

PROIECT NR.
AED – P.U.D. – 28 - 2013

FOAIE DE PREZENTARE

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ANEXA

AMPLASAMENT:

Str. Cetății, nr. FN, oras Seini ,jud. Maramures, identificat prin CF. 51354, Nr.
Cad. 51354, CF 51342, nr. Cad 51342

BENEFICIAR:

Toth Tamas cu domiciliul în jud. Maramureș, loc. Seini, str. General Grigore
Balan, nr. 47.

PROIECTANT : S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
Baia Mare, Str. 1 Mai, Nr. 25

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Foaie de prezentare
2. Borderou
3. Certificat de urbanism nr 13 din 12.02.2013
4. Acte de proprietate asupra terenului
5. Memoriu P.U.Z.

PIESE DESENATE:

- | | | |
|-----------------------------------|------|---------|
| 1. Încadrare în localitate | Sc. | 1: 5000 |
| 2. Situația existentă | Sc: | 1: 500 |
| 3. Reglementări urbanistice | Sc : | 1: 500 |
| 4. Rețele edilitare | Sc : | 1: 500 |
| 5. Regimul juridic al terenurilor | Sc : | 1: 500 |

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale:

Denumirea: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI ANEXA

Beneficiar: TOTH TAMAS

Amplasament: Str. Cetății, nr. FN, oras Seini ,jud. Maramures

Faza de proiectare: P.U.D.

1.2. Obiectul lucrării:

La initiativa beneficiarului ,conform Certificatului de urbanism nr. 13 din 12.02.2013 s-a solicitat intocmirea unei documentatii de tip Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea conditiilor de amplasare și echipare edilitara în scopul construirii unei locuinte individuale parter si anexa.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ :

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate.

Terenul studiat este situat în județul Maramureș, in intravilanul localității Seini, pe str. Cetății, fara numar. Conform Planului Urbanistic General al orașului Seini , terenul studiat se încadrează din punct de vedere funcțional în zona L2 – subzona locuințelor individuale și colective cu maxim P, P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat.. Zona se află sub interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al orașului Seini parcela este construibilă dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile: să aibă acces carosabil la parcele de minim 6,00 m lățime; suprafața minimă a parcelei de 400 mp- pentru regimul de construire P, P+M, frontul la stradă de minim 12 m;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ :

- Accese la căi de comunicație :

Accesul auto și pietonal la parcelă se realizează de pe un drum existent care are porneste din strada Cetății

- Suprafața terenului, limite și vecinătăți:

Suprafața totală a terenului studiat este de 1000 mp și este formată din două loturi

Lot 1 .nr. CAD 51342, 450 mp

Lot 2 .nr. CAD 51354, 550 mp

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt următoarele :

-la nord: teren proprietate privată Pop Ioan

-la sud: teren proprietate privată

-la est: drum acces, proprietate publică

-la vest: teren proprietate privată

- Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic :

Conform Planului Urbanistic General al orașului Seini, terenul studiat se încadrează din punct de vedere funcțional în zona L2 – subzona locuințelor individuale și colective cu maxim P, P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat. Subzona se caracterizează prin locuințe situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire discontinuu (cuplat, izolat). Terenul având o formă dreptunghiulară, este liber de construcții, nu se află amplasat în zona de protecție a monumentelor istorice și nu prezintă riscuri naturale. Frontul la strada al terenului este de 31,70 m .

- Tipul de proprietate asupra terenului :

Terenul în studiu se află în proprietatea beneficiarului Toth Tamas, cu domiciliul în județul Maramureș, orașul Seini, str. General Grigore Balan, nr. 47.

- Destinația clădirilor, analiza fondului construit existent :

Terenul este liber de construcții. În partea de nord există o construcție realizată recent cu regim de înălțime D+P.

- Accidente de teren

Terenul nu prezintă accidente.

- Adâncimea apei subterane

Apele freatice se află la o adâncime de -3 m

- Parametrii seismici caracteristici zonei

Coeficientul seismic: $K_s=0,16 \text{ m/sec}^2$

Perioada de colt $T_c = 0,7$ sec

Gradul de macroseismicitate : “ 6 ” – conform scarii MSK

Adancimea de inghet:-0.9 m fata de cota terenului conform STAS6054-85;

- Echipare tehnico –edilitară

Alimentarea cu apa potabila se va face prin racord la rețeaua locală , din strada Cetății

Alimentarea cu energie electrică se va face prin bransament de tip îngropat , la rețeaua existentă localizată pe strada Cetății

Evacuarea apelor menajere se va face prin racord la canalizarea propusă a fi extinsa pe strada Cetății conform Planului Urbanistic General al orasului Seini. Se admit și soluții locale, bazin vidanjabil amplasat pe parcela proprietarului, cu respectarea normelor sanitare.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua locală.

Evacuarea deșeurilor menajere rezultate se va face în sistemul general de colectare al deșeurilor existent la nivelul orasului.

Evacuarea apelor pluviale se va face prin sifoane de colectare amenajate de-a lungul benzii carosabile și vor fi direcționate catre canalizarea propusa in zona.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE :

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare, echipare edilitara, asigurarea acceselor si parcarilor, pentru construirea unei locuințe individuale parter si anexa.

Construcția se va amplasa pe teren in regim izolat și va respecta retragerile față de limitele de proprietate prevăzute in Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G al orașului Seini

- Regim de construire –descrierea construcției propuse:

Funcțiunea : locuință individuală parter si anexa parter

Procentul maxim de ocupare al terenului va fi P.O.T. max. = 45 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T. max. = 0,9

- Regim de aliniere și înălțime :

Inaltimea maxima la coama va fi de max. 12,00 m.

Inaltimea maxima la cornisa va fi de max 6,00 m.

Construcția propusă se va amplasa pe teren in regim izolat, iar retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 4,00 m fata de aliniament (est) , minim 3,00 m fata de

limita de proprietate laterala (sud), minim 3,00 m fata de limita de proprietate laterală (nord) și minim 5,00 m față de limita de proprietate posterioară (vest).

- Aspectul exterior al clădirilor

Viitoarea constructie va fi realizata intr-un stil arhitectural specific, armonizat cu arhitectura din zonă.

Se recomandă:

Pentru finisaje exterioare:

- tencuială decorativă culoare crem, alb, gri deschis.
- placaj piatră naturală culoare crem inchis, gri.
- placaj lemn
- placaj travertin culoare crem
- tâmplărie lemn stratificat cu geam termoizolant clar
- învelitoare țiglă ceramică culoare cărămiziu
- balustrade lemn stratificat
- acoperiș de tip șarpantă din lemn

- Spații libere și spații plantate :

Vor fi prevazute spații verzi amenajate de minim 40% din suprafața totală a parcelei . Acestea vor consta în spații verzi de tip gazon și plantații de înaltime medie, arbusti decorativi, pomi.

- Împrejmuiri :

Împrejmuirile spre stradă se vor face fie cu garduri transparente de maxim 2,20 m si minim 1,80 m înălțime, din care 0,30 m soclu opac și o parte transparentă dublata sau nu cu gard viu. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

- Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. S-au prevăzut circulații carosabile de incintă cu posibilitate de parcare autovehicole.

- Circulații pietonale:

S-au prevăzut spații pietonale reprezentând 15% din suprafața terenului. Circulațiile pietonale se vor realiza de asemenea de jur – împrejurul clădirilor.

- Bilant teritorial existent si propus

SPECIFICARE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TEREN VIRAN NECONSTRUIT	1000	100	1000	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	-	Max.450 mp	Max.45 %
SUPRAFATA SPATII VERZI	-	-	Min.400 mp	Min. 40%
SUPRAFATA ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE	-	-	150 mp	15%
TOTAL TEREN STUDIAT			1000 mp	100%

5. CONCLUZII

Prin prezenta documentație s-a urmărit valorificarea cât mai judicioasă a potențialului terenului , rezolvarea corectă a acceselor carosabile și pietonale, stabilirea amplasamentului construcțiilor pe parcele, a traseelor, branșamentelor la utilitățile publice existente în vecinătate, precum și respectarea caracterului zonei și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Orasul Seini.

Sef proiect: Arh. Florin Florut Dan

Intocmit: ing. Faur Camelia