

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ZONA L -ZONA DE LOCUIT SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Subzona Lb – a locuințelor amplasate pe terenurile introduse în intravilan (Având interdicția de construire până la aprobare PUZ ; PUD)
ADRESA OBIECTIV	Sat SĂCĂLĂȘENI, str.EUROPEI, f.n. - intravilan Nr.CF/CAD :51860 Com. SĂCĂLĂȘENI, Jud.MARAMUREȘ
INIȚIATOR	ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24
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

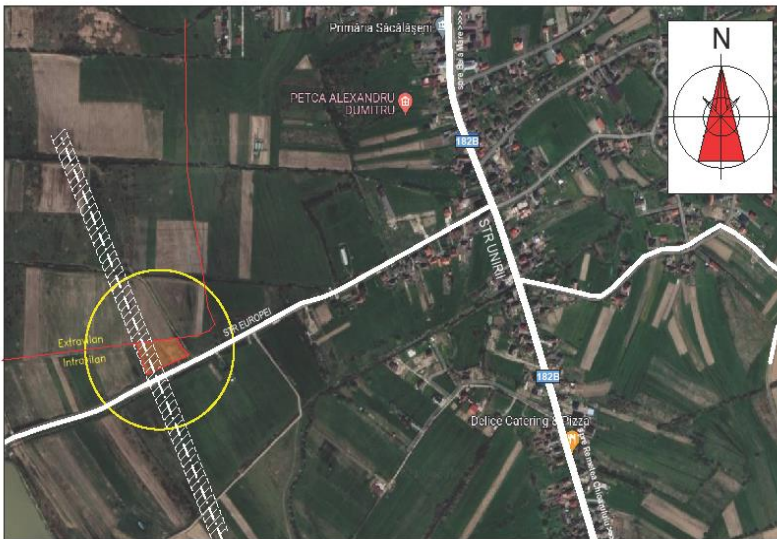
Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
ZONA L – ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Subzona Lb - a locuințelor amplasate pe terenurile introduse in intravilan
(având interdicție pana la aprobare PUD,PUZ)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările temei de proiectare:

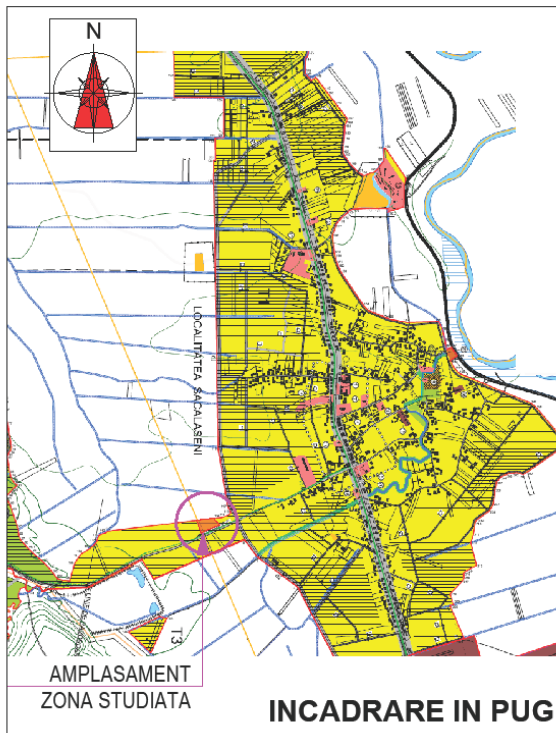
Tema program definită de ordonatorul investiției, a solicitat posibilitatea amplasării de locuințe sau obiective cu funcțiuni complementare locuirii pe terenul situat în intravilanul localității Săcălășeni, aflat în proprietatea inițiatoarei, D-na Țura Dochia.



Conform comenzii beneficiarei, în vederea utilizării terenului, se propune reglementarea posibilității de parcelare și amplasare de locuințe și anexe aferente.

Inițiatoarea documentației a solicitat întocmirea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru parcelarea terenului și stabilirea regulamentului în vederea construirii de locuințe sau obiective cu funcțiuni mixte complementare pe viitoarele parcele.

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



Existența drumului de acces – strada Europei, recent modernizată, posibilitatea racordării la rețele edilitare existente în zonă, facilitează dezvoltarea zonei, aceasta fiind atractivă pentru realizarea de locuințe.

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

Terenul propus pentru includere în studiul urbanistic este format dintr-o singura parcelă, dobândită prin vânzare-cumpărare. Parcela este aliniată la drumul local - str.Europei.

Folosința actuală : fâneață, este liber, fără construcții.

Solicitarea întocmirii prezentei documentații este cuprinsă în Certificatul de urbanism nr.27 din 23.04.2021, eliberat de eliberat de Primăria Comunei Șăcălășeni și Avizul de oportunitate nr.14 din 16.11.2021, eliberat de Consiliul Județean Maramureș.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

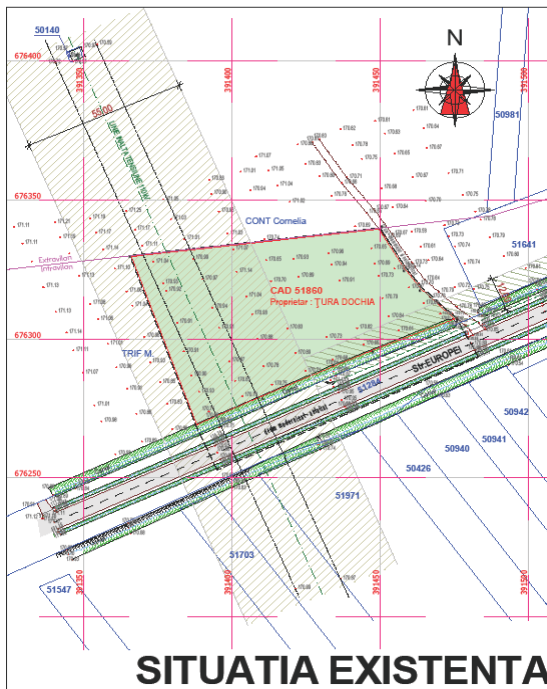
Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24



Terenul studiat este cuprins în CF nr. 51860 / Nr.CAD 51860 având suprafața de 4.510 mp (din acte) și 4424 mp măsurată pe teren. Diferența de suprafață se va clarifica și este în curs de rezolvare și în actele de proprietate. Parcelările propuse vor ține cont de suprafața reală măsurată în teren.

CF / CAD	Suprafata	Proprietar	Folosinta terenului
51860	4.510 (in acte) 4.424 (real)	ȚURA DOCHIA	faneata
Total suprafata studiată 6.170 mp (parcela + drum)			

Suprafata totală de teren studiată este de 6.170 mp, ce reprezinta parcela proprietate particulară a D.nei Țura Dochia, și porțiunea de drum comunal din care se vor realiza accesele pe parcelele rezultate.



Terenul este grevat de existenta unei linii electrice de inalta tensiune (220kV) paralel cu limita vestică, pe direcția nord-sud. Astfel se impune asigurarea zonei de protecție a acestei linii.

De asemenea pe aliniamentul drumului există o linie electrica de medie tensiune (20kV), care de asemenea impune o zona de protecție.

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.

Daca dezvoltarea zonei o va impune, in viitor se va putea reveni, se vor putea extinde reglementarile și asupra celorlalte parcele, ținând cont de reglementarile 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 si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- prevederea in mod obligatoriu de spații verzi.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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 6.170 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 acceselor din drumul public.

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

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

Parcela de teren este situată într-o zonă introdusă în intravilanul localității Săcălășeni și care este supusă interdicției de construire până la elaborare PUZ sau PUD și stabilirea regulamentului de urbanism, dacă acesta diferă de reglementările din RLU aprobat pentru PUG-ul comunei Săcălășeni.

Terenul este grevat de existența unei linii electrice de înaltă tensiune LEA 220kV, paralel cu limita vestică, pe direcția nord-sud și de medie tensiune LEA 20kV situat pe aliniamentul drumului (str.Europei). Astfel se impune asigurarea zonelor de protecție al acestor linii.

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.27 din 23.04.2021, eliberat de Primăria Comunei Săcălășeni:

- Regimul juridic :

Teren situat în intravilan , aflat în proprietatea privată : Țura Dochia
Zona cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ sau PUD;
Pe latura vestică a parcelei – zonă de protecție față de LEA 220 kV

- Regimul economic :

-folosința actuală :
-fâneță, 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;

-utilizari 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.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

- adâncimea parcelei sa fie mai mare decât lățimea;
- parcela sa fie accesibilă din drum public sau prin servitute de trecere legal obținută
- retragere față de aliniament min. 4 m
- distante 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
- "Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.
- Pentru parcele cu front la stradă mai mic de 15 m și cu suprafețe mai mici de 500 m regimul maxim de înălțime admis este P+M (H max cornișă = 4m, H max coamă = 7m)
- Clădirile cu un regim de înălțime P+1E vor avea înălțimea la cornișă de 7 m.
- Clădirile cu un regim de înălțime P+2E vor avea înălțimea la cornișă de 10 m"

-POT max.=35%

-CUT max = 0,8

Capacități proiectate

- Suprafață teren care a generat PUZ, proprietatea particulară a beneficiari : 4.424 mp
- Suprafața zonei studiate - 6.170 mp – include și zona drumului de acces, drum ce va asigura accesul în incinta gospodăriilor propuse.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE :

Lista studiilor si documentatiilor 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

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(actualizata 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 (actualizata 2014)Regulamentul General de Urbanism,cu completările și modificari ulterioare
- Legea nr.50/1991(actualizata 2020) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 (actualizata 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 locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

- 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 (actualizata 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 si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor
- Legea nr. 422/2001 (actualizata 2019) privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 184/2001 (actualizata 2017)privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- 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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat este situat în partea vestică a localității, aliniat străzii Europei, zonă puțin construită, dar cu potențial ridicat din punct de vedere al creării-extinderii zonei de locuit. Strada Europei este perpendiculară pe drumul județean DJ 182B - strada Unirii, strada principală a localității. 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. In zona din apropierea drumului județean DJ 182B, pe strada Europei, parcelele de locuințe sunt formate deja, majoritatea clădirilor de locuit sunt realizate în ultimii ani, sunt demarate elaborarea studiilor urbanistice pentru parcelare și amplasare de locuințe, astfel conturându-se într-un viitor relativ apropiat această parte a așezării într-o zonă de locuit.

Exista in zona interes din ce in ce mai accentuat pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata 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 devenii accese dimensionate conform normativelor învigoare.

Apropierea de zona centrală, și de zona de sport și agrement situat la vest de amplasament crează premisa unei dezvoltări echilibrate și valoroase din punct de vedere urbanistic.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

Obiectivele de dezvoltare propuse :

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

Funcțiunile complementare vor putea cuprinde :

-unitati de interes public: gradinita, scoala, cresa, cabinete medicale,birouri;
-structuri de primire;

activități de servicii de mici dimensiuni- croitorie, cabinete de înfrumusețare, atelier de țesut, alte cabinete individuale; activități specifice manufacturiere,ETC., realizarea de produse din activități care să readucă la viață meșteșugurile - activitățile practicate în zonă

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. 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 fara a se genera fluxuri mari de persoane, transport, disconfort.

Cerințele pentru asemenea funcțiuni în această zonă vor deveni din ce in 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 spații de locuit, activități și obiective care să asigure locuri de muncă, care să se încadreze în specificul local, în normativele 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 prefigureaza această direcție de dezvoltare având în vedere potențialul zonei și funcțiunile vecinătăților mai mult sau mai puțin îndepărtate.

Se va extinde funcțiunea și reglementările prevăzute și parcelor 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 in zonă.

Condițiile amplasării noilor obiective se vor stabili în PUZ, respectiv RLU al PUZ-ului, luând în considerare situația parcelor 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.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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 vestică a intravilanului, aliniat străzii Europei.

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

• Vecinătăți :

Vecinătățile pe 3 laturi : nord, est, vest o constituie proprietăți private, terenuri libere.

Spre sud terenul studiat este delimitat de str.Europei, respectiv un canal deschis, paralel cu drumul. Pe latura estică a parcelei, există un drum neamenajat parțial pietruit, dar care nu s-a identificat în actele topografice ca fiind drum de acces. Acesta probabil s-a creat aleatoriu pentru facilitarea accesului spre terenurile agricole, și care azi este puțin folosită. În actele de proprietate, se constata o diferență de suprafață între cea reală conform extras CF și cea menționată ca fiind în acte. Fiindcă întabularea s-a făcut în acest mod, se consideră că acest drum secundar s-a păstrat pentru accesul localnicilor la terenurile dinspre nordul amplasamentului. Drumul nu este prevăzut în planul urbanistic general, nu este precizat ca un viitor acces, dar se poate considera o suprafață de teren rezerva pentru amenajare unui drum de acces .

În zonă există locuințe și gospodării pe str. Europei, construcții relativ noi, zona fiind destinată construirii de locuințe desfășurate de-a lungul străzii Europei, utilitățile existente și drumul modernizat facilitând dezvoltarea localității în această zonă.

• Circulații și accese :

Accesul principal se face din drumul comunal – str.Europei . Parcelele propuse vor avea acces din acest drum prin intermediul unui acces comun proprietate privată - în indiviziune- a proprietarilor de terenuri deservite de acesta.

Drumul local este un drum amenajat, asfaltat, cu acostament, rigole betonate pe ambele părți. Având în vedere existența canalului deschis, accesul se va amenaja realizând două podețe atât peste rigola betonată cât și peste canalul deschis.

• Rețele edilitare : Utilități existente:

-alimentare cu energie electrică – rețea de alimentare cu energie electrică subterană – LEA 0,4kV, pozat pe aliniamentul străzii Europa.

În zonă există (aliniat la str.Europa) o linie de medie tensiune , pe latura nordică a drumului, cu ultimul stâlp în zona amplasamentului. În Planul urbanistic general este prevăzută extinderea rețelei spre vest.

Paralel cu limita vestică a parcelei de teren studiată, există linia de înaltă tensiune de 220kV, care grevează terenul studiat prin zona de protecție a liniei, zonă ce se păstrează ca zonă needificabilă.

-alimentare cu apă și canalizare - rețele pozate subteran pe aliniamentul străzii Europa până la ultimele locuințe existente. Se va realiza extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare. Dacă extinderea rețelei de canalizare nu va fi posibilă până în momentul realizării noilor obiective, până atunci se propune rezolvarea canalizării apelor uzate în sistem propriu cu colectare în bazin vidanjabil.

-alimentare cu gaze naturale – există rețea de alimentare cu gaz, care se va extinde până la amplasamentul studiat.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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. Situația 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 km². 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 băimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul 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 bolovănișuri și pietrișuri 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 prăfoasă, argilă grasă galben-cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică provenită din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa ca pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasă râurilor (bolovănișuri cu pietrișuri 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.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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

-0,00 ÷ -0,20 m sol vegetal
-0,20 ÷ -3,50 m argilă maronie ruginie prăfoasă
-3,50 ÷ -6,00 m bolovăniș cu pietriș în masa de nisip

- Nivelul apei freatice a fost interceptat la adâncimea de -3,80 m;
- Terenul bun de fundare îl constituie oricare din formațiunile interceptate luând în considerare presiunea convențională aferentă.
- Pres. convențională pt.formațiunea de argilă: $P_{conv.}=350kPa$; pt.formațiunea de bolovăniș cu pietriș: $P_{conv.}=450kPa$;
- 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 înghet 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.

La următoarele faze de proiectare se va executa studiul geotehnic detaliat pe fiecare amplasament în parte.

* 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 Europei, drum amenajat, asfaltat cu rigole pe ambele părți. Drumul este corespunzător dimensionat, asigurând și accesul la baza de agrement și sport situat la vest de amplasament la distanța de cca 250-300 m.

2.4.2.Capacități de transport, greutate în fluenta 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, din contră se dorește păstrarea specificului de zone construite cu caracter rezidențial. Astfel va rezulta un trafic care nu va crea aglomerări, disfuncționalități în desfășurarea circulației.

Staționarea și parcare a autovehiculelor se va desfășura numai în cadrul incintelor nou create.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR:

2.5.1.► principalele caracteristici ale funcțiunilor 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.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

2.5.2.►gradul de ocupare a zonei cu fond construit

►aspecte calitative ale fondului construit

Suprafața terenului studiat este de 6.170 mp, cu un front stradal aliniat străzii Europei, Terenul fiind liber de construcții nu se poate vorbi de o caracteristica 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 in 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 volumetrii, ca materiale, ca mobilare în cadrul parcelelor, ca alinieri față de aliniamente. sunt în curs de execuție obiective cu aceeași funcțiune, cea de locuire pe parcelele aliniate străzii. Dacă se vor respecta prevederile din regulamentele de urbanism aferente PUZ-urilor și PUD-urilor, se va contura o zonă cu o identitate arhitecturală unitară care să se încadreze in specificul zonei.

BILANT TERITORIAL –

Suprafața terenului studiat UTR –Zona L , Subzona Lb - propus pt. PUZ	6.170 mp	100,00%
Suprafața terenului propus pentru reglementare UTR –Zona L , Subzona Lb - propus pt. PUZ –parcela CAD 51860, care a generat elaborarea studiului urbanistic	4.424 mp	
din care :		
Suprafața construită	0 mp	0
Suprafața desfășurată	0 mp	
Platforme, alei-circulații (supraf.aferenta - str.Europei)	960 mp	15,55%
Spații verzi	4.424 + 786 mp	84,45%
POT existent	0%	
CUT existent	0	
Regim de înălțime existent	Teren liber de construcții	

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 amenajat, asfaltat.

Zona dispune de rețea edilitare de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune. Rețea de alimentare cu apă și canalizare este asigurată pe str.Europei. De aici se vor extinde rețelele care să alimenteze toate obiectivele propuse.

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

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

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

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

► 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 amenajat, asfaltat –str.Europei pe direcția est-vest. - accesul actual se face din drumul neamenajat parțial pietruit, neidentificat topografic, creat aleatoriu pentru accesul la terenurile agricole.	1.-realizarea amenajării accesului privat pentru cele trei parcele propuse, dimensionat, conform normativelor în vigoare, pentru a asigura accesul tuturor vehiculelor pentru întreținere, pentru transport greu al materialelor de construcții, vehicule pentru asigurarea intervenției în caz de pericol, etc. 2.-la realizarea accesului privat se va tine cont de propunerea pentru prelungirea accesului până la parcela dinspre nordul parcelei studiate.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZARE TERENURI	-incinte-parcele neconstruite - - folosinta actuala (conf.extras CF) : fâneată, -fondul construit al zonei o reprezintă clădiri de locuit in stare relativ bună, situate la distanță de amplasament.	1. -valorificarea potentialului terenului prin amplasarea unor obiective care sa se încadreze și să definitiveze caracterul zonei, in principal locuințe individuale in regim de construire izolat; 2. -caracteristici geotehnice : = risc geotehnic redus = adancime minima de inghet : -0,80 m , = terenul bun de fundare: toate formatiunile interceptate cu presiunea convențională aferentă; = zona seismica E; ag=0,15g; Tc=0,7 sec. ; = nivelul apei freatice : -3,80m.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	- terenul constituie teren liber recent intabulat; -zona verde fără amenajări, teren neutilizat.	1. - intretinerea zonelor verzi; 2. -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 acces pe parcele. -există rețele de utilități care prin extindere și realizarea bransamentelor vor asigura nivelul cerințelor actuale, conform normativelor în vigoare.	1. -realizarea extinderii rețelelor și a bransamentelor aferente; 2. -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. 3. -pastrarea, întreținerea suprafeței zonelor verzi
PROTEJAREA ZONELOR	-cu valoare de patrimoniu -față de construcții și culoare tehnice -pe baza normelor sanitare -zone poluate	-amplasamentul nu este în zonă protejată -pe terenul studiat există rețea de alimentare electrica de inalta tensiune 220kV, se va asigura zona de protectie de 55 m lățime; -de asemenea există rețea de medie tensiune , paralel cu drumul și aliniamentul terenului, pentru care se va asigura zona de protecție până la distanță de 12 m din axul liniei de LEA 20kV. -nu exista restrictii

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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.Unirii, respectiv str.Europei.

Apa uzată menajeră - canalizare

Nu există un sistem de canalizare centralizat pentru apele uzate sau pluviale pe str.Europei. Evacuarea apelor uzate menajere se va rezolva rețeaua de canalizare care se va extinde din str.Unirii. 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). Amplasarea bazinelor vidanjabile se va face la distanțele normate, minim 10m de la construcțiile propuse. In momentul în care va fi posibil, se va realiza racordul la o rețea centralizata 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 joasă tensiune, pozată subteran pe aliniamentul str.Europei, la care se vor putea racorda noile obiective.

Linia de medie tensiune aeriană LEA 20kV, pozată paralel cu drumul local, cu ultimul stâlp în zona amplasamentului.

Paralel cu limita vestică a parcelei de teren studiată, există linia de înaltă tensiune de 220kV, care grevează terenul studiat

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 centrală proprie, șeminee, sobe cu combustibil solid, noile obiective se vor putea racorda la rețeaua de alimentare cu gaz existentă.

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 necesă rezolvarea tuturor utilităților fie pe plan local din surse proprii , fie prin racordarea la rețelele de utilități existente.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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.

Se va păstra în viitor raportul optim dintre zona verde și cadrul construit, spațiul verde nu poate fi diminuat la mai puțin de 65% 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.

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

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

In 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 in 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 contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatari antropice corecte.

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

Lipsa rețelelor de canalizare pot prezenta un risc, lipsa acestora poate fii 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 vertică, 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

In 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 In 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.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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 comunei 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.

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

Având în vedere că terenul studiat este situat în intravilanul localității, nu se poate vorbi de prevederi ale PUG- ului și respectiv ale Regulamentului local de urbanism.

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-lui aprobat , precum și prevederile RLU al PUZ-urile elaborate anterior.

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 inscrie în sit, atât prin volum cât și prin materiale utilizate și prin realizare arhitecturală.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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. In 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.

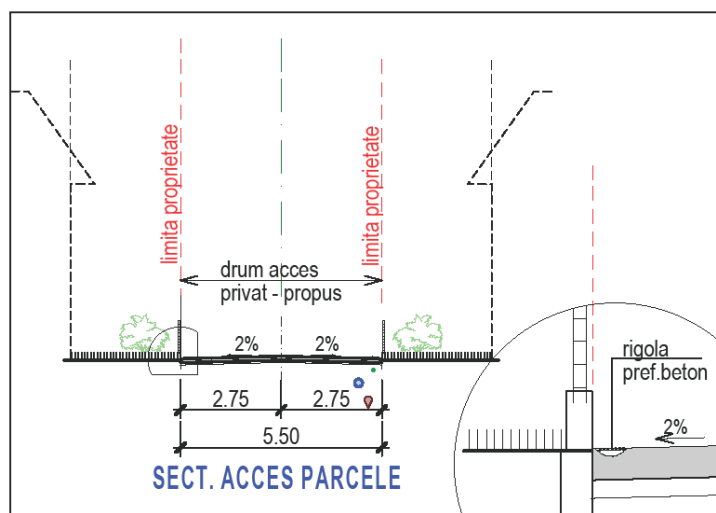
3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI /AMENAJARI PROPUSE

3.4.1.Accese, platforme, parcuri

Circulația majoră se desfășoară pe str.Europei, un drum amenajat, asfaltat, cu acostament, rigole betonate pe ambele părți, drum ce asigură accesul în zonă și face legătura cu zona centrală a localității spre est și cu zona de agrement spre vest.

Pe latura estică a parcelei, există un drum neamenajat parțial pietruit, dar care nu s-a identificat în actele topografice ca fiind drum de acces. Acesta probabil s-a creat aleatoriu pentru facilitarea accesului spre terenurile agricole, și care azi este puțin folosită.

Fiindcă întabularea s-a făcut în acest mod, se consideră că acest drum secundar s-a păstrat pentru accesul localnicilor la terenurile dinspre nordul amplasamentului. Drumul nu este prevăzut în planul urbanistic general, nu este precizat ca un viitor acces, dar se poate considera o suprafață de teren rezerva pentru amenajare unui drum de acces .



Accesul propus pentru amenajare, perpendicular pe drumul principal, str.Europei, va avea lățimea de 5,50 m, un drum privat care va asigura accesul pentru cele trei parcele propuse. Acest carosabil se va realiza pentru circulație de trafic greu pentru a putea prelua traficul vehiculelor pentru transportul materialelor de construcție și accesul vehiculelor de intervenție în caz de pericol.

In zona intrării pe parcele , împrejuririle se vor retrage, facilitând astfel accesul pe parcelă a autovehiculelor.

Acest drum rămâne proprietate privată a proprietarilor parcelelor deservite.

La solicitarea primăriei din Săcălășeni se propune păstrarea unei fâșii de teren cu interdicție de construcție în continuarea accesului privat pentru situația în care se va solicita prelungirea accesului pentru terenurile din nordul terenului studiat.

•Canale deschise :

Pe amplasamentul studiat există canale deschise de suprafață, in aliniamentul drumului comunal (str.Europei), paralel cu acesta la o distanță de cca 6 m de carosabil. Canalul este vizibil pentru că vegetația este abundentă pe acest traseu, ele nu sunt întreținute.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

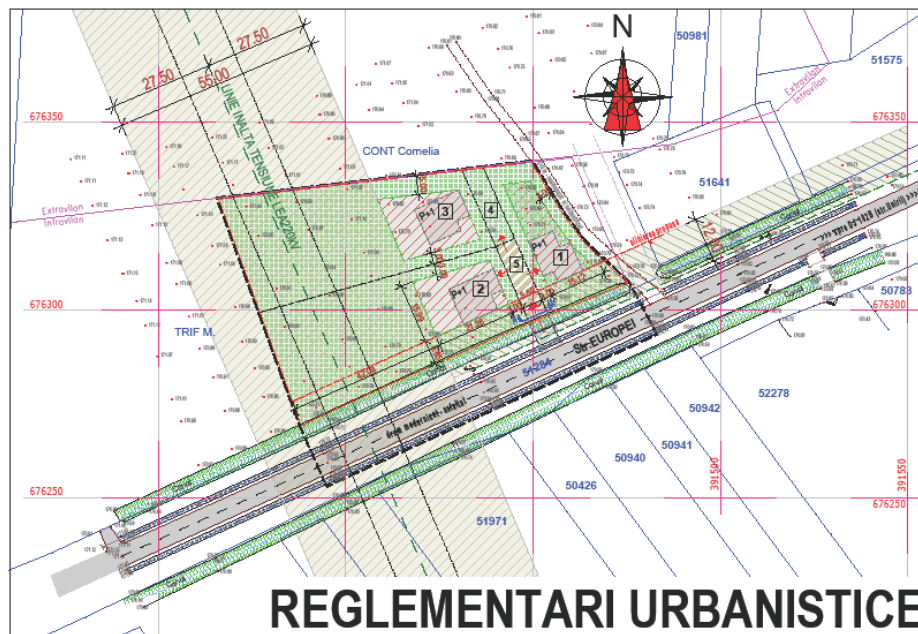
Acestea se vor menține , iar accesele pe parcelele nou propuse vor fi realizate în așa fel încât să nu se colmateze sau să se desființeze. Astfel fiecare acces va avea nevoie de câte două podețe cu tuburi îngropate pentru asigurarea dirijării apelor.

Staționarea și parcare autovehiculelor se va desfășura numai în cadrul incintelor nou create.

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

3.5.ZONIFICAREA TERITORIULUI - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI - ZONA PROPUȘA : Zona L , Subzona Lb (T)

In conformitate cu cerințele temei de proiectare, așa cum s-a menționat anterior, zona studiată va avea funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare cu 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 , 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;

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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

BILANT TERITORIAL - UTR –Zona L ; Subzona Lb (T) – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE				
Funcțiuni	S u p r a f a t a			
	Existent (mp)	%	Propus max.(mp)	%
Suprafata teren reglementat	4.424 mp			
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUCTII				
Locuințe, anexe, spații cu funcțiuni complementare funcțiunii de locuit	0	0	663	15
Suprafata desfășurată (maxima)			1.750	
TOTAL SUPRAFATA CIRCULATII				
Circulații -carosabile- platforme, parcuri	0	0	473	10.70
TOTAL SUPRAFATA SPATII VERZI				
Spații verzi	4.424	100.00	3.288	72,26
POT	0 %		15,00 %	
CUT	0		0,4	
Total suprafata studiata 6.170 mp din care : 4.424 mp teren reglementat, 1746mp teren aferent drumului principal de acces si canalului deschis				

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	
POT max	35,00%
CUT max	0,80 A_{dc}/S_{teren}
minim zone verzi	65,00%
RH max (regim de inaltime)	max P+2
Distanță fata de aliniament	Minim 4,00 m
Distanță față de limitele laterale	Minim 3,0 m
Distanță față de limitele posterioare	Minim 5,00 m

Teren care a generat PUZ:

Terenul 51657, CAD 51838; 51839, CAD 51658, CAD 51840, aflat în proprietatea privată a beneficiarei, este terenul care a generat elaborarea prezentei documentații.

Solicitarea beneficiarei – 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 maxim P+2 ;

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 urban va putea fi abordat prin utilizarea elementelor de arhitectură specifice zonei, prin crearea de volume simple, curate, iar materialele utilizate vor fi cele naturale, sau având acest caracter.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Strada Europei, este echipata dupa cum urmeaza:

- retea electrica de joasa tensiune LEA 0,4 kV, amplasată subteran pe aliniamentul străzii,
- retea de alimentare cu amplasată ingropat in acostamentul drumului
- retea de gaz amplasata ingropat

► Alimentarea cu apă; ► Canalizare:

Noile obiective se vor putea racorda la rețeaua de alimentare cu apa, amplasată ingropat in acostamentul drumului, necesită extindere pe drumul de acces la care sunt aliniat parcelele de teren propuse.

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza in sistem centralizat prin extinderea rețelei de canalizare existenta pe strada Unirii și parțial pe str Europei.

► Alimentarea cu energie electrică:

Rețeaua electrica de joasa tensiune LEA 0,4 kV, este amplasată îngropat pe aliniamentul străzii Europei Alimentarea noilor obiective propuse în zonă se va realiza prin extinderea și racordarea la aceste 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.

Soluțiile de branșare se vor face în așa fel încât branșamentele, contoarele să se amplaseze la limita de proprietate și cu acces din zona domeniului public.

► 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. Noile obiective se vor putea racorda la rețeaua de gaz existentă în zonă.

► 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.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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.

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

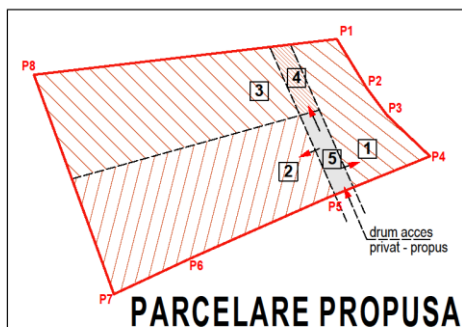
Suprafața totală a zonei studiate este de 6.170 mp, din care suprafața terenului reglementat o reprezintă parcela de teren aflată în proprietatea privată în suprafață de 4.424 mp. În zona studiată s-a cuprins porțiunea din drumul principal de acces, str.Europei, în suprafață de 1.746 mp, din care se realizează accesul pe parcelele propuse.

Tipul de proprietate este cel privat pentru parcelele destinate construirii de locuințe și domeniul public pentru drumul de acces existent.

Suprafața terenului aflat în proprietatea beneficiarului se va reglementa prin prezenta documentație : stabilirea indicatorilor urbanistici, stabilirea noului aliniament, stabilirea accesului la parcele.

Accesul la parcele rămâne proprietate privată în indiviziune.

3.8.2.CIRCULAȚIA TERENURILOR



Pentru realizarea propunerilor cuprinse în prezenta documentație nu are loc circulație de terenuri. Se propune parcelarea terenului proprietate privată în trei parcele construibile, parcela destinată accesului, parcelă privată în indiviziune a viitorilor proprietari ai parcelelor propuse. Parcela nr.4 rămâne cu interdicție de construire, atașată parcelei nr.3, păstrat pentru o eventuală creere de acces până la parcela din nord.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

Având în vedere existența drumului neamenajat, nedefinit juridic, dar practicat în prezent pentru acces la terenurile agricole din spre nord, care ar putea deveni un acces amenajat , aceasta va putea fi accesul solicitat de primăria comunei Săcălășeni.

CF / CAD	Proprietar Supraf.parcela (mp)	Parcele / Suprafețe (mp)		Suprafața construibilă	Obs.	
51860	Țura Dochia 4.424	1	662	Parcele destinate construirii de locuințe	263	Parcele grevate de zona de protecție a liniei de înalta tensiune (LEA220kV) si medie tensiune (20kV)
		2	1.778		304	
		3	1.743		304	
		4	120	Zona cu interdicție de construire		
		5	121	Acces la parcele		
Parte din 51284	Domeniul public 1.746	1.746		Str.Europei		
TOTAL	6.170 mp					

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul PUZ se incadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, se incadrează 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 funcțiunilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiata, 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 accesul propus.

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.889/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
IMOBILE DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
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)

Inițiator : ȚURA DOCHIA, Baia Mare, str.Pășunii, nr.5/24

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 apa, canalizare, rețea electrică, traseu drum.

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

Lucrările de pregătire pentru realizarea drumului, pentru acces la parcelele studiate vor fi executate de către beneficiarii terenurilor (pietruire, amenajare podețe).

5.2. COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ

- Nu sunt propuse lucrări a căror costuri de realizare să fie suportate de autoritatea locală.

Întocmit: arh.Jakab Rita

Baia Mare, martie 2022