



PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE

VOLUMUL I

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. - REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE**

Amplasament: **Oraș Seini, Str. Mihai Viteazu nr. 83A, Jud. Maramureș**

Inițiatori:

GHERE VASILE și soția GHERE MĂRIOARA – CRISTINA
Com. Bixad, Sat Bixad nr. 136,
Jud. Satu Mare

Beneficiar: ORAȘUL SEINI

Proiectant general: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Proiectant urbanism : ARH. URB. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, s-a solicitat elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementărilor tehnice pentru construire stație de betoane și asigurarea cu utilități, stabilirea indicatorilor urbanistici pentru parcela existentă.

Pentru elaborarea prezentului PUZ, a fost eliberat de către Primăria orașului Seini Certificatul de urbanism nr. 65 din 20.06.2024, valabil 24 de luni.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 04/20.11.2024 eliberat de orașul Seini, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatorii prezentului plan urbanistic au în proprietate terenul din loc. Seini nr. 83A, Jud. Maramureș, teren intravilan, notat în C.F. nr. 55844, cu nr. CAD. 55844 în suprafață rezultată din C.F. de 13800 mp – categoria actuală de folosință arabil.

Suprafața totală de teren aflată în studiu pentru reglementări va fi de 13800.

P.O.T. Existent = 0.0% C.U.T. Existent = 0.0

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

Amplasamentul se află în intravilanul localității Seini, în zona nordică a acestuia, pe axa de ieșire spre loc. Negrești Oaș. Terenul este în zonă cu relief plat, cu potențial de dezvoltare pentru agro-industrie și alte servicii industriale.

Conform P.U.G., terenul se încadrează în zona A1 – Subzona unități industriale și depozitare, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z./P.U.D.

Pentru U.T.R. A1, R.L.U. al P.U.G. prevede:

UTILIZĂRI ADMISE :

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat descărcat și manevre;
- sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- activități industriale productive de diferite profile, având în general mărimi mari și mijlocii;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici;
- plantatii verzi de protecție.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se admit funcțiuni de locuire temporară pentru angajații unităților.

UTILIZĂRI INTERZISE :

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- orice alte funcțiuni față de cele prevăzute la art. 1.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,00 metri și o suprafață minimă de 2000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT :

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare vor fi obligatoriu mai mari de :
 - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
 - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
- la intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominant existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUZ aprobate conform legislației în vigoare;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului - în situațiile în care subzona A1 este situată în vecinătatea zonelor de locuit se va impune prin PUZ, PUD o retragere minimă obligatorie a construcțiilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ :

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/ sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE :

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație (locale);
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR :

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR :

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR :

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE :

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea spațială să permită creerea unui spațiu verde compact de tip scuar cu suprafața minimă de 15% din suprafața zonei respective;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

IMPREJMUIRI :

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI : POT maxim 50%;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI : CUT maxim = 5.

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Punctul de vedere al primăriei Orașului Seini-exprimat prin emiterea certificatului de urbanism nr. 65 din 20.06.2024;
- Planului Urbanistic General și a R.L.U. al Orașului Seini și a legislației în vigoare;
- Metodologia de elaborare și Conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000.
- Analizei situației reale din teren precum și faptul că terenul cu funcțiunea propusă se încadrează în condițiile urbanistice prevăzute în P.U.G.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evoluția zonei studiate:

Amplasamentul propus este favorabil dezvoltării unor activități productive nepoluante întrucât se află în zonă destinată industriei și activităților economice. În plus, terenul se află adiacent unei artere principale de circulație, DJ 109 I, ceea ce permite organizarea fluentă a circulației în și din incintă.

2.1.2.Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona studiată învecinată este alcătuită din terenuri libere cuprinse conform P.U.G. în UTR A1, U.A.T. Seini, respectiv, cale de acces, trasee ale rețelelelor edilitare. Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt ocupate de terenuri libere și în plan îndepărtat cu construcții de servicii, producție, majoritatea în stare fizică bună, din structuri durabile sau semidurabile, edificate în ultimii 20 de ani.

2.1.3.Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Amplasamentul se află în intravilanul localității Seini, în zona nordică a acestuia, pe axa de ieșire spre loc. Negrești Oaș.

Terenul este în zonă cu relief plat, cu potențial de dezvoltare pentru agro-industrie și alte servicii industriale. Această zonă a început astfel să se dezvolte ca areal preferat pentru servicii și producție și în ultimii 20 de ani, fără a exista încă un plan zonal coordonator.

Potențialul de dezvoltare predicționat în P.U.G. rămâne în atenția administrației locale sau a investitorilor, zona nefiind grevată de funcțiuni incompatibile cu cea stabilită în planul general al orașului.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Amplasamentul se află în intravilanul localității Seini, în zona nordică a acestuia, pe axa de ieșire spre loc. Negrești Oaș. Terenul este în zonă cu relief plat, cu potențial de dezvoltare pentru agro-industrie și alte servicii industriale.

Terenul este accesibil direct din artera principală de circulație, DJ 109 I șoseaua care face legătura cu Negrești Oaș, existând deja acces amenajat și funcțional din acesta. Retragera aliniamentului terenului față de drumul județean permite organizarea facilă a circulației din și spre acesta.

Din punct de vedere al posibilității asigurării utilităților edilitare necesare, amplasamentul prezintă avantajul de a fi în proximitatea traseelor de rețele electrică, alimentare cu apă și canalizare, existând deja realizate o parte din branșamente.

Amplasamentul fiind într-o zonă destinată prin P.U.G. realizării de unități industriale și depozitare, este la o distanță confortabilă de centrul localității, unde sunt comasate principalele instituții de interes general, astfel încât nu se creează o vecinătate disconfortabilă.

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Geomorfologie Teritoriul orașului Seini se află situat în partea de vest a județului Maramureș, la o distanță de 26 km de municipiul Baia Mare și la 41 km de municipiul Satu Mare, la extremitatea

estică a Câmpiei Someșului, pe linia de contact a câmpiei cu prelungirile vestice ale munților Gutâi, la o altitudine de 140 m. Amplasamentul se găsește pe platoul terasei T1, pe malul drept al Someșului.

Geologie Amplasamentul este alcătuit din depozite cuaternare formate din argile deluviale, prafuri nisipoase, nisipuri și pietrișuri, având grosimi până la 35 m. Granulometric ele sunt alcătuite din depuneri fine (prafuri, argile și nisipuri argiloase) la partea superioară (cca 1-2 m) și formațiuni grosiere detritice (eluvii și coluvii argiloase, nisipuri și pietrișuri) la partea inferioară și care au grosimi de 25 -30 m.

În fundament se găsesc roci sedimentare de vârstă panoniană cu grosimi până la 400 m alcătuite din alternanțe de marne, nisipuri și gresii și roci magmatice reprezentate de andezite.

Climă Din punct de vedere climatic, orașul Seini, are caracteristici temperat continental moderate, influențate de masele de aer vestice (oceanice), umede și cu variații termice moderate ale temperaturii aerului între vară și iarnă. Temperatura medie anuală a aerului variază între 10-11°C scăzând ușor spre extremitatea estică. Precipitațiile medii anuale totalizează o cantitate de 600 – 700 mm, din care precipitațiile solide căzute în sezonul rece determină acoperirea solului cu strat de zăpadă timp de 45 – 65 de zile. Cantitățile maxime căzute în 24 de ore, care pot declanșa viituri locale și inundații, înregistrează circa 100 – 140 mm/24 ore.

Hidrologic și hidrogeologic Râul Someș este cea mai importantă arteră hidrografică a județului, curge de la est spre vest și colectează un număr mare de afluenți. Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt influențate de regimul precipitațiilor, precum și de debitul Someșului, nivelul maxim putând atinge -2,50 m față de cota terenului natural. În cadrul forajelor executate, pânza de apă freatică nu a fost interceptată.

Geologia:

Conform studiului geotehnic nr.188/2024 întocmit de S.C. BST GEOLOGICS S.R.L., terenul se încadrează în categoria geotehnică C2 – risc geotehnic moderat.

Categoria geotehnică C2 cu RISC GEOTEHNIC MODERAT, impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor.

Investigații geotehnice: Investigații de rutină cuprinzând șanturi, penetrări foraje, încercări în laborator și eventual pe teren.

Metode de proiectare: Calcule de rutină pentru stabilitate/capacitate portantă și deformații folosind metode uzuale recomandate în normele în vigoare.

La proiectarea și executarea fundațiilor, ținând cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare, în conformitate cu normativele în vigoare se vor avea în vedere următoarele măsuri:

- În proiect se vor prevedea lucrări referitoare la suprafața terenului, care să fie curățată și nivelată înainte de începerea săpăturilor la fundații, pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpături; se vor executa ușoare pante de scurgere spre exterior;
- Pentru a evita efectele cauzate de variațiile de umiditate, ultimul strat de pământ (20-30 cm grosime) din fundație se va executa eșalonat, imediat înainte de turnarea betonului;
- Orice construcție anexă – scări, terase, gradene - vor fi fondate la aceeași adâncime cu construcția respectivă, pentru a se evita degradarea lor;
- Apele superficiale și a celor de pe acoperiș se vor face prin amenajarea de pante de scurgere spre exterior, burlane ce deșeuzează în rigole impermeabile;
- Menționăm faptul că lucrările de teren s-au efectuat în perioadă secetoasă, astfel pânza de apă freatică a fost interceptată la o cotă joasă;
- Se va acorda o atenție deosebită regimului hidric, recomandăm efectuarea unui studiu de specialitate în acest sens: ansamblul tuturor fenomenelor de pătrundere, mișcare, reținere și pierdere a apei din sol;
- Se recomandă construirea unui dren perimetral, care să preia apele pluvio-nivale de pe amplasament;
- Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane, fără întreruperi și în timp cât mai scurt;
- Ultimul strat de pământ de cca. 30 cm grosime din săpăturile pentru fundații trebuie excavat pe porțiuni eșalonate în timp pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație;

- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia;
- Zonele nebetonate vor fi înierbate;
- Se recomandă centuri de beton armat, continue pe întreaga lungime a pereților exteriori și interiori, portanți sau autoportanți amplasați la fiecare nivel al construcției, la nivelul soclului, precum și deasupra tălpii de fundare.

Adâncimea zonei de îngheț, conform STAS 6054-85, pentru localitatea Seini este de – 0,90 m. Pe amplasament s-au executat două foraje manuale pentru punerea în evidență a stratificației și a nivelului hidrostatic - figurate pe planul de situație anexat studiului geotehnic.

Terenul este reprezentat de o suprafață relativ plană cu ușoare denivelări naturale/antropice. La data executării lucrărilor de teren (octombrie 2024) stabilitatea era asigurată.

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Amplasamentul este situat în partea nordică a localității Seini, județul Maramureș.

Accesul la proprietate se face venind dinspre Baia Mare pe drumul european E58 și schimbând direcția drumului la dreapta pe drumul județean 109I. Terenul este situat pe partea stângă a drumului, în direcția de mers spre orașul Negrești Oaș. Cea mai apropiată unitate de producție se află la o distanță de cca 100 m, pe partea dreaptă a drumului județean.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul la terenul inițiatorilor se face direct din DJ109I, prin acces amenajat, dar care necesită modernizare.

Distanța amplasamentului față de principalele obiective de utilitate publică – instituții publice, servicii de educație sau sanitare, este de cca. 1-1,5 km.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Terenul este adiacent DJ 109I, situat pe latura vestică, pe traseul dintre Seini și Negrești Oaș. Zona studiată învecinată este alcătuită din terenuri libere cuprinse conform P.U.G. în UTR A1, U.A.T. Seini, respectiv, cale de acces, trasee ale rețelelelor edilitare.

Vecinătățile imediate ale terenului sunt:

- la est: DJ 109I, terenuri libere neconstruite propr. private;
- la vest: Canal, terenuri libere neconstruite propr. privată;
- la sud : Teren liber neconstruit propr. privată nr. Top 2118/2/2;
- la nord : Teren liber neconstruit nr. Cad. 54668 propr. privată – Pop Lidia – Ancuța și Pop

Valentin.

Zonele locuite, în raport cu amplasamentul studiat, se află în afara arealului propus prin P.U.G. pentru UTR A1, la distanțe care depășesc 200 m, dealungul DJ109I, sau în front secundar, sub dealurile care mărginesc localitatea la nord.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă, construire stație de betoane și asigurarea cu utilități, stabilirea indicatorilor urbanistici pentru parcela existentă, se încadrează în tipul de funcțiune stabilită pentru zonă și se încadrează în continuare în politica de dezvoltare a localității, politica urbană urmărind păstrarea caracterului preponderent industrial și pentru servicii și pentru viitor.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenul este liber de construcții. Amplasamentul studiat este adiacent DJ 109I, situat pe latura vestică, pe traseul dintre Seini și Negrești Oaș, iar vecinătățile imediate sunt libere de construcții.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Zona studiată învecinată este alcătuită din terenuri libere cuprinse conform P.U.G. în UTR A1, U.A.T. Seini, respectiv, cale de acces, trasee ale rețelelelor edilitare. Construcțiile aflate în

zonă, dar nu în imediata vecinătate, sunt de durată recentă, în bună stare, cu o arhitectură specifică funcţiunii – servicii, industrie şi sedii administrative aferente acestora.

2.4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

Sunt prezente, de-alungul DJ109I, reţele edilitare pentru alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră.

În zona amplasamentului studiat, la cca 200m, există trasee LEA 20Kv, dar acestea nu grevează terenul. La limita terenului studiat se află executat şi funcţional bransamentul la reţea de energie electrică monofazată, de joasă tensiune, şi la cea de alimentare cu apă.

2.4.6. Asigurarea cu spaţii verzi:

După cum relevă şi bilanţul teritorial existent, ponderea actuală spaţiilor verzi în zonă este majoră, multe din terenurile proprietăţi private din zonă, precum şi terenul aflat în posesia iniţiatorilor fiind terenuri libere de construcţii, terenuri care sunt încă exploatare agricolă.

2.4.7. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

În apropierea amplasamentului nu există elemente de risc natural semnificativ care să compromită stabilitatea terenului, acesta având o declivitate sub 1%. Totuşi, se va urmări luarea măsurilor constructive necesare, indicate în urma studiului geotehnic, ca terenul să rămână în parametrii stabili actuali.

2.4.8. Principalele disfuncţionalităţi:

Zona limitrofă terenului studiat este constituită ca zonă preponderent de unităţi industriale şi depozitare, fapt care susţine demersul iniţiatorilor pentru întocmirea documentaţiei de urbanism specifice pentru reglementări, dar:

-zona este cu interdicţie temporară de construire până la elaborare P.U.D/P.U.Z., astfel că este necesară reglementarea şi mobilarea terenului, organizarea circulaţiilor şi realizarea de reţele de incintă şi reţea de preluare a apelor pluviale de pe platforme.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii (debite şi reţele de distribuţie apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicaţie, surse şi reţele de alimentare cu caldură, posibilităţi de alimentare cu gaze naturale, după caz):

- Reţeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă în zonă adiacent Dj 109 I;
- Reţeaua de alimentare cu apă este prezentă în zonă adiacent Dj 109 I.
- Canalizarea menajeră este prezentă în zonă adiacent Dj 109 I.
- Alimentarea cu gaz se va putea realiza prin bransament la reţeaua existentă în zonă adiacent Dj 109 I.
- Alimentarea cu apă caldă şi agentul termic vor fi asigurate de soluţii de încălzire proprii, cu funcţionare pe energie electrică.
- Evacuarea deşeurilor menajere este posibilă în zonă prin contract individual cu regia de salubritate locală, care preia deşeurile din Dj 109 I (strada Mihai Viteazu).

Sunt prezente, de-alungul DJ109I, reţele edilitare pentru alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră.

În zona amplasamentului studiat, la cca 200m, există trasee LEA 20Kv, dar acestea nu grevează terenul. La limita terenului studiat se află executat şi funcţional bransamentul la reţea de energie electrică monofazată, de joasă tensiune, şi la cea de alimentare cu apă.

Investiţia va urmări:

-Realizarea infrastructurii edilitare (alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială - inclusiv separator hidrocarburi, asigurarea cu electricitate - inclusiv punct conexiune, transformator, surse de energie proprii şi energie alternativă, iluminat de incintă, telecomunicaţii.

-Amenajări pentru preluarea apelor meteorice aferente drumurilor propuse (şanţuri, rigole).

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relaţia cadru natural – cadru construit:

Vecinătăţile imediate ale amplasamentului sunt libere, iar cele la distanţe mai mari de 100m sunt ocupate de terenuri şi construcţii destinate serviciilor şi producţiei, majoritatea în stare fizică bună, din structuri durabile sau semidurabile.

Cadrul construit din zona limitrofă reprezintă circa 1-5% (construcții și anexe), la care se adaugă suprafețele ocupate de circulația publică. Restul de 99-95% din suprafața teritoriului este liberă de construcții, ocupată de spații verzi-terenuri exploatate agricol sau vegetație crescută spontan-pășune.

Putem astfel considera că, în ceea ce privește spațiile verzi din interiorul parcelelor private, relația cadru natural - cadru construit este favorabilă celui natural, atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia.

Spațiul amplasamentului studiat și aflat în proprietatea inițiatorilor este la ora actuală cu categoria de folosință înscrisă în cartea funciară de arabil, și este teren liber înierbat și acoperit parțial de vegetație spontană joasă, întreținută prin cosire. La limita vestică a terenului se află un canal de desecare funcțional, dar acesta nu este cuprins în parcela cadastrală studiată.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă. Amplasamentul studiat nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri.

Terenul nu este grevat de zone de protecție sanitară, zone naturale protejate sau de trasee majore de infrastructură edilitară.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Amplasamentul se află în afara razei de 500 m a zonei de protecție a obiectivelor de patrimoniu, așa cum a fost ea stabilită în P.U.G. Seini:

- "Cetatea medievală Seini" înscrisă în LMI cu codul MM-I-s-B-04417;

- "Locuirea de la Seini" - înscrisă în LMI cu codul MM-I-s-B-04416.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarei, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație care va exprima, prin rezolvarea urbanistică și funcțională, implementarea de reglementări specifice zonei de agro-industrie și alte servicii industriale.

Opțiunile generale ale populației sunt legate de dezvoltarea zonei ca zonă agro-industrie și alte servicii industriale.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și oferă soluții la problemele de acces și mobilare pe care le impune tema de construire stație de betoane.

S-a realizat informarea publicului prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Orașului Seini a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Și s-a întocmit Raportul de consultare și informare a publicului nr. 4261/15.05.2025.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor. Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă, în condițiile respectării măsurilor prevăzute în Avizul geotehnic nr. 188/2024 elaborat de S.C. BST GEOLOGICS S.R.L.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zonei cu păstrarea funcțiunii principale de construcții de servicii, industrie, depozitare aferentă, etc.

Zona din intravilan adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja, punctual, construit cu unități industriale și depozitare, servicii.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General și a R.L.U. al Orașului Seini proiect nr. 1/2010 aprobată prin H.C.L. nr. 19/24.03.2011 și prelungită prin HCL Seini nr. 22/18.03.2021 și a legislației în vigoare, terenul se află în interiorul perimetrului intravilan, U.T.R. A1.

Propunerea înaintată pentru avizul de oportunitate s-a întocmit pe baza consultărilor care au avut loc cu inițiatorul, analiza situației reale din teren, a studiilor geotehnice și topografice precum și pe baza Planului Urbanistic General, a R.L.U. al Orașului Seini și a legislației în vigoare, respectiv tendința de dezvoltare a zonei.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcțiilor și a spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural existent pe parcela aflată în studiu și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Prin amplasarea stației de betoane și a construcțiilor aferente nu se va afecta terenul adiacent. Noile construcții ce se vor realiza se vor înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 30% din suprafața incintelor, respectiv gradul de ocupare a terenului cu construcții și platforme de maxim 70%.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

- Accesul la terenul inițiatorilor se face direct din DJ109I.

- Se va urmări sistematizarea ieșirii DJ108E în vederea posibilităților de acces/ieșire în acesta în condiții de siguranță a circulației.

- Se vor asigura în incinte trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în garaje sau parcare deschisă, strict în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Sistematizarea terenului se va face în vederea asigurării suprafețelor cu planeitatea necesară în vederea edificării unei stații de betoane și manevrele utilajelor de transport.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin P.U.Z. actual, în compoziția urbanistică se va asigura un front coerent volumetric și funcțional, în strânsă relație cu expresia urbanistică specifică a zonelor destinate serviciilor/industriei mici. Aspectul construcțiilor și instalațiile aferente activității se vor subordona acesteia, prezentând o imagine unitară și de bună calitate.

Nu se intenționează parcelarea terenului, însă dezvoltarea construcțiilor și utilizarea acestuia se va realiza în etape de investiție, în funcție de capacitatea de producție și de rentabilitatea afacerii.

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată se va subordona unității teritoriale de referință stabilite în P.U.G. Seini, cu funcțiunea dominantă de stație de betoane.

Se propune amenajarea acceselor, aleilor, parcărilor și plantarea cu arbori și arbuști pereni, care să contribuie la stabilitatea terenului, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente obiectivului.

Staționarea autovehiculelor – ale personalului administrativ, lucrători, vizitatori și autovehicule de tonaj mare- se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate- dacă acestea există în zonă- cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic respectarea „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025”.

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiarul Orașul Seini prin Avizul de Oportunitate nr. 4 din 20.11.2024 și cuprinde parcela inițiatorilor cu nr cad. 55844, în suprafață totală de 13800 mp.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

Conform R.L.U. al P.U.G. Seini, pentru U.T.R. A1, zona în care se înscrie amplasamentul studiat, se reglementează următoarele condiții îndeplinite de terenul care a generat P.U.Z.:

Caracteristici ale Parcelelor:

- Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- Are front minim la stradă de 50 m :
- Suprafața minimă a parcelei este de 2000 mp;
- Adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea ei;
- Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 3,5m.

Regimul de înălțime maxim va fi de 20m. Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.

Înălțimea maximă se va calcula de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

POT maxim propus= 50%, CUT maxim propus= 5.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul de deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor, aviz de amplasament favorabil nr. 139/30.01.2025 S.C. VITAL S.A.

La limita terenului studiat se află executat și este funcțional branșamentul la rețeaua de alimentare cu apă.

Canalizarea menajeră se va face în rețeaua existentă adiacent DJ 109I.

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua electrică existentă are traseul în zonă pe str. Mihai Viteazu. Se va respecta avizul DEER Sucursala Baia Mare nr. 6030250100061 / 12.02.2025.

La limita terenului studiat se află executat și funcțional branșamentul la rețea de energie electrică de joasă tensiune. Branșamentul la clădirea administrativă și de mentenanță și la stația de betoane, se va realiza îngropat.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe zona sudică a străzii Mihai Viteazu, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Se va respecta avizul de principiu Delgaz Grid nr. 214904471/10.01.2025.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv nu există actualmente în zona apropiată, dar are traseul pe Str. Mihai Viteazu, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare.

Materialele re folosibile, PET-uri, materiale plastice, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija proprietarilor obiectivelor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor aferente serviciilor depozitării, activități industriale.

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.

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, exploatarea acestora să fie adecvată construcțiilor, amenajărilor și dotărilor și să nu ducă la incidente de poluare a mediului.

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;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesiune în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații inierbate și arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă:

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ		
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - arabil, intravilan - nr. CAD 55844	13800 mp
2	TOTAL	13800 mp

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

TABEL CONFORM INDICATORILOR URBANISTICI.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE-indicatori maximali	mp	%
1	Teren destinat stației de betoane	13800	100	Suprafete constructii , instalații si platforme agregate	6900	50
				Spatii verzi amenajate in incinta	4140	30
				Circulatii si platforme auto+pietonale	2760	20
2	TOTAL	13800	100.0	TOTAL	13800	100.0

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, încadrându-se în direcția de dezvoltare a zonei deja conturată.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul tehnic și de confort care să corespundă cerințelor date de temă și unitatea teritorială de referință.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

Întocmit:
arh. urb. Oxana N. Crăciun