

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE BAZIN DE INOT SI AGREMENT**

**VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE BAZIN DE INOT SI AGREMENT**

**DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE:**

**P.U.Z. – CONSTRUIRE BAZIN DE INOT SI AGREMENT**

**AMPLASAMENTUL (JUDEȚUL, LOCALITATEA, STRADA, NUMĂRUL):**

str. Fermelor, nr.-, orașul Seini, jud. Maramureș

**TITULARUL INVESTIȚIEI:**

ORAȘUL SEINI

Piața Unirii, nr. 16, Seini, Maramureș

**BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:**

ORAȘUL SEINI

**PROIECTANT GENERAL**

S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

BAIA MARE, STR. 1 MAI, NR. 25, MARAMUREȘ

**NR. CONTRACT:**

71/20.10.2023

**PROIECT NR.:**

AED-071-2023

**DATA ELABORĂRII:**

2024

## LISTA DE SEMNĂTURI

### PROIECTANT GENERAL : SC AEDILIS PROIECT SRL

**Şef proiect:** arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

#### Proiectanți:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ  
arh. urb. Florin V. LAZĂR

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Tehnico-edilitare:

Ing. Ioan COMAN

Cartografiere și tehnoredactare:

arh. urb. LAZĂR Florin V.

## CUPRINS:

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	5
<b><u>1.1 Date de recunoaștere a documentației</u></b> .....	5
<b><u>1.2 Obiectul lucrării</u></b> .....	5
<b><u>1.3 Surse documentare</u></b> .....	7
<b>2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b> .....	7
<b><u>2.1 Evoluția zonei</u></b> .....	7
<b><u>2.2 Încadrarea în localitate zonei</u></b> .....	8
<b><u>2.3 Elemente ale cadrului natural</u></b> .....	9
<b><u>2.4 Circulația</u></b> .....	11
<b><u>2.5. Ocuparea terenurilor</u></b> .....	11
<b><u>2.6 Regimul juridic al terenurilor</u></b> .....	11
<b><u>2.7 Echiparea edilitară</u></b> .....	11
<b><u>2.8 Probleme de mediu</u></b> .....	11
<b>3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	12
<b><u>3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare</u></b> .....	12
<b>3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic</b> .....	12
<b><u>3.2 Valorificarea cadrului natural</u></b> .....	14
<b><u>3.3 Modernizarea circulației</u></b> .....	14
<b>3.3.1 Căile de comunicație</b> .....	14
<b>3.3.2 Parcaje și garaje</b> .....	15
<b>3.3.3 Sistematizarea verticală</b> .....	15
<b>3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață</b> .....	15
<b>3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor</b> .....	15
<b><u>3.4 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici</u></b> .....	15
<b><u>3.5. Dezvoltarea echipării edilitare</u></b> .....	16
<b><u>3.6. Protecția mediului</u></b> .....	17
<b><u>3.7. Obiective de utilitate publică</u></b> .....	18
<b>4. CONCLUZII ȘI MĂSURI IN CONTINUARE</b> .....	18

# VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE BAZIN DE INOT SI AGREMENT
- **Amplasament:**  
str. Fermelor, nr.-, orașul Seini, jud. Maramureș
- **Inițiator:**  
PRIMĂRIA ORAȘULUI SEINI  
Piața Unirii, nr. 16, Seini, Maramureș
- **Proiectant general:**  
SC AEDILIS PROIECT SRL Baia Mare – arh. urb. FLORUȚ FLORIN DAN  
Nr. de înregistrare ORC J 24/1705/10.11.2004,  
Cod fiscal RO 16927071, C.U.I. RO 16927071  
Adresa: județul Maramureș, Baia Mare, Strada 1 Mai, nr. 25, Cod Poștal 437195  
Telefon/fax: 0362-40917
- **Data elaborării:** 2024

### 1.2 Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program:

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 si 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.

Totodată, detalierea acestei zone în cadrul unui P.U.Z. este necesară și obligatorie pentru ridicarea *interdicției temporare de construire*, prevăzută în P.U.G. Oraș Seini aprobat prin H.C.L. nr. 19/24.03.2011.

Astfel, planul creează un cadru clar stabilit prin documentația de urbanism pentru proiecte viitoare.

Prevederi ale legislației în vigoare:

În conformitate cu articolul 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor - indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere: stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective și stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

PUZ-ul a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizată, iar cadrul conținut al documentației s-a realizat conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-

cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT.

### 1.3 Surse documentare

- Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.
  1. Plan Urbanistic General al orașului Seini, Județul Maramureș, proiect nr. 1/2010, aprobat prin HCL nr. 19/2011;
- Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:
  1. Studiu geotehnic;
  2. Studiu topografic;
- Documentare pe teren;
- Avize / acorduri.

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

### 2.1 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 activități productive de bunuri incluzând toate categoriile de activități industriale și servicii, iar subzona careia îi aparțin majoritatea parcelelor se caracterizează prin unități 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.

**Regiunea Nord-Vest** are sectoare economice variate, inclusiv tehnologie, industrie, agricultură și turism. Această diversitate poate influența tipurile de bunuri și servicii pe care oamenii le consumă.

Conform PDR Nord – vest 2021 – 20275, Regiunea Nord-Vest, asemănător cu alte regiuni ale României și din Europa a trecut prin mai **multe procese de tranziție industrială**, fiind afectată în repetate rânduri de impactul neuniform pe care acest fenomen îl poate avea asupra dezvoltării economice. Schimbarea cererii pentru anumite specializări poate duce la câștiguri sau pierderi importante pentru anumite grupuri ale populației, însă globalizarea, progresul tehnologic și tranziția către o economie circulară constituie în același timp și oportunități importante. Regiunile în plin proces de tranziție industrială au un potențial ridicat pentru a putea beneficia de oportunitățile ce rezultă din trendurile globale (digitalizare, automatizare) în vederea revitalizării creșterii economice, a productivității și creșterii adaptabilității în cazul șocurilor similare. Aceste regiuni dețin nu doar resurse importante în producție și activități avansate de inovare în cadrul industriilor locale, dar și o forță de muncă bine instruită.

În același timp, aceste regiuni se confruntă cu provocări specifice, în special cele legate de

dezindustrializare și lipsa competențelor necesare ocupațiilor de nouă generație, dar și niveluri scăzute de producție în afara domeniilor tradiționale. Pentru a putea profita de oportunitățile tranziției industriale și în același timp pentru a putea minimiza efectele negative și costurile sociale ale acesteia, vor fi necesare intervenții care se bazează pe **capacitățile și avantajele comparative ale regiunii**, ceea ce presupune o **specializare funcțională și teritorială**. Modelul specializării presupune concentrarea resurselor pentru **dezvoltare pe un număr limitat de domenii** (de excelență/ de specializare) și de investiții prioritare.

În cazul unei economii emergente, precum este și cea din Regiunea Nord-Vest care are ca și caracteristici ale ultimilor 20 ani o creștere a ponderii serviciilor și o descreștere a cotei sectorului agricol, care însă concomitent păstrează o treime din populația ocupată în agricultură, iar trei sferturi din activitatea serviciilor o reprezintă comerțul, la care se adaugă o industrie intensivă în capital uman și în resurse cu o productivitate a muncii sub media națională și departe de media europeană, reiese faptul că un model axat preponderent pe valoarea adăugată nu este (deocamdată) ancorat în realitatea regiunii.

Dinamica numărului de întreprinderi inovatoare (în toate domeniile), la nivelul regiunii Nord-Vest, a cunoscut o evoluție asemănătoare cu cea înregistrată la nivel național. Astfel, exceptând perioada specifică anilor 2020 – 2022, marcată de pandemia de Covid – 19, perioadă în care numărul de IMM-uri a cunoscut un declin, ca urmare a restricțiilor specifice impuse și a scăderii cererii de produse și servicii, **se poate observa o creștere numărului de întreprinderi mici și mijlocii care adoptă inovarea**. Dacă până în anul 2016 creșterea a fost relativ constantă, în perioada 2018 – 2020 s-a înregistrat **o creștere foarte mare a acestui tip de entități**. Astfel, creșterea înregistrată la nivel național, între 2012 – 2018, a fost de **132.45%**, respectiv **510.39%** la nivelul Regiunii Nord – Vest.

## **2.2 Încadrarea în localitate**

Prezenta documentație reglementează din punct de vedere urbanistic parcele în suprafață totală de **30 886 mp** din partea de sud a orașului, în zona stației de biogaz, respectiv parcela:

***CF 54750 ORAȘUL SEINI NR. CAD. 54750***

Zona studiată este delimitată astfel: la **NORD** și la **EST** terenuri proprietate privată persoanelor fizice sau juridice, la **SUD** str. Fermelor, iar la **VEST**- drum de acces local.

Funcțiunile din cadrul zonei studiate, conform P.U.G. Orașului Seini aprobat prin H.C.L. nr. 19/2018 sunt:

1. **A2**- Subzona activități agrozootehnice
2. **TE** - Zona de echipamente tehnico - edilitare





## **2.3 Elemente ale cadrului natural**

### **2.3.1. Așezare geografică**

Orasul Seini este situat in extremitatea vestica a judetului Maramures, intr-un cadru natural favorabil, unde combinatia dintre zona de ses, de pe malul drept al Somesului, cu dealurile domoale din partea estica a localitatilor, ofera numeroase atractii. Ca forma de relief predomina campia, unde pantele terenului sunt foarte mici. Limita estica, unde incepe zona deluroasa, cuprinde cele doua sate apartinatoare : Viile Apei si Sabisa. Dealurile sunt domoale si se pierd spre campie, iar in zona estica se leaga de lantul de munti.

Din punct de vedere geomorfologic, localitatea este situata la contactul dintre zona transcarpatica, cunoscuta sub numele de domeniul maramuresean panoramic si depresiunea intramontana a Transilvaniei.

Altitudinea medie a localitatii este de 140 metri. Cel mai inalt punct din zona este dealul Comja cu o altitudine de 960 metri, aflat la nord de oras, iar altitudinea minima este de 120 metri, fiind cea mai mica din teritoriul județului Maramureș.

### **2.3.2. Climă**

Lanțul muntos vulcanic din nordul Seiniul, situat în calea vânturilor reci de origine polară, creează un climat de adăpost, încadrat în climatul temperat-continental-moderat.

Partea depresionară a orasului Seini se caracterizează printr-un climat umed, cu ierni blânde și veri calde peste 18° C și a iernii celei mai reci sub 3° C. Cantitatea de apă provenită din precipitații este mai mare ca și cea pierdută prin evapo-transpirație, înregistrându-se un excedent de 318 mm.

Zona deluroasă are un climat mai rece și umed, cu ierni aspre și veri răcoroase. Cinci luni pe an, temperatura medie lunară nu depășește 10° C. Precipitațiile anuale ajung la 1000 mm, iar temperatura medie anuală nu depășește 8° C.

### **2.3.3. Temperatura aerului**

În zona depresionară **temperatura medie anuală** este de +9° C, iar temperatura medie cea mai scăzută se înregistrează în luna ianuarie -2° C, iar cea mai ridicată temperatură medie lunară este în iulie +19° C.

În medie, intervalul fără îngheț este de 189 de zile dintr-un an. Prima zi cu îngheț, în medie, este data de 27 octombrie, iar ultima zi cu îngheț, în medie, este 21 aprilie.

**Temperatura maximă absolută** este de +39,4° C înregistrată la Seini în 6 august 1952, iar **temperatura minimă absolută** este de -30° C înregistrată la Baia Mare în anul 1928.

În medie, numărul zilelor cu valori pozitive într-un an este de 274, din care 165 de zile cu valori de peste 10° C.

#### 2.3.4. Vânturile

Vânturile dominante sunt cele care bat din vest. În general, direcția vânturilor se schimbă foarte des. Caracteristică este raritatea vânturilor foarte puternice: viscole, vijelii, furtuni. De obicei vânturile în rafale dinspre răsărit duc la schimbarea vremii spre ploi.

Vitezele medii anuale ale vânturilor se mențin între 3-3.8m/s

#### 2.3.5. Precipitațiile

Precipitațiile medii anuale ajung la aproape 800 mm. În medie plouă cca. 140 de zile pe an și ninge 30-35 zile pe an. Cele mai mari cantități de precipitații cad în anotimpul cald (aprilie-septembrie) – 61,3%. Media zilelor cu strat de zăpadă este de 70-80. Grosimea stratului de zăpadă poate ajunge la 70-80 cm (foarte rar depășind aceasta).

Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri este următoarea: iarna 17%, primăvara 22%, vara 35%, toamna 22%.

Cantitatea maximă lunară de precipitații se înregistrează în luna iunie – 116,6 mm, iar cantitatea minimă de 62,7 mm se înregistrează în luna februarie.

Celelalte fenomene atmosferice se manifestă anual, în medie: bruma – 15,5 zile, chiciura – 0,6 zile, poleiul – 8 zile, lapovița – 15 zile, ceața – 20 de zile.

#### 2.3.6. Hidrografie

Resursele de apă din localitate constau atât în ape de suprafață, cât și în ape subterane.

Apele de suprafață: sunt reprezentate de râul Somes, la limita sud-vestică a intravilanului și de paraurele Seinel și Zugau care traversează localitatea de la nord – est la sud – vest și se revarsă în râul Somes. Există două văi, Valea Seinelului, pe cursul paraurei Seini și Valea Hotarului, aflată la limita dintre localitățile Seini și Sabisa.

La categoria apelor de suprafață se adaugă ca afluenți paraiele și santurile de colectare din zonă.

Debitele apelor de suprafață sunt influențate direct de precipitații, având debite maxime în special primăvara, ajungând chiar și la iesiri din albie, respectiv debite mici, până la secare în verile foarte secetoase.

Apele subterane există din abundență în stratul de mică adâncime, respectiv la 1.5 – 2.5 m, calitatea acestora fiind însă direct influențată de activitățile din zonă. Apa de adâncime situată la 70-80 m față de nivelul solului îndeplinește condițiile de utilizare ca sursă de alimentare cu apă potabilă.

Calitatea apei este influențată de comportamentul locuitorilor din zonă, deoarece nu există canalizare, o mare parte din apele uzate ajungând în rețeaua hidrografică.

În padurea comună, se află în desfășurare lucrări de amenajare a cursului paraurei Seinel, parte a unui proiect al Companiei Apele Române de construcție și amenajare a unui baraj artificial care va transforma valea într-un lac artificial, deschizând calea turismului în zonă.

## **2.4 Circulația**

Circulația carosabilă din cadrul zonei studiate este asigurată de **strada Fermelor** asfaltată recent.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

În cadrul amplasamentului reglementat există construcții aparținând stației de Biogaz Seini.

## **2.6 Regimul juridic al terenurilor**

Terenul studiat, în suprafață totală de 30 886 mp, este în proprietatea privată de interes local. Conform extrasului CF anexat, terenul este proprietate privată al orașului Seini.

## **2.7 Echiparea edilitară**

### Alimentarea cu apă ; canalizare

Se va face în regie proprie, pe parcelă. Pentru acoperirea necesarului de apă menajeră se va realiza un put forat. Pentru colectarea apelor menajere se va realiza un bazin etans vidanjabil.

### Rețele de telefonie

Nu există rețele de telefonie în zona.

### Rețele electrice

Există rețele de energie electrică

### Fibra optică

Nu există rețele de internet în zona.

## **2.8 Probleme de mediu**

Pentru amplasamentul studiat nu se constată fenomene de inundabilitate sau alunecări de teren (risc geotehnic redus – conform studiului de fundamentare geotehnic). În zona studiată nu se propun obiective care să impună zone de protecție conform ORDIN nr. 1.257 din 10 aprilie 2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014“. Totodată și nu include obiective care să genereze poluare.

Conform avizului Direcției de Sănătate Publică Maramureș- nr. 4727/269/ C din 29.04.2024 –“ *proiectul propus este în concordanță cu normele de igienă și sănătate publică*”.

Vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Datorită proximității stației de Biogaz (aflată în aceeași incintă), viitorul bazin de înot poate beneficia de o sursă alternativă de energie verde, la costuri reduse.

Se vor respecta toate condițiile impuse în legile în domeniul protecției mediului în vigoare.

Colectarea deșeurilor se va face în sistem de tip insule ecologice sau îngropat pe categorii de deșeuri, în locuri special amenajate. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de

producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de mai sus, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

##### 3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic

Terenul bun de fundare îl constituie oricare din formațiunile interceptate cu presiunea convențională aferentă.

Stratificarea terenului:

0,00 – 1,20 m / -1.80 m = Umpluturi vechi

-1,20 – 2,00 m / -2.00-3.50m = Nisip argilos cu rar pietris, brun consistent (CISa)

-2.00-6.00 m / -4.20 –6.00m- Pietris mare și mic nisipos cu indesare emdie (saGr)

Pe amplasament poate exista o pânză de apă freatică, cantonată în depozitele cuaternare detritice la adâncimi de 2,00 - 4,50 m față de cota terenului natural. Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt influențate de regimul precipitațiilor și de debitul râului Someș, nivelul maxim putând ajunge la -1.50 m față de cota terenului natural.

Conform indicativului N.P. 074 / 2014, amplasamentul se încadrează astfel:

- Din punct de vedere al riscului geotehnic:

- conditii de teren	---- terenuri bune	2 puncte
- apa subterană	---- cu epuismente directe	2 punct
- clasa de importanță a construcției	---- rnormala	3 puncte
- vecinătăți	---- fără riscuri	1 punct
- zona seismică	---- ag = 0,15	2 punct
	<b>Total</b>	<b>10 puncte</b>

- Din punct de vedere al categoriei geotehnice:

- categoria geotehnică 2

La următoarele faze de proiectare se va executa studiul geotehnic pe fiecare amplasament în parte. La proiectarea clădirilor se va stabili condițiile de fundare pentru fiecare amplasament în parte.

### 3.2.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism superioare

Zona se află în intravilanul orașului Seini, reglementată din punct de vedere urbanistic prin documentația **P.U.G. Oraș Seini** aprobată prin H.C.L. nr. 19/2011. Conform acestei documentații, terenul se încadrează în *subzona A2 si subzona TE*.

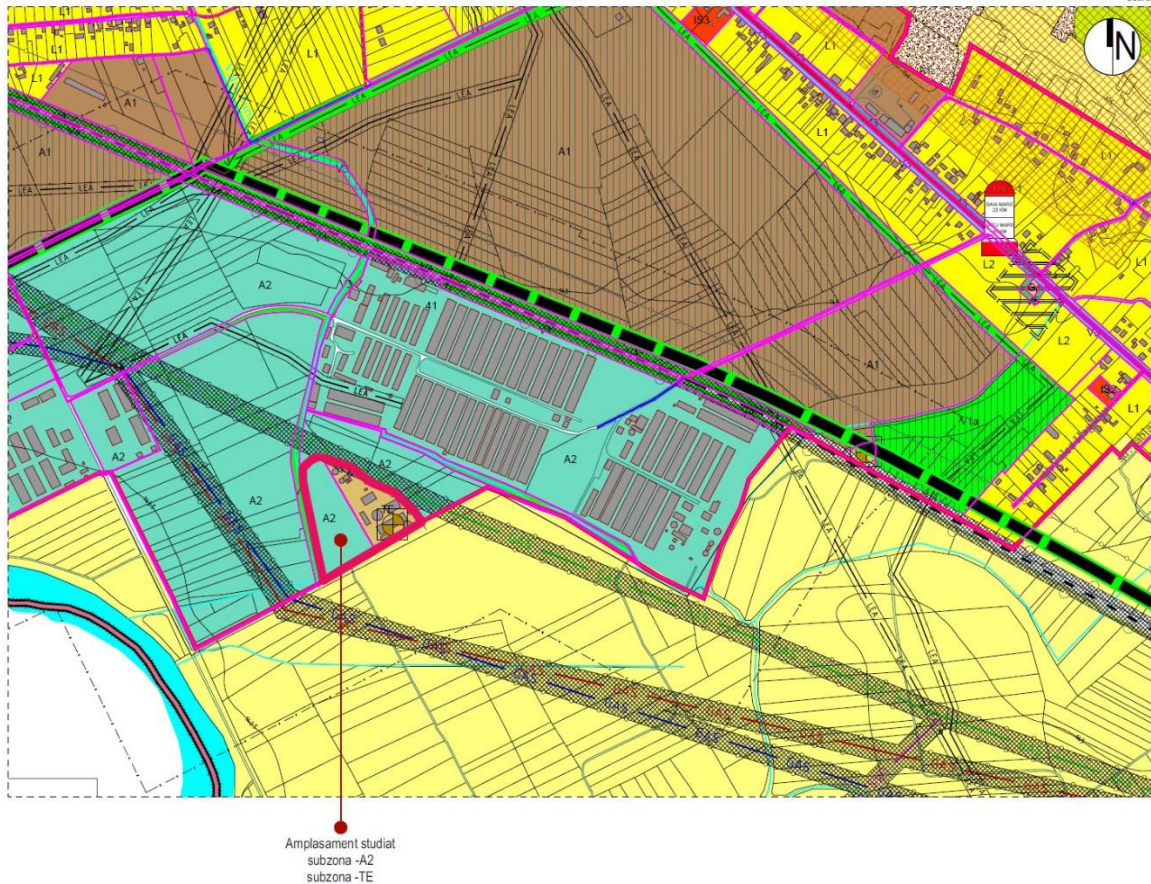


Figura 1 – Încadrare teren în P.U.G. Seini – aprobat cu H.C.L. nr. 19/2011

## 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

### 3.2 Valorificarea cadrului natural

În Regulamentul Local de Urbanism se va impune asigurarea unui minimum de 30% din suprafața terenului aferentă spațiilor verzi din incinte (gradul de ocupare de maximum 70%).

Propunerile din prezentul PUZ au fost realizate astfel încât cadrul natural să fie valorificat la maximum. Caracteristicile principale de organizare arhitectural-urbanistică sunt următoarele :

- Asigurarea unei zone construibile raportată la caracterul zonei;
- Amenajarea spațiilor verzi în procent cât mai mare;
- Asigurarea circulației carosabile, pietonale;
- Asigurarea utilităților tehnico-edilitare;
- Asigurarea unui raport optim între procentul de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului.

### 3.3. Modernizarea circulației

#### 3.3.1 Căile de comunicație

Strada de acces la zona studiată, strada Fermelor fiind asfaltată.

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 baizinelui didactic de inot.

Căi de acces conform plașa reglementari urbanistice (PUZ/A/D/ 05a).

### 3.3.2 Parcaje și garaje

Se propune amenajarea unui număr de 49 + 2 microbuze - locuri de parcare supraterane 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.”*

### 3.3.3 Sistematizarea verticală

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza la fazele de proiect tehnic și vor ține cont să nu afecteze terenurile învecinate. Se vor asigura declivitățile optime pentru scurgerea apelor pluviale.

### 3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață

Toate străzile vor avea sisteme de colectare a apelor pluviale.

### 3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor

Construcțiile se vor amplasa ținând cont de gradul de rezistență la foc și distanțele de siguranță conform P 118/99;

Accesul mijloacelor de intervenție împotriva incendiilor trebuie să fie asigurat la toate clădirile existente sau viitoare, astfel că străzile și accesele trebuie să fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor pentru intervenție la cel puțin două fațade ale unei clădiri.

## **3.4. Zonificarea funcțională – bilant teritorial, indici urbanistici**

Bazinul didactic de inot si agrement reprezintă un amplasament delimitat în cadrul căruia se vor desfășura activități recreative de inot si alte activitati conexe.

Oportunitatea amenajării zonei rezultă din nevoia creării unui bazin didactic de inot conform programului de finanțare Al Ministerului Dezvoltării, Lucrarilor Publice si Administratiei, prin Compania Nationala de Investitii.

## DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN SUBZONE

Zona studiată a fost constituită din mai multe unități teritoriale de referință, după cum urmează:

**A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**, care cuprinde următorul UTR:

*A2 - Subzona de activitati agrozootehnice;*

**TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE** și cuprinde următorul UTR:

*TE – Zona de echipamente tehnico – edilitare*

**M - ZONA MIXTĂ** și cuprinde următorul UTR:

*M2 – Zona cu functiune mixta- de agreement si sport*

### 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
<b>3</b>	<b><u>Din care in-subzona M2</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7 215</u></b>	<b><u>23.36</u></b>
4	Zona ce se va ceda pt. regularizare drum	0	0	0	0

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.5.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apa 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.

#### **3.5.2. Canalizarea menajeră**

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

#### **3.5.3. Canalizarea pluvială**

Se vor sisteme de colectare a apelor meteorice de-a lungul tuturor străzilor și platformelor impermeabile. Apele meteorice se pot colecta în bazine de incintă pentru stingere incendii sau pentru udarea zonelor verzi, zone cu gazon.

#### **3.5.4. Alimentarea cu energie electrică:**

Viitoarele construcții vor fi alimentate cu energie electrică prin extinderea, în funcție de noile



capacități, ale rețelei existente în localitate.

#### 3.5.5. Alimentarea cu gaze naturale:

-nu este cazul

#### 3.5.6. Încălzirea:

Clădirile vor utiliza încălzirea cu biogaz ( din incinta statiei de Biogaz Seini) , sau din alte surse regenerabile de energie.

#### 3.5.7. Rețele de telecomunicații:

În oraș există rețea de telefonie mobilă și rețea de telefonie fixă și internet.

### 3.6. Protecția mediului

Vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Se vor respecta toate condițiile impuse în legile în domeniul protecției mediului în vigoare.

Planul de urbanism nu își propune dezvoltarea unor proiecte cu impact major asupra mediului.

Conform Ordinul 119/2014 Art. 5 al. 1 - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discotecii, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Unitățile menționate se amplasează la o distanță de minimum 15,0 m de ferestrele locuințelor.

Articolul 17 din Regulamentul (UE) 2020/852 privind instituirea unui cadru de facilitare a investițiilor durabile se referă la "*a nu prejudicia în mod semnificativ*". Acest principiu implică **asigurarea că activitățile și investițiile nu au un impact semnificativ negativ asupra factorilor de mediu, sociali sau de guvernanță (ESG)**. În cadrul dezvoltării unui parc de dezvoltare inteligentă, respectarea acestui principiu înseamnă că proiectele și activitățile desfășurate în parc trebuie să fie în concordanță cu obiectivele de sustenabilitate și să evite sau să minimizeze daunele semnificative aduse mediului și societății. În concordanță cu principiul de "*a nu prejudicia în mod semnificativ*" și cu obiectivele de sustenabilitate, proiectele și activitățile desfășurate în parcul de dezvoltare inteligentă vor fi planificate și implementate astfel încât să minimizeze sau să evite daunele semnificative aduse mediului și societății. Acest lucru va implica:

**Evaluarea impactului asupra mediului:** Înainte de implementarea unui proiect sau activitate, se efectuează o evaluare detaliată a impactului asupra mediului pentru a identifica potențialele riscuri și daune. Aceasta poate include impactul asupra resurselor naturale, biodiversității, calității aerului și a apei etc.

**Planificarea sustenabilă:** Proiectele vor fi planificate într-un mod care să minimizeze consumul de resurse, să reducă deșeurile și să limiteze poluarea. Planificarea ar trebui să se concentreze pe utilizarea eficientă a energiei, protejarea habitatelor naturale și promovarea tehnologiilor curate.

**Utilizarea tehnologiilor avansate:** Adoptarea tehnologiilor avansate și a practicilor inovatoare poate contribui la reducerea impactului asupra mediului. De exemplu, tehnologii de energie regenerabilă, reciclare eficientă și sisteme de management inteligent pot contribui la minimizarea daunelor.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

Toate circulațiile carosabile propuse vor fi trecute în domeniul public al orașului Seini.

Amplasarea în subteran a tuturor rețelelor edilitare, precum și efectuarea extinderilor de rețele de curent electric se vor face prin parteneriate publice-private.

Obiectivele de utilitate publică, ce vor intra în sarcina primăriei sunt:

- modernizarea străzilor conform profilelor caracteristice propuse pentru străzile publice și a celor propuse pentru trecerea în domeniul public.

Zona verde propusă va fi amenajată de către proprietarul terenului.

## **4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

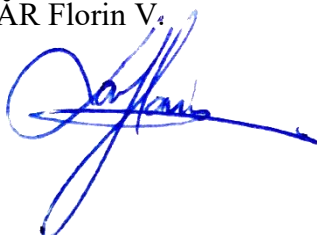
Prezenta documentație urmează a fi supusă procesului de avizare, urmând a fi implementată numai după aprobare.

Următoarele faze de proiectare sunt:

- Elaborarea de către Primăria orașului Seini a studiilor de fezabilitate, documentațiilor pentru autorizația de construire și proiect tehnic pentru modernizarea străzilor publice. Emiterea autorizațiilor de construire nu va fi condiționată de elaborarea acestora.
- Elaborarea documentațiilor pentru autorizația de construire și proiect tehnic pentru realizarea activităților de producție și depozitare.

Întocmit:

arh. urb. LAZĂR Florin V.



Șef proiect:

arh. urb. FLORUȚ Florin Dan

