

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979  
Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

<b>PLAN URBANISTIC ZONAL INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN pentru ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	<b>PUZ</b>
<b>Volumul I. MEMORIU DE PREZENTARE</b>	

### 1.INTRODUCERE :

#### **1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :**

DENUMIRE PROIECT	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN pentru ZONA LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (UNITAȚI TURISTICE DE PRIMIRE DE MICI DIMENSIUNI)</b>
ADRESĂ OBIECTIV	<b>CORUIA</b> , str.Invățător Mare Teodor, F.Nr. – extravilan ; CAD 50759 (1.600 mp) ; CAD 51979 (1.793 mp), COMUNA SĂCĂLĂȘENI, JUD.MARAMUREȘ
INIȚIATOR	CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1 / 110
BENEFICIAR	Comuna SĂCĂLĂȘENI Str.Unirii, nr.87, Jud.Maramureș
PROIECTANT	S.C.STUDIORING S.R.L.- BAI A MARE Arh.JAKAB Rita
DATA ELABORĂRII	iulie 2021
Suprafata de teren studiata propusa pentru includere in intravilan : <b>3.393 mp</b>	

#### **1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :**

##### 1.2.1.Solicitările temei de proiectare:

Tema program definită de ordonatorul investiției, a solicitat posibilitatea amplasării de locuințe sau obiective cu funcțiuni complementare locuirii pe un teren situat în extravilan și introducerea terenurilor, aflate în proprietatea inițiatorilor, în intravilanul localității Coruia.

Beneficiarul solicită introducerea terenului în intravilanul localității Coruia, comuna Săcălășeni, pentru a putea solicita autorizație de construire în vederea realizării de locuințe cu funcțiunea de cazare temporară (pe termen scurt și mediu) și anexele aferente.

Amplasamentul este situat în localitatea Coruia, com.Săcălășeni, în zona sud-estică a localității, în extravilan, într-o zonă retrasă față de circulația majoră.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE  
ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979

Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

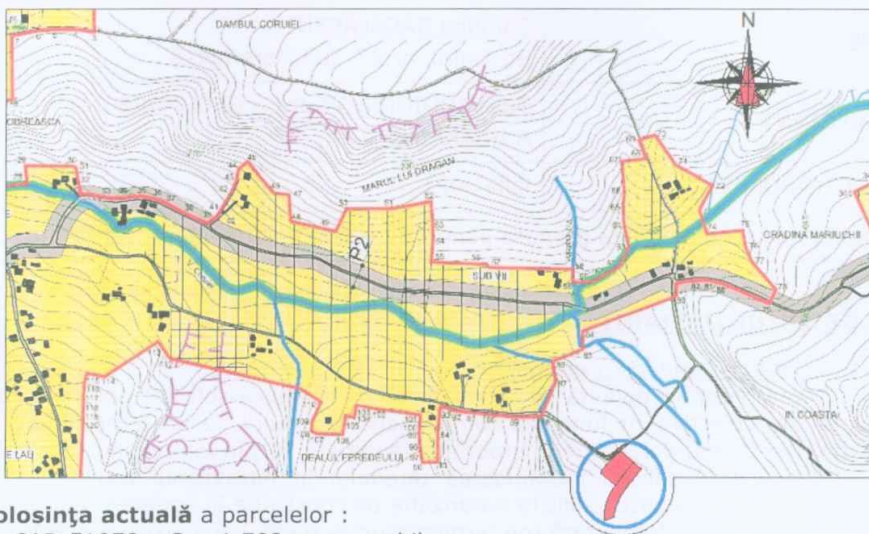
Cadrul natural oferă premisele dezvoltării unei zone turistice de mici dimensiuni care să faciliteze dezvoltarea economică a localității, fără a afecta mediul înconjurător.

Terenul propus pentru includere în studiul urbanistic este format din 2 parcele, achiziționate / moștenite :

- CF / CAD 50759 – suprafața de 1.600 mp , folosința actuală : fâneată
- CF / CAD 51979 – suprafața de 1.793 mp , folosința actuală : arabil

Terenul studiat este amplasat aliniat drumului local cu legătură spre zona centrală a localității Coruia, amenajat, asfaltat.

În prezent terenurile sunt neutilizate.



**Folosința actuală** a parcelelor :

Nr.CAD 51979 – S = 1.793 mp - arabil

Nr.CAD 50759 – S = 1.600 mp - fâneată ;

Terenurile sunt libere , fără construcții.



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979  
Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

Solicitarea întocmirii prezentei documentații este cuprinsă în Certificatul de urbanism nr.112 din 15.11.2018, respectiv nr.33 din 20.05.2021, eliberat de Primăria Comunei Săcălășeni și Avizul de oportunitate nr.7 din 19.02.2019 eliberat de Consiliul Județean Maramureș.

*Demersurile pentru elaborarea documentației au fost începute în 2018, s-a obținut un certificat de urbanism( nr.112 / 15.11.2018) , s-a obținut avizul de oportunitate nr.7 din 19.02.2019, s-au început demersurile pentru obținerea avizelor solicitate. Din motive obiective s-a întrerupt elaborarea documentației ca mai tarziu în anul 2021 acestea au fost reluate. S-a solicitat un nou certificat de urbanism ( nr.33 / 20.05.2021), iar în momentul solicitării unui nou aviz de oportunitate, datorita faptului ca aceasta perioada a coincis cu perioada stării de alertă din pandemia COVID19, conform adresei nr. 11529 / 01.07.2021 de la Consiliul Județean Maramureș, avizul de oportunitate a rămas valabilă. Valabilitatea acesteia se menține pe perioada stării de alertă și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acesteia ( 8 martie 2022 – 8 iunie 2022)*

Extinderea zonei de intravilan nu generează disconfort în zonă, amplasamentul fiind situat la periferia sudic-estică a UAT-ului Săcălășeni. Zona este situată la distanța de cca 180 m de limita intravilanului, parcelele sunt aliniate la drumul local de unde se face accesul pe teren.

Dezvoltarea unei zone de locuințe în zonă se va integra în perioada viitoare în funcțiunile preexistente, și în tendințele de dezvoltare urbanistică.

Daca dezvoltarea zonei o va impune, în viitor se va putea reveni asupra reglementarilor si se vor putea extinde și asupra parcelelor învecinate, ținând cont de reglementarile ce vor exista deja aprobate în această zonă.

Documentația de față propune schimbarea destinației terenului, includerea în intravilan, și reglementarea urbanistică a zonei astfel:

- stabilirea funcțiunii zonei și a eventualelor servituți aferente;
- modalități de utilizare a terenurilor;
- elemente urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire pentru viitoarele obiective propuse pe acest teren;
- regimul juridic al terenurilor, accese și spații de parcare; aliniament propus; regim de înălțime; echipare tehnico-edilitară.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- prevederea în mod obligatoriu de spații verzi.

Planul Urbanistic Zonal detaliază modul de dezvoltare a acestei zone, în corelare cu necesitățile actuale ale localității, cu solicitările inițiatorului, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului, organizarea arhitectural-urbanistică a suprafeței de 3.393 mp.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute în perioada imediat următoare a fi realizate, precum și amenajările terenului, asigurarea cu utilități, organizarea circulației și a accesului din drumul public.

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

În prezent terenul studiat este liber de construcții, și nu este cuprins în studii de urbanism aprobate sau aflate în curs de elaborare, nu au fost stabilite direcții de dezvoltare ale zonei.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979**

Inițiator

: CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș

Beneficiar

: Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

Sunt observații ale situației actuale în care se prefigurează o dezvoltare în sensul realizării de locuințe, sau alte obiective cu caracter de locuire temporară, sub forma de spații de cazare pe termen mic sau mediu în construcții care să se integreze în zona, mediul și peisajul existent, protejând imaginea așezării, utilizând elementele de arhitectură tradițională.

Terenul este proprietatea particulară al D-lui.Conț Ioan și D-nei Conț Ana Nica, total suprafață considerată : **3.393mp**

Conform CU nr.112 din 15.11.2018 și CU nr.33 din 20.05.2022 eliberate de Primăria comunei Săcălășeni :

- *Regimul juridic* : Teren situat în extravilan , proprietate privată a familiei Conț Ioan Vasile și Conț Ana-Nica conform CF 50759 și CF 51979;
- *Regimul economic* : -*folosința actuală* : CF/CAD 50759 – fâneată ; CF/CAD 51979 - arabil  
-*destinația se va stabili prin doc.de urbanism*
- *Regimul tehnic* : conform PUG și RLU al localității Poienile Izei, amplasamentul se află în extravilanul localității Coruia. Conform Art.23, alin(2) din Legea 50/1991-actualizat , ulterior aprobării Planului General de Urbanism, pot fi introduse în intravilanul localităților unele terenuri în condiții temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale – PUZ- aprobate. Acesta va cuprinde reglementări referitoare la :
  - organizarea rețelei stradale;
  - organizarea arhitectural urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
  - modul de utilizare a terenurilor;
  - dezvoltarea infrastructurii edilitare;
  - statutul juridic și circulația terenurilor;
  - protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

### Capacități proiectate

- Suprafață teren care a generat PUZ : 3.393 mp - proprietatea particulară.

### **1.3.SURSE DE DOCUMENTARE :**

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

- Planul Urbanistic General al comunei Săcălășeni
- Documentațiile întocmite în vederea obținerii Certificatului de urbanism și al Avizului de oportunitate
- Strategia de dezvoltare durabilă a comunei Săcălășeni, jud.Maramureș

#### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:**

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei :

- Pentru terenul care face obiectul modificării PUZ, până în prezent, nu s-au întocmit alte studii urbanistice.

### **ACTE LEGISLATIVE SPECIFICE SAU COMPLEMENTARE DOMENIULUI**

- Codul Civil-Legea 287/2009 (actualizată 2021)
- Legea nr. 350/2001(actualizata 2020) privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr.233/2016 al MDRAP – Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979**  
Inițiator : **CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA** – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : **Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș**

- HGR nr.525/1996 (actualizata 2014)Regulamentul General de Urbanism,cu completările și modificari ulterioare
- Legea nr.50/1991(actualizata 2020) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 (actualizata 2019)privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- OMS nr.119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv Ordinul 994/2018 de modificare a OMS nr.119/2014
- Legea locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificările și completările prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 (actualizata 2016) - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- OG nr.43/1997 privind regimul drumurilor – republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor
- Legea nr. 422/2001 (actualizata 2019) privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 184/2001 (actualizata 2017)privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al PUZ"- Reglementare tehnică Indicativ : GM -010-2000;
- Ordinul nr.2701/2010 al MDRT – Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ; SITUAȚIA EXISTENTĂ

### **2.1.EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1.Date privind evolutia zonei :**

Teritoriul comunei Săcălășeni cu localitățile componente : Săcălășeni, **Coruia** și Culcea este situat în depresiunea Baia Mare, în partea sa central-sudică și în partea central vestică a județului Maramureș.

Comuna este situată pe cursul inferior al râului Lăpuș, cuprinzând spre est o parte din dealurile Curtuișului spre vest Piemontul Postei.

Conform Planului de Amenajare a Teritoriului Județean comuna este introdusă și în Zona Metropolitană a municipiului Baia Mare.

Coruia este satul format pe terasele superioare ale râului Lăpuș, are o vatră poligonală neregulată cu mici tentacule, structura lui rămânând aproape nemodificată pe parcursul timpului.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979**  
Inițiator : **CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA** – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : **Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș**

Înainte de 1990 dezvoltarea localităților avea loc prin realizarea de gospodării cu locuințe și anexe, primele case cu etaj, în lipsa rețelelor edilitare centralizate.

Totuși interesul pentru locuințe cu un nivel de confort tot mai ridicat și dotări în cadrul localităților era în creștere. Migrația locuitorilor spre oraș a dus la depopularea satelor, încetinirea ritmului de dezvoltare.

După 1990, când industria municipiului Baia Mare devine aproape inexistentă, desființându-se unitățile industriale care au absorbit mâna de lucru provenită dein mediul rural, populația se întoarce în sate. În același timp generația tânără părăsește localitățile rurale, pentru muncă în străinătate, gospodăriile noi renunță la anexele gospodărești necesare pentru creșterea animalelor mari. Se fac investiții însemnate pentru lucrări edilitare (drumuri, rețele edilitare), pentru obiective publice noi sau reabilitări ale celor existente (scoli, grădinițe, cămine). Încep să apară investiții particulare în diferite obiective care răspund cerințelor acestei perioade (spații de cazare-pensiuni, obiective economice de producție, servicii, etc.)

Localitatea Coruia, devine un punct de atracție cu un potențial turistic având în vedere – relieful, cadrul natural, localitate în continuă dezvoltare.

Dezvoltarea localității și a împrejurimilor în direcția creerii unei zone turistice care să beneficieze de dotări la nivelul cerințelor necesită realizarea de spații de cazare, de dotări care să ofere servicii diversificate și de calitate.

Există în zona interes din ce în ce mai accentuat pentru dezvoltarea în perspectiva apropiată a unor microzone turistice, de cazare, de servicii specifice, a unor areale turistice, de agrement, și construirea de unități și ansambluri care ofera servicii turistice și agro-turistice integrate, zone de producție agricolă și zootehnica, care au condiții favorabile de dezvoltare.

### Obiectivele de dezvoltare propuse :

Se propune includerea terenului în intravilan și stabilirea destinației acestui teren.

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

Funcțiunile complementare vor putea cuprinde : funcțiunea de turism-agroturism cu număr de locuri de cazare reduse, activități specifice manufacturiere, realizarea de produse din activități care să readucă la viață meșteșugurile, activitățile practicate în zonă, etc..

Parcellele învecinate, libere în prezent, în cazul în care vor urma procedurile de includere în intravilan, vor prelua funcțiunile propuse pentru a realiza o zonă cu caracter unitar.

### 2.1.2.- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

#### • **Vecinătăți :**

- La Nord, Nord-Vest – drum local
- La Sud, Est, Vest –proprietăți particulare

Pe parcela din sud există o construcție de lemn, o anexa gospodărească. Vecinătățile directe a terenurilor studiate o constituie terenuri libere; la distanțe de mai multe parcele (cca 150 m), spre Nord, Nord-Vest există locuințe și gospodării, acestea sunt deja în intravilanul localității.

Caracteristica ce se prefigurează acestei zone, este cea de zonă de locuințe-gospodării, amplasate pe proprietăți private având ca și funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea de locuit – servicii de cazare în locații de mici dimensiuni, activități manufacturiere nepoluante, fara a se genera fluxuri mari de persoane, transport.



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979  
Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

Cerințele pentru asemenea funcțiuni în această zonă vor deveni din ce în ce mai mari, de aceea este recomandat să se creeze premisele și condițiile pentru realizarea de noi obiective, reglementând dezvoltarea zonei într-un cadru bine definit.

Intenția inițiatorului este de a crea un mic complex care să cuprindă construcții din vechi gospodăria tradițională, păstrând specificul zonei în totalitate, atât ca și gabarite ale construcțiilor, ca și materiale, ca și funcțiune.

### 2.1.3.Potențial de dezvoltare / Disfuncții

Strategia de dezvoltare a localității are ca direcție principală, dezvoltarea echilibrată a teritoriului cu investiții care să cuprindă activități și obiective care să asigure locuri de muncă, spații de locuit, care să se încadreze în specificul local, în normativele în vigoare, în primul rând privind poluarea mediului și care să genereze modernizarea infrastructurii și serviciilor.

Zona studiată se poate încadra într-o zonă cu locuințe și obiective cu funcțiuni complementare. Se prefigurează această direcție de dezvoltare având în vedere potențialul zonei și funcțiunile vecinătăților mai mult sau mai puțin îndepărtate.

Se va putea extinde funcțiunea prevăzută și parcelelor din vecinătate, imprimând astfel același caracter întregii zone, aceasta devenind unitară din punct de vedere al funcțiunii, integrându-se funcțiunii existente în prezent în această parte a localității.

Astfel se va evita crearea, în viitor, de disfuncționalități în zonă.

Condițiile amplasării noilor obiective se vor stabili în PUZ, respectiv RLU al PUZ-ului, luând în considerare reglementările pentru zonele similare din cadrul intravilanului, respectând în același timp normativele în vigoare.

Pentru etape viitoare, amplasamentele noilor obiective se vor supune reglementărilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism, parte componentă a documentației prezente, Aceste reglementări ce se vor extinde pentru întreaga zonă în cazul în care se va extinde limita intravilanului pentru suprafețele de teren luate acum în studiu, în această documentație stabilindu-se reglementările pentru parcelele ce urmează a fi incluse în intravilan.

## **2.2.INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

### 2.2.1.- Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul este situat în extravilan, aparținând UAT Săcălășeni, în localitatea Coruia, spre limita sudică-estică a acesteia, la periferia localității.

Terenul studiat este format din două parcele cuprinse în CF nr. 50759 / Nr.CAD 50759, având suprafața de 1.600 mp, și CF nr. 51979/ Nr.CAD 51979, având suprafața de 1.793 mp folosința actuală a parcelelor este : fâneată și arabil, fără construcții.

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

Vecinătățile zonei propuse pentru studiu, relaționarea cu localitatea :

Zona studiată, situată în extravilan, este la o distanță față de intravilan, cu legătură prin intermediul drumului local. Parcelele cu funcțiunea propusă, luând în considerare solicitarea beneficiarilor, sunt retrase față de circulația majoră, în partea sud-estică a localității, într-o zonă liniștită, într-un peisaj care se pretează pentru amplasarea construcțiilor propuse, precum și pentru funcțiunea dorită.

Vecinătățile o constituie proprietăți particulare, fără construcții, dar cu potențial în ceea ce privește dezvoltarea așezării în această parte a ei.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979  
Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

### Circulații și accese :

Accesul pe teren se realizează din drumul local amenajat. In prezent există un acces neamenajat, pietruit, chiar în curda drumului. Se propune mutarea accesului la distanță față de curba drumului.

### Rețele edilitare : Utilități existente:

-alimentare cu energie electrică – rețea de alimentare cu energie electrică aeriană – LEA 0,4kV, pozat pe aliniamentul drumului local de acces la gospodăriile existente în partea nord-vestică față de parcelele studiate; Din această rețea se va realiza extinderea și racordul până la posibilul amplasament al viitoarelor obiective.

-alimentare cu apă – nu există rețea de alimentare cu apă; alimentarea cu apă se va realiza din surse proprii – fântâni/foraje amplasate in incinta unității.

- canalizare –nu există rețea de canalizare a apelor uzate menajere ; se va rezolva in sistem propriu cu bazin vidanjabil.

### **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**– relief, rețea hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

**Relieful:** Comuna Săcălășeni situat pe cursul inferior al râului Lăpuș, aparține, din punct de vedere geografic, Depresiunii Baia Mare, care este o zonă joasă, cu altitudinea medie de 200 m. Situată în partea de Vest a județului, depresiunea este limitată la Est și Nord de Muntele Gutâi, în Sud - Est se deschide spre Depresiunea Copalnicului, spre Sud limita este formată de masivul Preluca, iar spre Vest de Culmea Codru. Situată integrală a teritoriului comunei în Depresiunea Baia Mare face ca treapta de relief prezentă pe întreg teritoriul comunei Săcălășeni să fie câmpia.

**Clima:** Regimul climatic ce caracterizează comuna se încadrează în sectorul de climă continental-moderată și cel cu climă de depresiune, având ca specific un regim termic moderat, umezeală relativ mare, cu precipitații atmosferice bogate. Temperatura medie anuală a aerului înregistrează valori cuprinse între 9oC și 11oC. Frecvența medie anuală a vânturilor se caracterizează printr-o circulație a aerului dinspre Vest, cu o frecvență medie anuală de circa 18 - 20%, și a celui din Nord, cu o frecvență aproximativă de 10 - 11%. Vitezele medii anuale se mențin între 3 și 3,8 m/s.

**Rețeaua hidrografică :** Rețeaua hidrografică a comunei Săcălășeni este formată din râul Lăpuș, care străbate comuna de la Sud la Nord. Râul Lăpuș este un râu permanent și este afluent principal de dreapta al râului Someș, având o lungime de 112 km și o suprafață de recepție de 1.875 km<sup>2</sup>. Acesta se formează în Munții Țibleșului, la confluența brațelor Izvorul Alb și Izvorul Negru.

### **Concluziile studiului geotehnic \*:**

Geomorfologic amplasamentul cercetat aparține bazinului baimarean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenușii-vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de : argila prafoasă, argilă grasă galben-cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică provenita din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979  
Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

Pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasă râurilor (bolovănișuri cu pietrișuri și nisipuri sau argilă). Este în legătură directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.

Apele de proveniență meteorică baltesc la suprafață sau se infiltrează în umpluturile situate deasupra stratului de argilă.

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

-0,00	÷ -0,20 m	sol vegetal
-0,20	÷ -1,50-1,80 m	argilă ruginie prăfoasă
-1,50-1,80 m	÷ -5,00 m	argilă maronie ruginie cu alternanțe cenușii

- Nivelul apei freatice nu a fost interceptat;
- Terenul bun de fundare îl constituie oricare din formațiunile interceptate luând în considerare presiunea convențională aferentă.
- Pres. convențională pt. formațiunea de argilă:  $P_{conv.} = 350 \text{ kPa}$
- Conform Normativ P100-92, din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona E având  $a_g = 0,15g$  și perioada de colt  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .
- Adâncimea de îngheț este de  $-0,80 \text{ m}$  față de cota terenului ;
- Nu se observă fenomene de alunecare ;
- Din punct de vedere al categoriei geotehnice, zona se încadrează în categoria geotehnică : 2 risc geotehnic moderat

Studiul geotehnic întocmit pentru terenul studiat detaliază elementele caracteristice din punct de vedere geotehnic ale terenului în cauză, studiu anexat prezentei documentații.

\* Conform Studiului geotehnic întocmit de SC Tehnic Prospect S.R.L.

### **2.4.CIRCULAȚIA :**

#### **2.4.1.Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere.**

Circulația majoră se desfășoară pe Drumul local din estul localității, un drum de acces modernizat ce asigură accesul în condiții foarte bune la amplasamentul studiat.

#### **2.4.2.Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipuri de circulație, necesități de modernizare, intersecții cu probleme.**

Prin dezvoltarea zonei nu se preconizează o dezvoltare intensă, cu densitate de obiective noi ci din contră se dorește păstrarea specificului de zonă slab construite, valorificând în primul rând prezența unui peisaj deosebit. Astfel nu va rezulta un trafic care să creeze disfuncționalități în desfășurarea circulației, la accesul în incintă.

Staționarea și parcare a autovehiculelor se va desfășura numai în cadrul incintei. Suprafața generoasă a terenului va permite acest lucru fără probleme.

### **2.5.OCUPAREA TERENURILOR:**

#### **2.5.1.▶principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:**

##### **▶relaționări între funcțiuni:**

În prezent terenul studiat este liber de construcții, sunt depozitate materialele rezultate din demolarea unor construcții de lemn care se vor reamplasa pe terenul aflat în studiu. Se dorește să se desfășoare activitate în domeniul turismului, având ca și obiectiv închirierea unor locuințe în case tradiționale, reabilite și amenajate pentru a satisface cerințele actuale, relocalate sau pe amplasamentul inițial, oferind servicii de cazare într-un mediu deosebit, valorificând obiceiurile, tradițiile locale.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILANUL - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979**

Inițiator : **CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA** – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : **Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș**

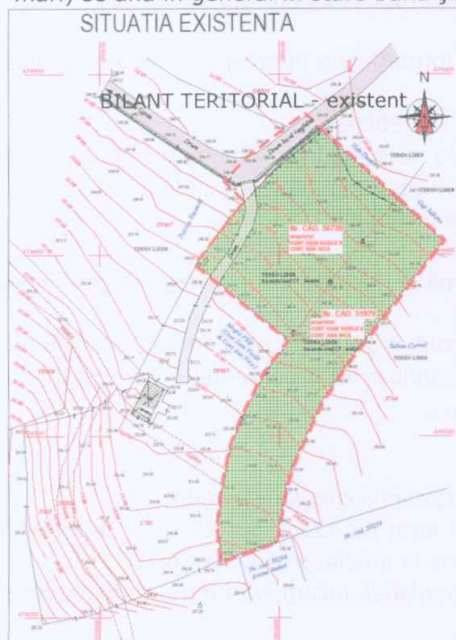
Zona studiată este situată la distanță de cca 180 m sud-est de zona intravilanului localității Coruia. Distanțele sunt relativ mari, specifice gospodăriilor situate răsărit în cadrul localității.

### 2.5.2. ► gradul de ocupare a zonei cu fond construit

#### ► aspecte calitative ale fondului construit

Suprafața terenului studiat este de 3.393 mp, cu un front stradal de 28,00 m, spre drumul local, de unde se face accesul pe terenul studiat.

Terenul fiind liber de construcții nu se poate vorbi de o caracteristică a fondului construit, cu atât mai mult cu cât și vecinătățile directe o constituie tot terenuri libere. Fondul construit din zonele cele mai apropiate (zona de locuințe și gospodării – la distanțe mari) se afla în general în stare bună și foarte bună.



Suprafața terenului (UTR-Lb) propus pt. PUZ	3.393 mp	100,00%
din care :		
Suprafața construită	0 mp	0
Suprafața desfășurată	0 mp	
Platforme, alei - circulații	75 mp	2.21
Spații verzi	3.318 mp	97.79
POT existent	0%	
CUT existent	0	
Regim de înălțime existent	0	

### 2.5.3. ► asigurarea cu servicii a zonei , în corelare cu zonele vecine, asigurarea cu spații verzi

Accesul în incinta este asigurat din drum public. Drumul public local este amenajat, asfaltat, cu rigolă, podeț de acces.

Zona dispune de rețea edilitare de alimentare cu energie electrică (LEA 0,4 kV) la o distanță de cca 180 m, în zona de locuințe situate în intravilanul localității.

Nu există rețea de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate se va rezolva în sistem propriu – foraje de apă și bazin vidanjabil etanș.

Incinta are o suprafață relativ mare, iar intenția beneficiarului este de a păstra cât mai mult posibil o zonă verde cu amenajări care să afecteze în cea mai mică măsură posibilă mediul natural existent.

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

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



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979

Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

### ► principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile referitoare la terenurile din zonă, la circulații și dotări precum și modul și prioritățile de rezolvare a lor sunt prezentate în tabelul următor :

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	- drum local amenajat pe care se desfășoară circulația principală din care există un acces neamenajat pe terenul studiat. - accesul pe teren este într-o poziție improprie, în curbă; se va schimba poziția accesului pe teren.	1.-realizarea unui acces amenajat funcțional; 2.-proponeri pentru realizarea amenajării accesului și a platformei pentru parcare autovehiculelor , amenajarea constând în pietruirea corespunzătoare, asigurarea scurgerilor apelor pluviale.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZARE TERENURI	-incinta neconstruita - - folosinta actuala (conf.extras CF) : fâneață și arabil -terenul constituie incinta care în prezent nu este ocupat de construcții ; amplasamente provizorii ale unor elemente ale construcțiilor de lemn achiziționate în prealabil din demolarea construcțiilor și relocarea în viitor pe amplasamentele propuse	<b>1.</b> -valorificarea potentialului terenului prin amplasarea unor obiective care sa se încadreze și să definească caracterul zonei; -amplasarea de case de lemn relocate-reconstruite <b>2.</b> -caracteristici geotehnice : = risc geotehnic moderat = adancime minima de inghet : -0.80 m , = terenul bun de fundare: formațiunile de pe teren cu presiunea conv. aferentă : argilă pconv.=350kPa = zona seismica E; ag=0,15g; Tc=0,7 sec. ; = nivelul apei freatice : nu a fost interceptat
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	- terenul constituie teren liber recent intabulat; -zona verde fără amenajări.	<b>1.</b> - intretinerea zonelor verzi; <b>2.</b> -realizarea sistematizării verticale în cazul amplasării de noi obiective, canalizarea apelor și evitarea stagnării apelor în jurul amplasamentelor;
PROBLEME DE MEDIU	- pe acest teren există zona verde plantată și zonă ocupată de pietriș, în zona de acces pe teren; -nu există rețea de alimentare cu apă, canalizare; -există rețea de alimentare cu energie electrică până la o distanță de 180 m;	1.-realizarea canalizării apelor uzate în sistem propriu cu bazin vidanjabil etanș; 1.-sistematizare verticală , canalizarea apelor rezultate din precipitații în afara amplasamentelor obiectivelor, canalizarea se va rezolva în cadrul incintei utilizând spațiul verde ce se va păstra în mare măsură. 2.-pastrarea, întreținerea suprafeței zonelor verzi 3.-extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică 4.-realizarea sistemelor proprii de alimentare cu apă(foraje) și canalizare(bazin vidanjabil)
PROTEJAREA ZONELOR	-cu valoare de patrimoniu	-amplasamentul nu este în zonă protejată
	-față de construcții și culoare tehnice	-pe terenul studiat nu există rețele sau dotări care să necesite protecție.
	-pe baza normelor sanitare -zone poluate	-nu exista restrictii

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979**  
Inițiator : **CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș**  
Beneficiar : **Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș**

### 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

#### **Alimentare cu apa**

*In prezent* nu există rețea de alimentare cu apă și canalizare pe amplasamentul studiat. Necesarul de apă se va asigura din surse proprii fântâni/ puțuri forate în incintă.

#### **Apa uzată menajeră - canalizare**

Nu există un sistem de canalizare centralizat pentru apele uzate sau pluviale. Evacuarea apelor uzate menajere se va rezolva în bazin vidanjabil etanș, sau alte sisteme locale ( ministații de epurare) . În momentul în care va fi posibil, se va realiza racordul la o rețea centralizată viitoare de canalizare menajera.

Apele meteorice și de suprafață vor fi conduse gravitațional prin rigole deschise către traseul drumurilor locale, și către canalele, rigolele deschise existente, astfel încât prin pante longitudinale și transversale, apele de suprafață să fie îndepărtate de fronturile construite și de suprafețele special amenajate.

Parte din apele de suprafață vor fi absorbite de zonele verzi libere acoperite cu vegetație de pe amplasament.

#### **Alimentare cu energie electrică**

În prezent există rețea de alimentare cu energie electrică de medie tensiune aeriană LEA 0,4kV, pozată la distanță de cca 180 m pozată pe aliniamentul drumului local, în zona de locuințe. Se va realiza extinderea rețelei, se va solicita avizul de racordare prin care se va stabili și soluția tehnică de alimentare din rețeaua furnizorului.

#### **Instalații de încălzire și de gaze naturale**– nu există .

Încălzirea spațiilor se va rezolva cu surse proprii, cu centrală proprie, șeminee, sobe cu combustibil solid.

#### **Gospodărie comunală:**

În prezent zona nu este deservită de unități specializate de colectare a deșeurilor.

Pentru o funcționare corespunzătoare a viitoarelor obiective este necesară rezolvarea tuturor utilităților fie pe plan local din surse proprii , fie prin racordarea la rețelele de utilități existente, precum colectarea și depozitarea deșeurilor.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

#### 2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

În ceea ce privește spațiile verzi, în momentul de față relația cadru natural - cadru construit nu este relevant, terenurile fiind libere de construcții, atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia. Se va păstra în viitor raportul optim dintre zona verde și cadrul construit, spațiul verde nu poate fi diminuat la mai puțin de 50% din suprafața totală.O importanță deosebită se va acorda întreținerii terenurilor, a zonelor verzi și după realizarea investițiilor propuse păstrând raportul optim dintre zona verde și cadrul construit.

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



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979  
Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător, în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zona.

Obiectivele cuprinse în PUZ sunt construcții destinate locuirii sau eventual activități specifice vieții din mediul rural, care nu sunt generatoare de riscuri în zonă.

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

Nu s-au constatat asemenea riscuri, în condițiile unei exploatare antropice corecte.

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

Lipsa rețelelor de canalizare pot prezenta un risc, lipsa acestora poate fi generator de poluare. Se impune realizarea rețelei de canalizare de ape uzate în sistem propriu, în cadrul incintei. De asemenea canalizarea apelor pluviale se impune să se realizeze prin sistematizare verticală, utilizând spațiul verde creat.

Amenajarea acestei zone conform comenzii beneficiarului, precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura protecția mediului înconjurător, având ca rezultat obiective la nivelul cerințelor actuale.

### 2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată, sau în vecinătate nu există obiective de patrimoniu care să necesite protecție.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Se va face informarea populației conform prevederilor Ordinului 2701 din 2010 – metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicat în MO nr.47 din 19.01.2011 dat în baza art.57 - 61 din Legea nr.350 / 2001 cu completările ulterioare și art 13 alin.6 din HG 1631/2009, prin publicarea în presă a intenției de elaborare a PUZ-ului.

Consultarea publicului și observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul Primăriei unde PUZ-ul va putea fi consultat conform programului de consultare publică sau la sediul APM Maramureș pe parcursul procedurii de avizare.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei Poienile Izei, nr. 349, în termenul stabilit pentru consultarea publică conform prevederilor Ordinului 2701/2010 .

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea localității, creșterea veniturilor administrației, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale, creșterea veniturilor populației, crearea de locuri de muncă.

Realizarea propunerilor, a investițiilor din cadrul proiectului, se vor constitui într-un început în crearea în anii următori a unei zone cu de prestări servicii în domeniul turismului – creând astfel premisele dezvoltării economice a localității.

Proiectul va genera locuri de muncă noi și va duce la fixarea forței de muncă locale; va oferi un cadru organizat cu spații și echipamente moderne.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a beneficiarului și ofera soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979**

Inițiator

: CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș

Beneficiar

: Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se solicită includerea în intravilan a unei suprafețe de teren aflată la distanța de cca 200 m de limita intravilanului actual. Introducerea în intravilan se va face prin crearea unui trup independent destinat funcțiunii menționate mai sus.

Funcțiunea propusă nu va crea disconfort în zonă , actual zona de locuințe este la distanță, iar caracterul viitoarei zone se încadrează în caracterul zonelor existente în vecinătatea mai mult sau mai puțin apropiată.

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice și geotehnice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate.

Avizul geotehnic preliminar constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente.

#### 3.2.PREVEDERI ALE PUG

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

Conform Documentației de urbanism nr.6 / 2000 , PUG Comuna Săcălășeni , aprobat prin HCL al Comunei Săcălășeni nr.25/25.03.2017 zona studiată este situată în extravilanul localității și va putea forma un trup independent față de intravilanul actual aprobat, la est de acesta.

#### 3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL- ZONE VERZI

Orice intervenție umană în cadrul natural trebuie să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. De aceea beneficiarii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut și întreținut după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare.Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se stabilesc în funcție de destinația zonei iar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG525/1996.

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. In urma realizării noilor obiective se vor amenaja spațiile destinate zonelor verzi rămase neamenajate.

Funcțiunea și obiectivele propuse sunt menite să valorifice cadrul natural, să păstreze și să întrețină mediul înconjurător, destinația terenului fiind clar precizată în tema program înaintată de către beneficiar.

#### 3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

##### 3.4.1.Accese, platforme, parcuri

Circulația majoră se desfășoară pe drumul local amenajat, asfaltat, drum ce asigură accesul în zonă și face legătura cu zona centrală a localității.

Accesul existent neamenajat, creat aleatoriu se va dezafecta, poziția acestuia este inadecvat in prezent.



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE

ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979

Inițiator

: CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș

Beneficiar

: Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

Se va crea un acces în colțul nordic al terenului studiat, acolo se va amenaja și parcare necesară pentru funcțiunea propusă. În acest fel se vor crea circulații și suprafețe mineralizate minime.

Aleea de acces propusă, care deservește obiectivele incintei se propune să se realizeze din pavele traforate cu gazon. Pentru ca această alee să preia funcțiunea unui acces pentru vehicule de intervenție în caz de nevoie se va acorda atenție în alegerea soluției tehnice a structurii de bază și a stratului de uzură, evitând folosirea betonului sau al asfaltului, evitând astfel mineralizarea nereversibilă a unor suprafețe suplimentare. Se dorește să se păstreze o suprafața cât mai mare în forma cât mai naturală.

Lățimea minimă a aleilor va fi de 3,50 m, cerință necesară impusă de normativele pentru asigurarea acceselor în caz de pericol sau pentru întreținerea obiectivelor din cadrul incintei.

### 3.5.ZONIFICAREA TERITORIULUI - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI - ZONA PROPUȘA : Lb(C)

Strategia de dezvoltare a localității are ca direcție principală, dezvoltarea echilibrată a teritoriului cu investiții care să cuprindă activități care să asigure locuri de muncă, care să se încadreze în normativele privind poluarea mediului, care să genereze modernizarea infrastructurii și serviciilor edilitare.

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, așa cum s-a menționat anterior, zona studiată va avea funcțiune locuințe și funcțiuni complementare în principal zonă de unități turistice de primire de mici dimensiuni .

Beneficiarii doresc să desfășoare activitate în domeniul turismului, având ca și obiectiv să ofere spații de cazare în case tradiționale, relocate de pe alte amplasamente reabilite și amenajate pentru a satisface cerințele actuale, oferind servicii într-un mediu deosebit, valorificând obiceiurile, tradițiile locale.



Conform comenzii beneficiarului se propune realizarea unei zone de locuințe și unități turistice de mici dimensiuni, în clădiri individuale, amplasate pe terenul studiat în vederea formării unei incinte cu caracter turistic predominant și pe care beneficiarul să realizeze și locuința pentru propria familie.

Micul complex se dorește să cuprindă 4 case tradiționale din lemn, cu un număr maxim de 14-15 locuri, rezultate prin relocarea de case din lemn existente, care se vor achiziționa în timp și se vor reconstrui și amenaja conform cerințelor de confort actuale.

Se propune amenajarea unei platforme pentru parcare autoturismelor cu 12 locuri și spațiu pentru staționarea mașinilor personalului și a proprietarului.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979**

Inițiator : **CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA** – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : **Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș**

Se dorește amenajarea incintei astfel să se asigure zona de intimitate pentru fiecare casă, dar și realizarea unei zone pentru activități comune în cadrul incintei, constituind puncte de atracție pentru turiști.

Amenajarea caselor tradiționale pentru servicii de cazare, presupune amenajări complexe, nu numai a locuințelor dar și a eventualelor anexe aferente, care vor putea fi utilizate pentru depozitare.

Luând în considerare Documentația de urbanism nr.6/2012 – PUG Comuna Săcălășeni, aprobată prin HCL nr.25/25.03.2017, zona se propune să se încadreze în zona **L** - de locuințe și funcțiuni complementare, respectiv subzona **Lb – subzona de locuințe pe terenuri incluse în intravilan**, cu funcțiuni de locuire și complementare- unități de primire turistice.

Regulamentul propus acestei zone se va încadra în regulamentul aprobat în cadrul PUG – Săcălășeni, respectând prevederile și indicatorii din RLU aprobat.

### **ZONA : Lb(C) Funcțiunea principală:**

-locuințe individuale cu regim de construire izolat, structuri de primire turistică de dimensiuni reduse comparabile cu locuințele tradiționale din zonă.

Se propune ca terenul ce se amenajează ca o mică unitate de primire turistică, să funcționeze în sistem de închiriere unităților ca întreg (unități ce includ o casă în întregime cu anexele aferente), sau ca și unitate de cazare (camere de cazare) în sistem pensiune agroturistică.

Prin asigurarea de spații în case tradiționale reabilitate, reamenajate oferă oaspeților experiența vieții la țară, cu tradițiile și stilul de viață specific zonei.

### **Funcțiuni complementare se propun :**

- Unități cu activități manufacturiere nepoluante, vizitabile, care generează flux redus de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- Unități cu activități compatibile cu funcțiunea de locuire și care se pot integra în activitatea de locuire specifică zonei : anexe gospodărești, ateliere agricole de deservire a activității de bază, bucătării de vară;

**Regimul de înălțime propus** este P ; P+1 ; maxim P(D)+P+1+M.

Volumele propuse trebuie să fie simple, finisate cu materiale de calitate, specifice caselor tradiționale, ținând cont de recomandările cuprinse în ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Tara Chioarului, în care să se integreze activități cât mai variate.

### **Teren care a generat PUZ:**

Terenul format din parcelele CAD Nr.50759 și CAD Nr.51979 , proprietatea particulară a familiei Conț Ioan Vasile & Conț Ana Nica, este terenul care a generat elaborarea prezentei documentații.

Solicitarea beneficiarului – prin tema de proiectare–a fost, de a studia posibilitatea includerii terenului în intravilanul localității Coruia, UAT Săcălășeni, și stabilirea unei funcțiuni compatibile cu zona și situația reală existentă, și care să ofere posibilitatea realizării de obiective noi pentru desfășurarea activității turistice.

Intenția beneficiarilor este de a valorifica tradițiile locale, de a păstra valorile existente, de a salva construcțiile tradiționale lăsate în paragină, de a prezenta obiceiurile, materialele folosite, activitățile specifice vieții rurale.



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979  
Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

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

<b>BILANT TERITORIAL - UTR -Lb(C) – ZONA de LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>				
Funcțiuni	Suprafața			
	Existent (mp)	%	Propus (mp)	%
<b>TOTAL SUPRAFATA CONSTRUCTII</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>680</b>	<b>20.00</b>
Zona de clădiri de locuit, clădiri cu funcțiuni de cazare în regim de construire individual				
Suprafata desfășurată				
<b>TOTAL SUPRAFATA CIRCULATII</b>	<b>75</b>	<b>2,21</b>	<b>545</b>	<b>16.00</b>
Circulații -carosabile- platforme, parcuri				
<b>TOTAL SUPRAFATA SPATII VERZI</b>	<b>7.961</b>	<b>97,79</b>	<b>2.168</b>	<b>64.00</b>
Spații verzi				
<b>Total suprafața – UTR Lb(C)</b>	<b>3.393</b>	<b>100,00</b>	<b>3.393</b>	<b>100,00</b>
POT	0 %		20,00 %	
CUT	0		0,38	

<b>MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI</b>	
<b>POT max</b>	<b>35,00%</b>
<b>CUT max</b>	<b>0,8 A<sub>dc</sub>/S<sub>teren</sub></b>
<b>minim zone verzi</b>	<b>50,00%</b>
<b>RH max (regim de inaltime)</b>	<b>P; P+1; P+1+M ;max D+P+1+M</b>
Distanță fata de aliniament	<b>Minim 4,00 m</b>
Distanță față de limitele laterale și posterioare	<b>Minim 3,0 m</b>

### 3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### ►Alimentarea cu apă;►Canalizare:

Zona studiată nu dispune de rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

Se va realiza rețea proprie de alimentare cu apă și de canalizare în cadrul incintei beneficiarului. Apa uzată menajeră se va colecta în bazin vidanjabil etanș.

Sunt preconizate dotărie cu echipamente de epurare a apei și reutilizarea apei convențional curate la irigarea suprafeței de teren plantate, pentru activități ce nu necesită apă potabilă în cadrul gospodăriei..

#### ►Alimentarea cu energie electrică:

In prezent există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune aeriană LEA 0,4kV, pozată pe drumul local până la ultimile gospodării aflate în intravilan, la nord-vest de amplasament. Se va realiza extinderea rețelei pe aliniamentul drumului până la amplasament.

Această rețea va asigura necesarul de energie electrică pentru viitorii consumatori.

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică necesară consumatorilor se va solicita avizul de racordare prin care se va stabili și soluția tehnică de alimentare din rețeaua furnizorului.

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979  
Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

► Instalații de încălzire și de gaze naturale – Incălzirea spațiilor se va rezolva cu surse proprii, cu echipamente racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică sau centrale pe combustibil solid.

### ► Gospodărie comunală:

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere containerizat în incinta obiectivelor propuse. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlăși metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor. Unul din obiectivele societății este de a minimiza cantitatea de deșeuri rezultate. Deșeurile menajere biodegradabile compostabile se vor colecta și se vor re folosii ca și îngrășământ natural.

Amplasarea containerelor menajere se va realiza în conformitate cu ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018 : art.4, lit.a.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, construcțiilor de locuit.

## 3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia.

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiilor de **locuințe și funcțiuni complementare** .

**Funcțiunile propuse** nu prezintă riscul ca în viitor să genereze surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislația în vigoare.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, și, evident, la o utilizare - exploatare corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:  
Să nu desfășoare activități poluante în zonă;

- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare, prin contracte încheiate obligatoriu cu societățile prestatoare de servicii de salubritate locală;
- Se propune ca zonele verzi să fie amenajate și întreținute.
- Să nu facă nici un fel de concesiune în ceea ce privește realizarea echipării edilitare, în special cele de canalizare și colectare a apelor uzate.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi se vor amenaja și întreține prin plantații de arbori, arbuști decorativi, flori, zone de grădini. Întreținerea tuturor spațiilor verzi este obligatorie.

După terminarea lucrărilor de construcție și amenajări exterioare, cadrul se va reface astfel încât să fie cât mai puțin afectat.

Suprafața zonelor verzi va respecta prevederile cuprinse în Regulamentul Local al Planului Urbanistic Zonal.



## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.856/2021 : PLAN URBANISTIC ZONAL - **INCLUDERE TEREN IN INTRAVILAN - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** - CORUIA, COM.SĂCĂLĂȘENI, CAD 50759, 51979  
Inițiator : CONȚ IOAN VASILE & CONȚ ANA NICA – Baia Mare, str.Cuza Vodă, nr.1/110, Jud.Maramureș  
Beneficiar : Comuna SĂCĂLĂȘENI, Jud.Maramureș

### 3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR

Suprafata totala a zonei studiate este de **3.393 mp**. Tipul de proprietate este cel privat. In Intregime este proprietatea privată a beneficiarilor.

Suprafața destinată circulației – drumul local, în prezent face parte din domeniul privat al comunei.

Suprafata terenului aflat în proprietatea beneficiarilor se va reglementa prin prezenta documentație : includerea în intravilan, stabilirea funcțiunii, stabilirea indicatorilor urbanistici.

#### CIRCULAȚIA TERENURILOR

Pentru realizarea propunerilor cuprinse în prezenta documentație nu are loc circulație de terenuri.

#### 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 prevederile temei de proiectare și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Realizarea acestor obiective va avea un impact pozitiv asupra zonei, a comunității, prin crearea de noi locuri de muncă, prin revigorarea activității și implicit a vieții zonei.

Respectînd prevederile privind amplasarea obiectivelor, privind distanțele față de limitele terenului, realizarea tuturor lucrărilor – utilități, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

#### •Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

Asigurarea cu utilitățile necesare se va face din fondurile proprii ale beneficiarului.

Baia Mare, mai 2022

Întocmit de arh. Jakab Rita

