

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
în orașul Baia Sprie, Str. Crinului nr. FN

2023-2024

CUPRINS

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - STREBELI LAVINIA IULIA	1
Proiectare în construcții, urbanism și amenajarea teritoriului	1
430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; telefon: 0745779396; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com	1
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.1.1. Denumirea lucrării :	4
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru	4
1.1.3. Proiectant general.....	4
1.1.4. Data elaborării : 2023- 2024	4
1.2.1. Solicitări ale temei program :	4
1.2.2. Prevederi ale Programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată :	4
1.3. Surse documentare	5
1.3.1. Proiecte elaborate anterior PUZ.....	5
1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.....	5
1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1. Evoluția zonei	5
2.1.1. Date privind evoluția zonei 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității 2.1.3. Potențial de dezvoltare	5
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	6
2.4. Circulația.....	6
2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației 2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări, necesități de modernizare	6
2.5. Ocuparea terenurilor	7
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	7
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	7
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit.....	7
2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:	7
2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....	7
2.5.7. Principalele disfuncționalități	8
2.6. Echiparea edilitară	8
2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității	8
2.6.2. Principalele disfuncționalități	8
2.7. Probleme de mediu	8
2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit	8
2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice	8
2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....	9
2.8. Opțiuni ale populației.....	9
2.8.1. Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.....	9
2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările inițiatorilor și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.....	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.4.1. Organizarea circulației auto și a locurilor de parcare 3.4.2. Organizarea circulației pietonale, piste bicicliști, condiții speciale pentru handicapați; Organizarea circulației auto și pietonale :	10
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	12

Bilanț teritorial pe suprafața parcelelor cu locuințe colective mici	13
(în care este evidențiat POT _{maxim} = 35 % și spații verzi = 40 %).....	13
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	13
3.6.1. Alimentare cu energie electrică	13
3.6.2. Alimentare cu apă	13
3.6.5. Alimentare cu căldură	14
3.7. Protecția mediului	14
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări).....	14
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale	15
3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate	15
Subiectul este tratat la Capitolul 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	15
3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor:	15
3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi.....	15
3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi	16
3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zonelor protejate.....	16
3.7.8. Refacere peisagistică.....	16
3.7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore :	16
3.8. Obiective de utilitate publică.....	16
3.9. Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor profuse.....	17

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
LOCUIŢE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
în oraşul Baia Sprie, Str. Crinului nr. FN.

1.1.2. Inițiatori și beneficiari:

Veisz Robert Ștefan
Baia Sprie, Str. Plevnei, nr. 2

Văsuț Cornelia
Baia Sprie, Str. Decebal, nr. 2

1.1.3. Proiectant general

BIA STREBELI LAVINIA IULIA, Baia Mare str. Progresului nr. 52 /10
Telefon : 0745 779 396
E-mail *sc_studium_srl@yahoo.com*

Proiectanți de specialitate

Studiu topografic :

TOPOARIS SRL CUI 16606217 seria RO-B-J Nr. 2011/2021 clasa III
IUGA VASILE RADU

Studiu geotehnic :

Intreprindere individuală Mostis Dorina – Maria – STUDII GEOTEHNICE
Telefon: 0722 126 942
e-mail: *dodo.mostis@gmail.com*

1.1.4. Data elaborării : 2023- 2024

1.2.1. Solicitări ale temei program :

- păstrarea configurației parcelelor
- mobilarea parcelelor cu locuițe colective mici cu S(D)+P+1+ER

Planul urbanistic zonal este solicitat conform:

- certificatului de urbanism nr. 83 din 21.03.2023
- avizului de oportunitate nr.4 din 12.04.2023, ambele eliberate de Primăria oraşului Baia Sprie.

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

Programul de dezvoltare a localității se desfășoară pe baza prevederilor Planului urbanistic general.

Conform PUG aprobat, suprafața studiată este situată în intravilan, în zona noilor extinderi propuse.

Prevederi PUG : locuințe individuale și **colective mici si medii** cu maxim P+2 +M niveluri

În prezent, în acest UTR cu o suprafață de 100 ha, sunt cca 70 locuințe individuale cu un regim de înălțime de 2-3 niveluri. Zona are un potențial de cca 1800 unități de locuit individuale.

1.3. Surse documentare

- PUG al orașului Baia Sprie - aprobat
- Studiul geotehnic pentru PUZ
- Studiul topografic pentru PUZ

1.3.1. Proiecte elaborate anterior PUZ

- nu este cazul

1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic sc. 1: 1000
- Studiul geotehnic

1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei SC Vital SA are în curs de elaborare, proiectul de alimentare cu apă și canalizare în zona străzii Crinului (date obținute de la Primăria orașului Baia Sprie).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității 2.1.3. Potențial de dezvoltare

Strada Crinului are o lungime de un kilometru, fiind mobilată cu locuințe unifamiliale construite pe parcele existente aflate în proprietate privată, amplasate în cea mai mare parte în primele două treimi ale lungimii (începând de la intersecția cu DJ 184 care duce spre Cavnic). Din strada Crinului se ramifică câteva străzi scurte de tip fundătură, pe una dintre acestea fiind realizate construcții de locuințe individuale pe baza unei lotizări.

Având în vedere cele de mai sus, se concluzionează că zona are potențial de dezvoltare a construcțiilor de locuit.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității – conform PUG aprobat:

Zona este situată în intravilan, în partea central sudică a orașului, la 655 m sud față de traseul DN 18 și la 662 m sud față de traseul DJ 184 (spre Cavnic). Strada Crinului are un traseu pe direcția generală nord-sud.

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

Poziția zonei studiate	Zona este situată la sud de zona centrală (nouă) a localității. Zona este localizată între două artere care au trasee pe direcția generală NS: str. Crinului, asfaltată
Accesibilitate la zona studiată	- din arterele majore DN 18 și DJ 184, str. Plevnei și strada Crinului; strada Crinului are un traseu pe direcția generală NS, este asfaltată pe cea

	mai mare parte a lungimii acesteia, are profil transversal îngust de cca 3.2 m (asfalt), dar dispune de o lățime între garduri de 5.4 – 6 m, chiar 7 - 8 m la o intersecție, are date de cadastru actualizate; zona studiată participă la frontul străzii Crinului prin intermediul unui acces cu lungimea de 18 m și lățimea de 8.3 m.
Cooperare în domeniul edilitar	Zona studiată beneficiază de rețele de energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații de-a lungul străzii Crinului. Reteaua de alimentare cu apă se află în curs de implementare de-a lungul străzii Crinului pe baza proiectului aflat în curs de elaborare la Vital RA. În prezent, câteva gospodării sunt racordate la conducta de apă a Vital RA (oțel, diametru 300 mm) care traversează strada Crinului pe direcția est-vest, de la rezervorul de apă, înspre strada Merișorului. Strada Merișorului cu traseu general NS are extremitatea sudică la cca 70 m nord față de zona studiată în PUZ și dispune de rețea de alimentare cu apă și canalizare menajeră; strada nu are date actualizate cadastrale, terenul aferent străzii se află în proprietate privată, are profil transversal îngust, de cca 2.6 m, 4 m până la 5.6 m între garduri, fără îmbrăcăminte definitivă. Strada Crinului nu beneficiază de rețea orășenească de canalizare menajeră. Proiectul de implementare se află în curs de elaborare la Vital RA.
Servirea cu instituții de interes general	Deservirea cu instituții de interes general: - la distanță de 1 până la 2 km

2.3. Elemente ale cadrului natural

- folosința actuală conform CF, a parcelelor din zona studiată, este de fâneață
- tufăriș în două zone de câte 300 mp și 500 mp
- teren cu o declivitate medie de 6.3 – 8 % în zona parcelată și 11 % pe tronsonul de intrare dinspre str. Crinului
- terenul are pante care coboară și urcă pe direcția est – vest; pe direcția nord – sud, terenul coboară înspre nord, cota cea mai joasă fiind la nord (356.5), iar cota cea mai înaltă fiind la strada Crinului (368,2), urmată de cota la extremitatea vestică (367,5)
- terenul este străbătut de trei brațe ale unei văi care curge spre nord, denumită de geolog, torent (care adună apa de pe pantele descrise mai sus); nefiind regularizat, produce bălțire și înmuierea pământului

2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației 2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări, necesități de modernizare

- strada Crinului este asfaltată (cu o lățime a benzii carosabile de 3 – 3.2 m) și cu o lățime de cca 5 - 6 m între garduri;
- strada Merișorului are un profil transversal îngust și o supralărgire la capătul sudic situat la cca 65 m de zona studiată; strada nu are îmbrăcăminte definitivă; zona studiată nu poate fi accesată carosabil din capătul străzii Merișorului
- pe ambele străzi, în prezent, circulația se desfășoară în ambele sensuri; densitatea locuirii nefiind ridicată, circulația auto se realizează fluent

Având în vedere cele de mai sus precum și intențiile de construire, se concluzionează necesitatea reorganizării circulației rutiere pe aceste străzi, ca prevedere în etapa de reactualizare a PUG:

- realizarea unor platforme de depășire/întoarcere care să permită fluidizarea pentru viitor a circulației în două sensuri
- nominalizarea unei circulații cu sens unic, dinspre centru pe strada Crinului și întoarcere pe strada Merișorului, cu condiția implementării unor străzi de legătură pe direcția est-vest pentru a evita parcurgerea întregii lungimi a străzii Crinului, respectiv a străzii Merișorului
- PUG al orașului Baia Sprie prevede străzi propuse: continuarea străzii Merișorului înspre sud precum și o arteră pe direcția est-vest situată la limita nordică a terenului studiat - ca legătură între Merișorului și Crinului

2.5. Ocuparea terenurilor

Parcelele de teren sunt libere.

În vecinătatea nord-estică și sud-estică a zonei studiate, sunt edificate construcții de locuințe individuale.

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

- teren agricol (fâneată); zone cu tufăriș, suprafețe mici;
- teren neîmprejmuit; parțial, înspre nord, gard viu;
- terenul este străbătut de trei brațe ale unei văi care curge spre nord, denumită de geolog, torent care adună apa de pe pante și nefiind regularizată, produce băltire și înmuierea pământului
- lățime de 3 – 3.2 m a covorului asfaltic pe strada Crinului, dar cu posibilități de amenajare a unor platforme de depășire (de încrucișare)

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu este cazul.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul - pentru zona studiată. De-a lungul străzii Crinului, locuințele sunt noi, din materiale durabile, cu un regim de înălțime de D+P, D+P+1, D+P+M.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

- aspectele sunt menționate la Subcapitolul 2.2.2.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:

Nu este cazul.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Stabilitatea în zona studiată:

La data executării lucrărilor de teren (martie-mai 2023) stabilitatea terenului era în echilibru dinamic.

Panta relativ constantă și uniformă constituie un factor de echilibru, însă existența apei drenată haotic, cu aport mare din zonele locuite amonte și care nu au un sistem de colectare a apelor uzate constituie factori de risc de instabilitate.

Datorită condițiilor morfologice, precum și a litologiei perimetrului în care nivelele de argile prăfoase se suprapun peste argile marnoase, într-o zonă cunoscută cu frecvente fenomene de alunecări de teren, se impun măsuri severe de drenare a apei: pârâul identificat, ce traversează terenul, va fi captat și regularizat, așa încât el să funcționeze ca dren colector și să preia apele supraterane și de infiltrație de pe amplasament și să le conducă la emisar. De asemenea se impune un șanț de dren colector pe toată latura estică a terenului, pentru preluarea apelor de pe strada Crinului.

În cadrul parcelelor de teren, suprafețele de construit se vor planeiza, producându-se astfel taluze, pe latura din amonte a fiecărui lot. Aceste taluze vor fi consolidate cu ziduri de greutate

care să împiedice eroziunea de versant și antrenarea gravitațională a materialului argilos de la suprafață. La parcelele unde taluzele vor avea înălțimi mai mari de 1,50 m și pante mari ($>1/3$), se vor construi, pe bază de proiecte, ziduri de sprijin, încastrate în roca de bază (marnă) la adâncimi de min 2,50 m.

2.5.7. Principalele disfuncționalități

- prezența pârâului neregularizat care cauzează în prezent porțiuni de băltire și poate conduce la înmuierea pământului

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Zona centrală și zona cartierelor de locuințe colective din orașul Baia Sprie dispun de toate rețelele edilitare.

Zona studiată în PUZ este echipată cu rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de gaze naturale și rețea de telecomunicații.

În prezent, strada Crinului nu beneficiază de sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare menajeră. Se va realiza conform proiect Vital RA, aflat în curs de implementare.

2.6.2. Principalele disfuncționalități

- absența sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare menajeră pe strada Crinului
- situarea terenului studiat la o cotă mai joasă decât strada Crinului, conduce la necesitatea realizării a unui șanț de dren pe toată latura estică a zonei, ceea ce contribuie la mărirea costurilor investiției propuse

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

În prezent, zona este liberă, teren agricol (fânață).

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Riscuri naturale și antropice :

Conform Studiului geotehnic aferent PUZ, zona studiată aparține de categoria geotehnică C2 caracterizată prin lucrări și fundații fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite.

În cazul în care pârâul identificat pe teren nu este regularizat și condus către emisar (înspre vecinătatea nord-vestică a zonei studiate), băltirea și înmuierea terenului asociată cu aportul de ape din zonele locuite din amonte care nu au un sistem de colectare a apelor uzate, poate constitui factor de risc de instabilitate (din cauză naturală și antropică).

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

- în cazul creșterii ridicate a densității de locuire a zonei, circulația carosabilă va fi îngreunată de-a lungul străzii Crinului care are îmbrăcăminte definitivă cu lățimea de 3 – 3.2 m fără a avea în prezent alveole de depășire executate și marcate pe traseu; distanța dintre gardurile incintelor aliniate străzii, pe unele porțiuni, va permite amenajarea de alveole de depășire (benzi de încrucișare);

- risc de deversare a apelor menajere rezultate de la unele gospodării învecinate cu zona studiată (datorită absenței rețelei de canalizare menajeră); riscul va fi eliminat după implementarea sistemului centralizat de canalizare pe strada Crinului pe baza proiectului aflat în curs de derulare la Vital RA.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Zona nu are potențial balnear și turistic. Configurația pantelor de teren din zona studiată, cu orientare est și vest (urcare și coborâre) precum și spre nord (coborâre) este atractivă pentru zona de locuințe propusă.

2.8. Opțiuni ale populației

- zona este atractivă pentru funcțiunea de locuire prevăzută în PUG și menținută în prezentul PUZ

2.8.1. Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Administrația publică locală a eliberat Certificatul de urbanism și Avizul de oportunitate pentru elaborarea prezentului PUZ cu menținerea propunerilor din PUG aprobat.

2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările inițiatorilor și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

Solicitarea inițiatorilor cu privire la destinația terenului coincide cu opțiunile populației din zonă (zonă de locuit) precum și cu prevederile PUG aprobat în care se menționează că utilizările admise sunt locuințe colective mici și medii cu un regim de înălțime maxim de P+2+M. Relieful în pantă conduce la realizarea de construcții cu S(D)+P+1 + ER, înălțime a construcțiilor care respectă regimul maxim al PUG.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea prezentului PUZ, nu a fost necesară realizarea unor studii de fundamentare cu caracter consultativ sau prospectiv.

Consultarea populației la fază de intenție de elaborare PUZ, are caracterul unui studiu de fundamentare prospectiv.

În etapa de consultare a populației, a fost prezentată propunerea din PUZ, vecinilor direcți din nord, nord-vest și sud.

Istoric al etapei de consultare a populației:

Inițial, suprafața studiată în PUZ a cuprins și legătura cu strada Merișorului pe o lungime de cca 70 m datorită faptului că accesul dinspre strada Crinului asigură numai un sens de circulație (4-6 m lățime pe lungimea de 18 m).

În continuare, au fost căutate și alte posibilități de a accede în zona studiată pe un drum cu două sensuri de circulație. Biroul de urbanism din cadrul Primăriei orașului, a participat activ la găsirea celei mai directe soluții de a accede în zona studiată dintr-un drum public. În acest context, proprietarul vecin dinspre nord care deține parcela cadastrală aliniată la strada Crinului, a fost de acord să vândă o suprafață de 70 mp teren care a contribuit la definitivarea unei lățimi de 8.3 m a tronsonului de intrare dinspre stradă.

Din studiul de fundamentare topografic, rezultă configurația zonei studiate în PUZ :

- acces din strada Crinului pe un tronson cu lățimea de 8,3 m și lungimea de 18 m;
- zona studiată se întinde pe o lungime de 68 m în frontul doi al străzii Crinului, în spatele a trei parcele de teren aliniate la stradă; în frontul unu al străzii Crinului, pe această distanță de 68 m, sunt edificare două gospodării

- absența accesului dinspre strada Merișorului al cărui capăt sudic se află la o distanță de cca 65 m de zona studiată
- zona a fost parcelată pe baza unei documentații topografice (anterior obținerii Certificatului de urbanism pentru elaborarea PUZ), în vederea construirii unui cvartal de locuințe, cu 13 loturi cu o suprafață medie de 720 mp (S min / max al parcelei = 646 mp – 949 mp) și 4 parcele cu rol de stradă, din care face parte și parcela de 70 mp cumpărată pentru completarea accesului din str. Crinului; parcelele pentru stradă au o lățime de 6 m, au schimbări bruște de direcție; parcelele construibile sunt configurate corect, cu respectarea RGU privind poziționarea față de stradă; două dintre parcele au depășiri față de prevederile RGU cu 5 – 10 %
- teren cu o declivitate medie de 6.3 – 8 % în zona parcelată și 11 % pe tronsonul de intrare dinspre str. Crinului
- terenul are pante care coboară și urcă pe direcția est – vest; pe direcția nord – sud, terenul coboară înspre nord, cota cea mai joasă fiind la nord (356.5), iar cota cea mai înaltă fiind la strada Crinului (368,2), urmată de cota la extremitatea vestică (367,5)
- terenul este străbătut de trei brațe ale unei văi care curge spre nord, denumită de geolog, torent (care adună apa de pe pantele descrise mai sus); nefiind regularizat, produce băltire și înmuierea pământului
- tufăriș în două zone de câte 300 mp și 500 mp

Conform Studiului geotehnic aferent PUZ: categoria geotehnică C2 caracterizată prin lucrări și fundații fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite.

3.2. Prevederi ale PUG

- teren INTRAVILAN
- utilizări admise: locuințe individuale și colective mici și medii cu maxim P+2+M niveluri
- POT max 35%, CUT max 1,2

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent, cu pante care oferă o perspectivă atractivă a amplasamentului studiat, va fi valorificat cu respectarea recomandărilor din studiul geotehnic:

- amenajarea taluzelor de teren rezultate ca urmare a planeizării suprafețelor ocupate de construcții: în cazul taluzelor mai înalte de 1.5 m se vor construi pereți de sprijin încastrați în roca de bază; aceste amenajări vor împiedica eroziunea și antrenarea gravitațională a pământului de la suprafață; pentru pereți de sprijin și taluzele de pământ se va urmări o tratare a paramentului cu materiale naturale (placaj piatră, inserții vegetație)
- plantare gazon, arbori cu rol de umbră, plante cu rol de fixare a terenului, cu rol decorativ
- garduri vii care dublează împrejmuirile spre vecinătăți, căi rutiere
- amenajări de recreere, locuri de umbră

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației auto și a locurilor de parcare 3.4.2. Organizarea circulației pietonale, piste bicicliști, condiții speciale pentru handicapați; Organizarea circulației auto și pietonale :

Prezentul PUZ cuprinde reglementări cu privire la :

1. Reglementarea circulației auto pe parcelele existente cu rol de străzi

Lățimea existentă a acestora este insuficientă pentru asigurarea circulației auto și pietonale. Schimbările bruște de direcție ar împiedica fluenta circulației auto.

Tronsoanele de stradă se notează cu A, B, C.

Se propune:

- corectarea schimbărilor bruște existente
- respectarea prevederilor PUG cu privire la condițiile de menținere a străzilor propuse : continuarea străzii Merișorului spre sud și asigurarea unei străzi de legătură pe direcția E-V între strazile Merișorului și strada Crinului
- reglementarea lățimilor necesare a străzilor propuse
- - - racordarea străzii A la tronsonul de intrare dinspre strada Crinului cu un unghi de 32 grade de la cel existent de 98 grade; astfel se micșorează parcela 8 cu 45 mp; suprafața de pe partea cealaltă a străzii de 75 mp este propusă a fi utilizată pentru platforma de organizare a deșeurilor menajere și selective, inclusiv manevre de acces a autoutilitareii
- - - racordarea străzii A cu strada B cu rază de 5.5 m și prelungirea străzii B înspre nord până la limita zonei studiate, asigurând astfel posibilitatea conectării acesteia cu capătul sudic al străzii Merișorului pe distanța de 65 m, pe baza unui viitor plan urbanistic zonal, la inițierea proprietarilor de teren; în planșa nr. 3 Reglementări urbanistice este reprezentat traseul care ocupă terenul de la vest de pârâu, pe baza acordului proprietarilor; proprietarii de la est de pârâu nu au răspuns afirmativ la acest tronson de stradă; implementarea acestei legături se va realiza pe baza medierii dintre toți proprietarii interesați; în vederea realizării continuării străzii B înspre nord, parcela nr. 4 se va diminua cu o suprafață de 243 mp; Asigurarea condițiilor de continuare într-o etapă viitoare a străzii B înspre sud (Merișorului) se reglementează prin retragerea minimă de 8 m a clădirii de locuit de pe parcela 11 (în loc de minim 3 m) de limita laterală estică; astfel, se asigură condiții pentru continuarea străzii pe baza unui viitor PUZ la inițierea proprietarilor din sud și pe baza medierii între aceștia și ceilalți proprietari cu teren adiacent; în vederea asigurării acestei continuări a străzii spre sud, parcela nr. 11 se va diminua cu 137 mp; terenul este propus să rămână în proprietate privată până la data realizării acestei continuări.
- - - racordarea străzii B cu strada de tip fundătură C cu o rază de minimum 5.5 m; având în vedere că strada C în lungime de 70 m este de tip fundătură și parcela acesteia este prevăzută cu o platformă generoasă de întoarcere, fiind inclusiv suficientă pentru 3 locuri de parcare (cu o suprafață de 145 mp), se propune un sens de circulație în zona de capăt pe o lungime de maxim 25 m; pentru zona de capăt înspre strada B, se propune racord cu strada B de 5 m, stație de 20 m lungime (numită și platformă de încrucișare) de 2.75 m lățime, urmată de racord de 10 m lungime; astfel lățimea carosabilului va fi de $3 + 2.75 = 5.75$ m pe lungimea stației și a racordului propus; s-a optat pentru această soluție care acoperă necesitatea de trafic, dar în același timp reduce suprafața mineralizată în beneficiul spațiului verde adiacent străzii;

Astfel, prevederile PUG cu privire la străzi propuse, sunt respectate: strada Merișorului are condiții de a fi continuată înspre sud, iar strada de legătură E-V prevăzută la limita nordică a zonei studiate, devine strada A.

Străzile au lungimi de :

- 86 m strada A, inclusiv tronsonul de 18 m de acces din strada Crinului
- 62 m strada B
- 68 m strada C, toate trei sub 100 m lungime

Se propune o lățime a străzilor de 7 m care să permită o lățime carosabilă de 6 m cu rigole carosabile pe ambele laturi și trotuar de 1 m lățime pe una din laturi. Această opțiune se justifică

prin interpretarea cadrului legal care prevede conform Ordinului nr. 49 / 1998 pentru străzi în localități urbane că o bandă de circulație preia 350 autovehicule etalon / oră.

În cazul străzilor A, B și C, cele 60 apartamente propuse generează 60 autovehicule / oră.

Necesitatea celui de al doilea trotuar pietonal pe partea cealaltă a străzii poate fi realizată datorită retragerii impuse prin RLU aferent PUZ, de 4 m față de stradă, a clădirilor de locuințe colective mici: retragere de 4 m față de carosabil (pe una din laturi a străzii) și retragere de 3 m față de trotuar (pe cealaltă latură a străzii).

2. Reglementarea parcajelor

Subsolul sau demisolul fiecărei clădiri de locuințe colective mici, este destinat parcajelor; se estimează un număr de 7-9 locuri de parcare pentru cele maxim 5 apartamente propuse în fiecare clădire.

Pentru soluționarea unei parcări necesare pentru terți în cadrul cvartalului propus, se propune o parcare de 12 locuri pe parcela nr. 4 cu acces din strada B și posibilitate de a parca pe platforma de capăt a străzii de tip fundătură C, pentru 3 locuri.

Astfel, poate fi asigurat un total de $3+12 + (12 \times 8) = 110$ locuri de parcare pentru un număr maxim de 60 apartamente, ceea ce determină 1.83 locuri de parcare pentru un apartament.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Zonificare funcțională - reglementări:

Pe baza prevederilor din Avizul de oportunitate, terenul aferent PUZ se încadrează în:

UTR L2b – LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP URBAN DIN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

Conform RLU aferent PUG:

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

UTR L2b permite realizarea de:

- locuințe individuale și colective mici și medii cu maxim P+2 +M niveluri

În prezentul PUZ se propune realizarea de locuințe colective mici cu un regim de înălțime de S(D)+P+1 etaj +ER. Se păstrează denumirea UTR conform PUG, de L2b, așa cum se solicită prin Avizul de oportunitate.

Se propun clădiri de locuit cu maximum 5 apartamente de 3 camere (câte 2 apartamente la parter și etajul 1 și un apartament la etajul retras. Pe parcelele care au suferit modificări prin diminuare, urmare necesității corectării schimbărilor bruște de direcție precum și a prevederii unor tronsoane de stradă noi (față de parcelarea existentă), va fi posibilă adoptarea unui număr de 2 camere în loc de 3 camere pentru 1 sau 2 apartamente.

Indicatori urbanistici:

- regim de înălțime maxim S/D+P+1+ER
- H maxim la atic etaj 1 = 9 m față de cota terenului amenajat
- H maxim la atic etaj retras = 11 m față de cota terenului amenajat
- Suprafața minimă a parcelei: 554 mp
- POT maxim = 35 %
- CUT maxim = 1,2 mp ADC / mp teren

- Grad de ocupare maxim pe zona studiată = 60 %
- Spații verzi = 40 %
- Parcaje: la nivelul subsol / demisol al clădirilor, parcare cvartal cu 12 locuri și parcare pe platforma de capăt a străzii de tip fundătură C – cu 3 locuri

Bilanț teritorial pe zona studiată : 10736 mp (parcele cadastrale care generează PUZ)

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Străzi propuse inclusiv platforma parcare cvartal	-	-	2031	18.9
Teren rezervă stradă pentru viitor în parcela 11			136	1.3
Teren aferent platformei de colectare a deșeurilor menajere și selective	-	-	20	0.2
Teren aferent parcelelor pentru locuințe colective mici, din care :	-	-	8129	75.7
- suprafața ocupată de construcții 35 %	-	-	2845	26.5
Zona de recreere, spații verzi, alei, mobilier urban	-	-	420	3.9
Teren agricol	10736	100	-	-
Total zona studiată	10736	100	10736	100

Bilanț teritorial pe suprafața parcelelor cu locuințe colective mici (în care este evidențiat POTmaxim = 35 % și spații verzi = 40 %)

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața aferentă locuințelor colective mici	-	-	2845	35
Suprafața spațiilor verzi din incintele locuințelor	-	-	3252	40
Suprafața mineralizată (alei pietonale, acces auto la nivelul S / D, amenajări în incintele locuințelor colective mici)	-	-	2032	25
Teren agricol	8129	100	-	100
Total zona studiată	8129	100	8129	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu energie electrică

3.6.2. Alimentare cu apă

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

3.6.4. Canalizare menajeră și pluvială

Strada Crinului beneficiază de rețele de energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

Din strada Crinului, se vor extinde, în zona studiată, pe străzile propuse, rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și rețelele de telecomunicații, urmând ca locuințele să fie branșate la acestea.

Se propune reamplasarea la limita terenului inițiatorului (care în prezent se află pe terenul inițiatorului în zona de acces din strada Crinului) :

- a stâlpului aferent rețelei de energie electrică
- a hidrantului de incendiu

În prezent, la SC Vital RA se află în curs de elaborare documentația de implementare a alimentării cu apă și de canalizare menajeră de-a lungul străzii Crinului, urmând ca aceste rețele să fie extinse în zona studiată în PUZ.

Conducta de alimentare cu apă din oțel cu diametru de 300 mm dinspre rezervoarele de apă (de la est), traversează strada Crinului, înspre vest, spre strada Merișorului (la o distanță de cca 90 m nord față de intrarea în zona studiată. În prezent, sunt racordate câteva gospodării din partea nordică a străzii Crinului.

Având în vedere pantele terenului și cursul pârâului cu brațele de colectare a apei, se propune regularizarea acestuia și conducerea apei înspre emisar, în direcția nordică. La limita estică a terenului, înspre strada Crinului, se va realiza un șanț de dren colector pe toată latura estică a terenului, pentru preluarea apelor de pe panta dinspre strada Crinului care se află la o cotă superioară terenului studiat. Străzile propuse vor avea rigole carosabile pe ambele laturi.

3.6.5. Alimentare cu căldură

- microcentrale proprii pe bază de gaze naturale, energie electrică sau soluție mixtă cu aport din sistem regenerabil

3.6.6. Gospodărie comunală

Gunoiul menajer va fi colectat în euro-containere pentru deșeuri menajere; deșeurile de carton, plastic, metal și sticlă vor fi colectate în containere pentru deșeuri selective, toate aceste recipiente fiind amplasate pe platforma destinată gospodăriei comunale propusă la intrarea în zona studiată. Suprafața platformei = 20 mp. Suprafața platformei carosabile de acces la containere = 40 mp.

Deșeurile rezultate vor fi neutralizate în cadrul programului orășenesc de gestionare a deșeurilor. Deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor. Subiectul este tratat și la pct. 3.7.1.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Nu sunt estimate surse de poluare cu emisii sau deversări.

Zona studiată va fi dotată cu două platformă de depozitare a deșeurilor menajere și selective propusă a fi amplasată în apropierea străzii Crinului, la 23 m de aceasta, adiacentă străzii A. De pe platforma propusă (S=20 mp), deșeurile rezultate vor fi neutralizate în cadrul programului orășenesc de gestionare a deșeurilor.

Alte tipuri de deșeuri rezultate, vor fi neutralizate după normele în vigoare.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform Studiului geotehnic, zona studiată în PUZ se încadrează în CATEGORIA GEOTEHNICĂ C2 - tipuri convenționale de lucrări și fundații, fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite ori excepțional de dificile.

Se vor respecta recomandările din Studiul geotehnic cu privire la regularizarea pârâului, la drenajele propuse, la timpul în care poate fi lăsată o săpătură deschisă și la condițiile de fundare.

Măsuri impuse conform Studiului geotehnic :

1. Datorită condițiilor morfologice, precum și a litologiei perimetrului se impun măsuri de regularizare a cursului pârâului, de drenare a apei care va fi condusă prin rețea parțial supraterană / parțial subterană, prin rigole carosabile de o parte și de alta a străzilor propuse, apele fiind canalizate spre emisar.
2. Suprafețele de pământ pe care se vor executa construcții, se vor planeiza.
3. Pe latura din amonte a fiecărui lot de construcție, va rezulta un taluz de pământ care va fi consolidat cu pereți de sprijin; rolul acestor lucrări este de a consolida versantul și de a împiedica eroziunea și antrenarea gravitațională a materialului argilos de la suprafață.
4. Zidurile de sprijin la parcelele unde taluzele vor avea înălțimi mai mari de 1,50 m și pante mari ($>1/3$), se vor construi, pe bază de proiecte, ziduri de sprijin încastrate în roca de bază (marnă) la adâncimi de min 2,50 m
5. Adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20 m. Tălpile fundațiilor vor fi coborâte sub pardoseala subsolului cu cel puțin 0,80 m. Fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvente găuri de rozătoare. Ținând cont de faptul că argilele sunt din grupa PUCM fundarea se va face la adâncime de minimum 2,00 m

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Se propune racordarea clădirilor la rețeaua de canalizare menajeră care va fi construită pe strada Crinului pe baza proiectului care se află în curs de elaborare la Vital RA. Subiectul este tratat la Capitolul 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor:

Zona studiată va fi dotată cu o platformă de depozitare a deșeurilor menajere și a deșeurilor selective, amplasată la 23 m față de strada Crinului, adiacentă străzii A. De pe platforma propusă, deșeurile rezultate vor fi neutralizate în cadrul programului orașenesc de gestionare a deșeurilor. Alte tipuri de deșeuri rezultate, vor fi neutralizate după normele în vigoare.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

În prezent, nu există terenuri degradate. Se poate întâlni fenomenul de băltire și de înmuiere a a pământului (în anotimpurile cu un nivel ridicat de precipitații), pe suprafețe mici, având în vedere brațele despletite ale pârâului care adună apele de pe pante. Acest fenomen va fi înlăturat prin lucrările de regularizare și de drenare prevăzute în Studiul geotehnic. Terenurile degradate pe parcursul desfășurării lucrărilor de execuție a construcțiilor, vor fi recuperate prin curățare și plantare.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Conform prevederilor prezentului PUZ, zona verde din incintele locuințelor va ocupa un procent de 40 %.

Plantațiile vor avea :

- rol de consolidare / stabilizare – după caz
- rol de umbră
- rol decorativ
- rol de protecție față de alei de acces și vecinătăți - pentru a asigura confortul în spațiul privat al locuirii

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zonelor protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacere peisagistică

Refacere peisagistică – tratat la 3.7.5

3.7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore :

În prezent, circulația rutieră pe strada Crinului se desfășoară fluent, datorită faptului că strada este asfaltată (3-3.2 m lățime asfalt), iar distanța dintre garduri (de 5 – 6 m) permite trecerea autovehiculelor în ambele sensuri.

La o creștere treptată a numărului de locuitori ai zonei, circulația va fi treptat îngreunată în absența unor platforme de încrucișare marcate de-a lungul străzii. Se propune realizarea acestor lucrări. Similar, se propune realizarea platformelor de încrucișare și pe strada Merișorului, inclusiv prelungirea străzii Merișorului spre sud.

O dată cu o creștere ridicată a numărului de locuitori în zonă precum și a deschiderii unei noi legături est-vest între cele două străzi, poate fi luată în calcul și varianta organizării traficului cu sens unic pe străzile Crinului și Merișorului. Străzile de legătură est – vest vor scurta distanțele de parcurs în sens unic pe cele două străzi, Crinului și Merișorului. PUG aflat în curs de reactualizare poate prevedea aceste optimizări.

O dată cu realizarea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare menajeră de-a lungul străzii Crinului pe baza proiectului aflat în curs de elaborare la Vital RA, va fi eliminată și disfuncționalitatea actuală de absență a acestor rețele.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publica propuse sunt străzile prevăzute pe terenurile inițiatorilor :
S=1710 mp.

Suprafața include platforma de gospodărie comunală și acces necesar al autoutilitareii.

Suprafața de teren a parcelei nr. 4 în care este propusă platforma de parcare a cvartalului (12 locuri) precum și zona de recreere, nu sunt propuse a fi declarate de utilitate publică.

Suprafața de teren propusă pentru a fi păstrată pentru continuarea înspre sud a străzii Merișorului, o dată cu inițierea unui nou PUZ precum și cu medierea între proprietarii interesați, nu este propusă a fi declarată de utilitate publică pe baza prezentului PUZ.

S=136 mp

Suprafața de 136 mp face parte din parcela nr. 11 și rămâne ca aferentă clădirii de locuințe colective mici, în proprietatea celor 5 viitori proprietari până la data la care va fi necesară continuarea străzii Merișorului. Această suprafață de teren nu poate fi ocupată cu construcții, construcția se va retrage cu 3 metri față de limita acestui teren.

3.9. Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică este necesară trecerea terenurilor din proprietate privată în domeniul public de interes local – ca străzi: 1710 mp.

Suprafața de teren este reprezentată în Planșa nr. 5 Proprietatea asupra terenurilor.

Șef proiect,

Arhitect - urbanist

Strebeli Lavinia