

MEMORIU TEHNIC P.U.Z.
ÎNTOCMIT CONFORM STRUCTURII INDICATE PRIN GHIDUL APROBAT CU ORDIN M.P.L.A.T
INDICATIV – GM -010-2000

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea investiției:	PUZ- CONSTRUIRE BAZIN DE ÎNOT ȘI AGREMENT
Amplasament:	orașul Seini, str. Fermelor, nr. -, jud. Maramureș
Beneficiar:	Orașul Seini
Adresa beneficiar:	Piața Unirii, nr. 16, oras Seini, jud. Maramureș
Proiectant general:	SC Aedilis Proiect SRL
Proiectant de specialitate:	SC Atelier LFV SRL

1.2 OBIECTUL PUZ

Pentru amplasamentul menționat mai sus, situat în orașul Seini , str. Fermelor, jud. Maramureș, în intravilanul localității , se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 02/11.01.2024 eliberat de Primăria Seini, pentru a stabili reglementările conform cărora se va construi un bazin didactic de inot și agrement.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

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



1.3 SURSE DOCUMENTARE

- LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Anterior elaborării proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate și aprobate următoarele :

- P.U.G. - Plan Urbanistic General al orasului Seini .
- Strategia locală de dezvoltare, economică și sociala a orasului.

- LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE, ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

La elaborarea acestui plan urbanistic zonal s-au avut în vedere următoarele studii preliminare:

- suport cadastral al parcelei
- ridicare topografica
- reglementarile de urbanism din P.U.G.
- legile și normele stipulate mai sus.
- norme de sănătate publică
- avizele și acordurile obținute în baza C.U.

- DATE STATISTICE ȘI DE AMPLASARE :

Zona studiata are destinatia, conform P.U.G. Seini :

- Zona A - Zona de activitati productive, subzona A2 -subzona activitati agrozootehnice
- Zona TE - Zona de echipamente tehnico – edilitare.

Terenul pe care se propune realizarea investiției aparține intravilanului orasului Seini, la limita Sudica a orasului, in zona Statiei de Biogaz Seini, cu acces dintr-un drum local asfaltat – str. Fermelor. Amplasamentul se află situat în intravilanul orasului Seini.

Terenul se afla in proprietatea orasul Seini, folosinta actuala a acestuia fiind - „curti constructii”, conform extrasului C.F. anexat cu nr. 54750 si nr. cadastral 54750

Suprafața terenului este de 30 886 mp conform măsurătorilor cadastrale.

Regimul juridic actual: teren intravilan; regimul economic: curti constructii

Terenul are în vecinătatea sa hale industrial sau zootehnice.

Amplasamentul poate fi accesat printr-un drum local asfaltat – str. Fermelor

Locurile de parcare se vor asigura în incintă.

Amplasare construcțiilor față de parcelele și clădirile învecinate vor respecta toate normele și legile în vigoare .

- PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI.

- Dezvoltarea zonei s-a produs atat datorita factorului privat cat si a celui public,
- Au existat proiecte de modernizare a infrastructurii , a circulatiilor pietonale și auto în zonă, până la limita parcelei studiate .
- Nu exista proiecte de investitii culturale sau de învățământ noi în zonă .

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona în care este propusă construirea obiectivului se află în intravilanul orasului Seini.

Conform P.U.G. Seini, zona se compune din terenuri ocupate de activitati productive de bunuri incluzând toate categoriile de activități industriale și servicii, iar subzona careia îi aparțin majoritatea parcelelor se caracterizează prin unitati de creștere și îngrășare a animalelor, centre de colectare și prelucrare a produselor agricole și a fructelor de pădure sau alte activități legate de agricultura. Zona se compune și din terenuri cu funcțiuni care aparțin echipamentelor edilitare.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată are o suprafață de 30 886 mp și este situat în orasul Seini, str. Fermelor, jud Maramures, la limita sudica a localității, în zona stației de Biogaz Seini.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

-Terenul studiat are o forma neregulata .Din punct de vedere al organizării noilor investiții și al acceselor auto și pietonale, inclusiv parcare și accesul la imobil este necesară sistematizarea verticală a terenului pe o bucată a acestuia (în zona destinata bazinului didactic de inot).

- Zona nu prezintă riscuri naturale de alunecări de teren, inundații etc. Riscurile determinate de activități poluante sunt inexistente din cauza lipsei unităților industriale în zonă.

- În zonă nu sunt monumente ale naturii și nici monumente istorice.

2.4 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

În imediata vecinătate a zonei studiate fondul construit este format din hale industriale sau zootehnice.

Pe terenul aparținând orasului Seini, identificat ca făcând parte din intravilanul localitatii - subzona A2 și subzona TE - în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE, clădirile propuse, nu vor afecta în niciun fel fondul construit din imediata vecinătate.

Doar o parte din terenul studiat, respectiv 7 215 mp, va fi reglementat prin prezentul PUZ, restul parcelei neschimbându-si destinația.

2.5 REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se află în intravilanul localitatii și este proprietatea orasului Seini, conform extraselor de carte funciară.

2.6 ANALIZA GEOTEHNICA

Terenul studiat nu impune probleme din punct de vedere geotehnic. Pentru construirea cladirilor se vor respecta indicațiile studiului geotehnic .

2.7 CĂILE DE COMUNICAȚIE

În cadrul zonei studiate, accesul și circulația principală se desfășoară în prezent din strada Fermelor, adiacenta parcelei. Accesul la zona reglementată (bazinul didactic de inot) se va face prin drumul secundar de legatură, existent , aflat pe parcela adiacenta cu nr. CAD 54749.

Strazile adiacente parcelei fiind deja reglementate, nu se va interveni asupra profilelor acestora prin prezenta documentatie de urbanism.

2.8 ANALIZA URBANISTICĂ

Zona studiată are destinația stabilită prin documentatii de urbanism aprobate, P.U.G. Seini, ca zonă de activitati productive, subzona activitati agrozootehnice, A2; si zona de echipamente tehnico-edilitate, TE

2.9 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa ; canalizare

Se va face in regie proprie, pe parcela. Pentru acoperirea necesarului de apa menajera se va realiza un put forat. Pentru colectarea apelor menajere se va realiza un bazin etans vidanjabil.

Rețele de telefonie

Nu exista rețele de telefonie in zona.

Rețele electrice

Există rețele de energie electrica

Fibra optica

Nu exista rețele de internet in zona.

2.10 PROBLEME DE MEDIU

- nu este cazul

2.11 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- nu este cazul

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea constructie, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcțional din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare

3.1 ELEMENTE DE TEMĂ

În urma solicitării beneficiarului – orasul Seini, se propune construirea pe sit a unui bazin didactic de inot si agrement.



3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform reglementarilor PUG-ului aprobat, terenul studiat se află în intravilanul orasului Seini, jud. Maramureș, subzona activitati agrozootehnice și zona de echipamente tehnico – editare, fiind incadrata in subzona A2 si subzona TE.

CALCULUL SUPRAFETELOR

EXISTENT

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1	Total zona studiată	30 886	100	30 886	100
2	Din care in - A2 si TE	30 886	100	30 886	100
3	Zona ce se va ceda pt. regularizare drum	0	0	0	0

PROPUS

Nr. Crt.	Zone funcționale	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
1	TOTAL teren	30 886	100	30 886	100
2	Din care in- A2 si TE	30 886	100	23 671	76.64
<u>3</u>	<u>Din care in- subzona M2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7 215</u>	<u>23.36</u>
4	Zona ce se va ceda pt. regularizare drum	0	0	0	0



A2- Subzona activitati agrozootehnice

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 5

Inaltimea maxima admisa = 6 m

TE - Zona de echipamente tehnico - edilitare

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 1.5 mp

Inaltimea maxima admisa = nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10,00 m

Pe amplasamentul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se propune un bazin de inot si agrement, cu regim de inaltime (S) + P + 2E.

Terenul aflat în prezenta documentație va fi încadrat în subzona M2.

Astfel, subzona M2 va beneficia de :

M2 - "Zona cu functiune mixta- de agrement si sport "

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 1.5 mp

Inaltimea maxima admisa = înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși trei niveluri supraterrane, (S)+P+2E (H max = 14,00 m);

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat are o forma neregulata .Din punct de vedere al organizării noilor investiții și al acceselor auto și pietonale, inclusiv parcare și accese imobile este necesară sistematizarea verticală a terenului in zona destinata bazinului didactic de inot..

- Zona nu prezintă riscuri naturale de alunecări de teren, inundații etc. Riscurile determinate de activități poluante sunt inexistente din cauza lipsei unităților industriale în zonă.

- În zonă nu sunt monumente ale naturii și nici monumente istorice.

3.4 CIRCULAȚII

Accesul carosabil către construcțiile ce se vor proiecta se va face din drumul de acces existent, aflat pe parcela cu nr. CAD.-54749, fiind legatura directa intre str. Fermelor si parcela destinata baizinului didactic de inot.

Parcaje

Se propune amenajarea unui numar de 49 + 2 microbuze - locuri de parcare supraterrane în cadrul complexului viitorului bazin de inot.

Pentru acoperirea numărului suficient de locuri de parcare se va respecta HG 525/1996 :

"5.8. -Construcții sportive



5.8.1. -Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

* pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, (Complexuri sportive, Săli de antrenament pentru diferite sporturi, Săli de competiții sportive) - un loc de parcare la 5-20 de locuri;

5.8.2. -La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. -Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. -Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane."

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Indicii urbanistici de control se stabilesc pe fiecare subzonă funcțională în parte.

- **M2** - "Zona cu funcțiune mixta- de agrement si sport "
- P.O.T. max= 50%
- C.U.T. max= 1,5
- Inaltimea maxima admisa = (S)+P+2E (H max = 14,0 m) (trei niveluri supraterane)

SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Datorită faptului că terenul este plat, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală altele decât cele din incintă pentru amenajarea curții. Platformele betonate din incinta zonei studiate, vor avea o înclinație de 2.0%, astfel încat apele pluviale să se scurgă către rigole, sau pe teren.

REGIMUL JURIDIC

Terenul este proprietatea orasului Seini, conform extraselor de carte funciară atașate. În urma propunerilor pe întreaga suprafață de teren studiată, situația juridică nu se schimbă, sau dacă va fi afectată de necesitatea dezmembrărilor de parcele în vederea cedării lor către Domeniul Public al orasului Seini, pentru amenajarea de căi de circulații, acestea vor ajunge în administrarea administrației locale.

REGIMUL DE ALINIERE ȘI AMPLASAREA PE PARCELĂ

Se va respecta retragerea față de aliniament și codul civil în ceea ce privește așezarea clădirilor față de limita de proprietate și HG 525/ 1996-republicat și retragerile conforme cu profilele transversale ale căilor de circulații, prezente în partea desenata.

Astfel, alinierea viitoarelor construcții vor respecta următoarele prevederi:

- strada cu PROFIL tip 1:



- str. Fermelor- ampriza totala este de 11.00m si este compusa din 1.00 m- acostament, o pista de biciclete de 1.30 m, banda de circulatie cu dublu sens de 2.40 m, o pista de biciclete de 1.30 m, trotuar in latime de 1.00 m, spatiu verde de 3.00,
- strada cu PROFIL tip 2:
 - ampriza totala este de 11.70m si este compusa din 4.70 m- spatiu verde, o pista de biciclete de 1.30 m, banda de circulatie cu dublu sens de 2.40 m, o pista de biciclete de 1.30 m, trotuar in latime de 1.05m, spatiu verde de 0.95m .

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus este de maxim (S)+P+E partial (maxim 2 niveluri supraterane)

COTA 0.00 DE REFERINȚĂ MEDIE, ÎN PUZ-UL STUDIAT: este terenul natural (terenul fiind plat)

Cota de referință maximă a clădirilor cu regim de inaltime (S)+P+2E, cu o înălțime medie de nivel 4.00m:

3 etaje X 4.00m înălțime de nivel + 2.00 m = 14.00 m

Cota de referință a înălțimii clădirilor:

- terenul natural

3.6 ECHIPAREA EDILITARĂ-soluții

Alimentarea cu apă potabilă a imobilului ce se va construi în zona studiată se va face prin racordarea la o rețea internă, de incintă, prin intermediul unui put forat.

Evacuarea apelor uzate menajere :

Apele uzate menajere provenite de la imobil, vor fi deversate în rețeaua din incintă și vor fi colectate într-un bazin etans vidanjabil.

Canalizare pluvială : evacuarea apelor meteorice se va face în incintă, eventual vor fi colectate în bazine speciale, pentru a fi folosite ulterior la întreținerea spațiilor verzi.

Rețele de telefonie

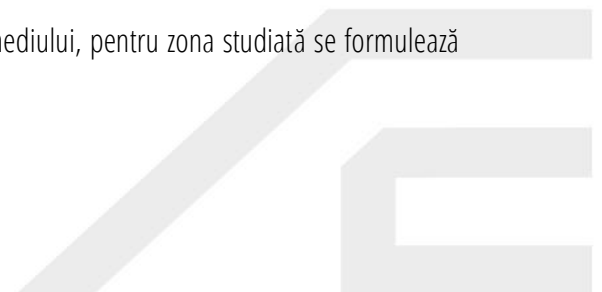
In zona nu exista rețele de telefonie.

Rețele electrice

Există rețele electrice și posturi de transformare și se va face bransament și racord la acestea conform legislației în vigoare și conform avizului obținut.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc :



- DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, deversări,etc)
- Funcțiunea propusă nu este sursă de poluare pentru mediul natural .

- PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Nu există riscuri naturale cunoscute în zona studiată.

Nu au existat inundații pe terenurile construibile sau alunecări de teren.

În ceea ce privește cutremurele, construcțiile vor fi proiectate în conformitate cu legislația în vigoare, în privința rezistenței la cutremur. Va fi interzisă folosirea substanțelor inflamabile explozibile sau substanțe chimice care s-ar putea deversa în mediul înconjurător în timpul execuției.

- EPURARE ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE , INSTALAȚII SANITARE ȘI REȚELE EXTERIOARE APĂ - CANAL.

Investiția nu necesită intervenții decât în situația necesității remedierii unei defecțiuni sau a efectuării unor lucrări de mentenanță.

Amplasamentul circulațiilor auto sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona.

Se vor lua măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere, din conductele realizate în zonă.

În faza urmatoare de proiectare se va ține seama de posibilitatea de asigurare a energiei necesare și din surse neconventionale în vederea realizării de economii de resurse naturale.

- DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR.

În perioada de construcție, pe amplasmentul supus analizei, vor rezulta în principal deșeuri inerte - deșeuri metalice, resturi materiale de construcție și menajere.

De asemenea, accidental pot fi scurgeri de pastă de ciment și suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta în cadrul lucrării.

Deșeurile menajere produse de personalul societății vor fi depozitate temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane sau containere cu capac.

Toate vor fi colectate de firme specializate prin contract de prestări servicii.

În incintă este prevăzută o zonă de deșeuri menajere cu platformă betonată prevăzută cu sifon de scurgere în pardoseală, racordat la rețeaua de canalizare menajera existentă în zona.

- RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI,ETC.

Nu sunt suprafețe de acest gen ce intră în grija proprietarului.

Nu este cazul.

- ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI.

Spațiile verzi, vor fi amenajate cu vegetație scundă, medie și înaltă.

Astfel, se va ajunge la o suprafață de minim 2 165 mp (respectiv 30% din terenul propus) de zonă verde propusă, din cadrul zonei destinate bazinului didactic de inot, respectiv din 7 215 mp.

- PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE.

Nu este cazul.

- REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Nu este cazul.

- VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR- după caz.

- investiția propusă va atrage un număr important de vizitatori/ turiști care vor folosi bazinul pentru recreere sau competiții sportive de mică anvergură.

- ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE.

Nu este cazul.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin realizarea acestei investiții se va mari fondul nou construit în ceea ce privește zonele de agrement. Categoriile principale de investiție:

- Crearea de noi spații pentru agrement, la standarde moderne, în conformitate cu normele în vigoare.

REGIMUL JURIDIC; CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenurile își păstrează caracterul juridic - proprietate a orașului Seini.

Data elaborării:	30/01/2024	
Întocmit:	arh.urb. Florin V. LAZĂR	