTERUL ZONEI**

Zona studiată ocupă 85501 mp este compusă din trei unități funcționale după cum urmează:

- UTR CL1 – Subzona locuințelor individuale si colective, situate in zona centrala, cu regim de inaltime maxim admis P+2

- UTR C IS1 - Subzona unitati socio-culturale, din zona centrala

- **UTR C IS2 b - Subzona unitati comerciale si servicii, din zona centrala**

**Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru UTR -C IS 2 b, întrucât pentru UTR CL1 , C IS 1 se mențin reglementările stabilite prin PUG.**

#### **UTR C IS2 b - Subzona unitati comerciale si servicii, din zona centrala**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit:

- constructii comerciale: comert alimentar, nealimentar, magazine, piata agroalimentara, servicii, autoservice, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, hoteluri, pensiuni, agentii de turism
- constructii financiar-bancare:., filiale, sedii de societati de asigurari
- constructii de sanatate: spital general, spital de specialitate, dispensare, stomatologii, farmacii, crese speciale

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei
- activitati productive
- depozitare en gros;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

- extinderile și schimbările de profil, conversiile functionale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
- sunt permise autorizarea de garaje si anexe gospodaresti cu respectarea Normelor de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994.

### **SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

In cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp. cu un front la strada de minim **30.0** metri;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

-Clădirea se va retrage de la aliniament cu **15 - 21,6m**.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **3.0** metri, iar fata de limitele laterale cu o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5.0** metri.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; - distanta se poate reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate, cu conditia ca lungimea accesului pana la intrarea pe parcela sa nu depaseasca 25 metri; - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat, astfel incat sa permita accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri. - in mod exceptional se poate autoriza executarea

construcțiilor fara indeplinirea condițiilor prevazute mai sus cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza :
- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp
- un loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2000 mp

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admisibil este P+1/M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10.00 m.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, dar respectand conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- orice interventii vor necesita studii de insertie avizate conform legii;
- se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se prevede amenajarea de spații verzi și plantate în suprafață de min. 50% din suprafața totală a parcelelor studiate și un grad de ocupare de max. 50%, conform avizului de oportunitate.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- nu se recomanda construirea la aliniament a imprejurimilor opace mai inalte de 2m
- pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente sau din gard viu .
- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor - spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Se prevede un P.O.T. maxim de 30%.

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Se prevede un CUT maxim = 0,5 mp. ADC / mp. Teren;

Nu se impun alte reguli și condiționări în afara celor menționate.

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

INTOCMIT arh. urb. IONUȚ-RADU FILIP  
Nr. TNA 5647 RUR D1 E

