



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. - LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE**

Amplasament: **Loc. Baia Sprie, Str. Dragoș Vodă f.nr., Jud. Maramureș**

Inițiator: **COSTIN IOAN – FLORIN din Cluj – Napoca, str. Bucegi, nr. 1A/7, Jud. Cluj**

Beneficiar: **ORAȘUL BAI A SPRIE**

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

Proiectat urbanism : **ARH. URB. CRĂCIUN OXANA NICOLETA**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1. Solicitățile temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, s-a solicitat elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru lotizare și reglementare zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 2/15.03.2023 eliberat de Primăria Baia Sprie, inițiatorul a comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatorul prezentului plan urbanistic are în proprietate terenul din loc. Baia Sprie, Str. Dragoș Vodă f.nr., Jud. Maramureș, teren intravilan, notat în C.F. nr. 56257, cu nr. CAD. 56257 în suprafață rezultată din C.F. de 15644 mp și teren cu nr. cad 56258, notat în CF NR. 56258 - drum în suprafață rezultată din C.F. de 226 mp.

Categoria de folosință actuală a terenului înscrisă în coala funciară este de 5000 mp livadă, 10644 mp fâneață intravilan, respectiv 226 mp drum intravilan.

Pentru elaborarea prezentului PUZ, a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 108 din 10.05.2022 – prelungit cu valabilitate până în 10.05.2024.

Suprafața totală de teren aflată în studiu pentru reglementări va fi de $15644+226=15870$ mp, aflată în proprietatea beneficiarului.

Terenurile se află în partea sud estică a localității Baia Sprie, pe partea stângă a drumului județean Dj 184 Baia Sprie - Căvnic, la ieșirea din oraș, imediat după curba mare de la intrarea în localitatea Șișești. Terenul se învecinează cu proprietăți particulare, ocupate de terenuri agricole intravilan, livezi și terenuri ocupate cu locuințe individuale și anexe.

Accesul la teren se realizează direct din str. Dragoș Vodă. Actualmente acest traseu stradal este nemodernizat și nereglementat, este cu gabarit variabil și care traversează de-a lungul traseului său mai multe proprietăți private. Se propune prin prezenta documentație o soluție de traseu stradal care să facă complet legătura cu Dj 184, cu respectarea prevederilor P.U.G. al orașului Baia Sprie și a normativelor de realizare a străzilor. Traseul de drum existent și propus pentru modernizare propus se va prezenta și supune dezbaterii publice cu implicarea proprietarilor peste terenurile cărora trece atât traseul drumului existent, cât și trosnoanele noi propuse.

Prin prevederile prezentei documentații se solicită :

- lotizare și reglementare zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare;

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

Zona în care se află amplasamentul studiat este definită în P.U.G. al orașului Baia Sprie ca L2b – Locuințe individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban, din noile extinderi sau din enclave neconstruite.

Indicatorii urbanistici stabiliți în P.U.G. pentru zona L2b sunt:

Regimul de înălțime maxim - P+2+M sau S/D +P+ 1E/m

Înălțimea maximă –Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3,0 m.

Suprafața minimă a parcelei cuprinsă între 350 și 500 mp, cu deschiderea minimă a frontului la stradă de 12-15m.

P.O.T. maxim propus = 35 %, C.U.T. maxim propus = 1.2 mp.ADC/mp teren

G.O. propus= 60%, ZV propus = 40%

Se admite, în zona în care se află amplasamentul, amplasarea de

-locuințe individuale cu regim de construire izolat

-clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, etc.

-funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de primire, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă, servicii, cabinete individuale, etc

-echipamente tehnico edilitare

-alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă.

Se concluzionează din datele prezentate că funcțiunea propusă prin prezenta documentație și mobilarea propusă se încadrează în utilizările admise în P.U.G.

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior :

- P.U.G. al orașului Baia Sprie, pr. nr.19/2009 și aprobat cu H.C.L. nr. 151 din 2011.
- Nu există alte documentații de urbanism aprobate în zona limitrofă.

ACTE LEGISLATIVE SPECIFICE SAU COMPLEMENTARE DOMENIULUI

- Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic General – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13/N/1999
- Ghid privind metodologia de elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism– Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Codul Civil
- Legea nr.50/1991, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții actualizată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare

- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei studiate:

Folosința actuală a terenurilor înscrisă în coala funciară este de 5000 mp livadă, 10644 mp fâneată intravilan, respectiv 226 mp drum intravilan.

Terenul pe care se propune schimbarea de destinație, este în majoritate folosit ca fâneată și este parțial ocupat cu pomi fructiferi, amplasați dispersat pe teren și pe limitele de proprietate.

Vecinătatea imediată este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiuni preponderent de locuire și anexe.

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

Zona în care este situat amplasamentul în studiu prezintă următoarele caracteristici:

-zonă cu terenuri agricole intravilan, fostă livadă, plantații de coastă, și terenuri curți/construcții ocupate preponderent de locuințe și anexe.

2.1.3. Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Zona în care se află amplasamentul studiat nu prezintă disfuncții notabile, este o zonă stabilă din punct de vedere funcțional, ocupată în general de locuințe și funcțiuni complementare. Terenurile mai mari, adiacente caselor și folosite ca livezi, grădini și fânețe, permit dezvoltarea unui fond construit integrat în cel existent ca indici urbanistici și volumetrici, fond care să dea valoare terenurilor aflate în intravilan și în o zonă apropiată celei centrale a localității.

Potențial de dezvoltare:

Amplasamentul oferă condiții optime de dezvoltare, având o localizare bună, ușor de identificat și cu acces la stradă existentă dar nemodernizată. Dezvoltarea unei zone de locuire și recreere (locuințe cu caracter temporar, case private de vacanță) beneficiază aici de un cadru natural aparte, cu o perspectivă frumoasă asupra ecranului muntos de la nord-est, reprezentat de M-ții Gutin.

Opsiunea majoră a populației a fost de dezvoltare în continuare a zonei cu construcții preponderent de locuințe individuale.

Disfuncționalități identificate :

Zona, deși cuprinsă în perimetrul constructibil al orașului, nu are traseele stradale configurate corect din punct de vedere al gabaritelor și este nevoie și de extinderea rețelelor edilitare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Accesul la teren se realizează dinspre DJ. 184 prin intermediul traseului nemodernizat al str. Dragoș Vodă. Intersecția cu DJ184 este constituită și s-a realizat odată cu modernizarea drumului județean.

Punctul de acces din drumul județean se află înspre sud-est, înspre ieșirea din zona U.A.T. Baia Sprie spre Loc. Șișești.

Zona face parte din arealul sudic al orașului, cu amplasare periferică și caracteristică generală de zonă de locuințe al cărei caracter înclină spre organizare de tip rural. Nu există obiective de utilitate publică și servicii publice în apropiere. Sun prezente preponderent locuințe și funcțiuni complementare.

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

Relief : Orașul Baia Sprie este situat pe aria depresionară cea mai extinsă din estul Câmpiei Pannonică, fiind delimitată spre nord și est de munții Gutâi – ramură a lanțului vulcanic Oaș – Gutâi –

Țibleș, iar spre sud de zona joasă a dealurilor piemontane ce fac trecerea spre muntele vulcanic. Partea de vest se prezintă ca o deschidere largă spre depresiunea Baia Mare.

Terenul studiat se găsește la jumătatea inferioară a piemontului deluros din partea de sud a masivului vulcanic Mogoșa (M.Gutăi), în versantul drept al drumului județean Dj 184, ca un mamelon delimitat de ogașe torențiale sezoniere, adânci.

Hidrografia : De la Baia Sprie la Cavnic, rețeaua hidrografică este tributară râului Lăpuș, cu afluenții Unguraș, Negreia ce formează Chechișul și râul Cavnic -cu afluenții Mogoșa, Valea Albă și Berbincioara. Perimetrul studiat este situat în bazinul Văii Sasca ce afluează în Chechiș care la rândul lui confluează în râul Cavnic. În zonă există o pânză de apă freatică discontinuă sub formă de izvoare descendente la adâncimi de -3,50m ÷ -5,00m, apă temporară și zone cu infiltrații descendente lente alimentate din izvoare sau cap de strat și din concentrațiile de pe șanțurile stradale, care depind exclusiv de precipitații.

Clima : Din punct de vedere climatic, Baia Sprie, are caracteristici temperat continental moderate, influențate de poziție, relief și de circulația generală a aerului, în general umed. Temperaturile medii anuale sunt de 8 – 9 ° C, iar precipitațiile în jur de 900 mm/an.

Conform studiului geotehnic nr. 1997/2022 întocmit de Întreprindere Individuală Mostiș Dorina Maria, terenul se încadrează în categoria geotehnică C1- risc geotehnic redus.

Categoria geotehnică C1 cu RISC GEOTEHNIC REDUS, include tipuri de lucrări și fundații, fără riscuri anormale sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile, pentru care este posibil să se admită ca exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigații geotehnice calitative. Metodele categoriei geotehnice 1, sunt suficiente doar în condiții de teren care, pe baza experienței comparabile sunt recunoscute ca fiind suficient de favorabile, astfel încât să se poată utiliza metodele de rutină în proiectarea și executarea lucrărilor.

Investigații geotehnice: Șanturi, penetrări și foraje de recunoaștere a terenului Metode de proiectare: Metode de proiectare bazate pe măsuri prescriptive și proceduri simplificate, de exemplu, utilizarea tabelor cu presiuni conventionale la fundarea directă. Calculele de stabilitate și de deformatii pot să nu fie necesare.

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 0,80m. Fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvente găuri de rozătoare.

Fundarea se va face în stratul de deluviu argilos cu frag de rocă stâncoasă sau în cel de argilă prăfoasă, galben maronie cenușie consistentă.

Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive.

În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizamente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical. Se va asigura scurgerea apelor de suprafață prin dirijare spre terenul natural sau sistemul de colectare a acestora din zonă (șanțuri, rigole).

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Circulații și accese:

Accesul la terenul studiat se realizează direct din str. Dragoș Vodă. Actualmente acest traseu stradal este nemodernizat și nereglementat, cu gabarit variabil și care traversează de-a lungul traseului său mai multe proprietăți private.

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

Accesul la teren se realizează dinspre DJ. 184 prin intermediul traseului nemodernizat al str. Dragoș Vodă. Intersecția cu DJ184 este constituită și s-a realizat odată cu modernizarea drumului județean.

Punctul de acces din drumul județean se află înspre sud-est, înspre ieșirea din zona U.A.T. Baia Sprie spre Loc. Șișești.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de:

- la vest: teren – casă P+M proprietate privată Ornenisan Iacob, teren liber propr. privată Rus Alexandra Roxana;
- la est: prop. privată teren liber neconstruit Neagotă Aurica și propr. privată teren liber Krompaczki Iosif – Ștefan;
- la sud : Teren – casă D+P+M – Peti Mircea și teren propr. privată Cerneștean Eugen, teren – casă D+P – Rus Livia;
- la nord : Șanț, teren liber propr. privată Bria Maria.

Per ansamblu, terenurile limitrofe sunt în majoritate libere, fondul construit fiind încă în pondere de sub 30% din suprafețe.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în fondul construit din zonă și se încadrează în politica de dezvoltare a localității, politica urbană urmărind păstrarea caracterului preponderent rezidențial a zonei și pentru viitor.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenurile aflate în studiu sunt libere de construcții, având categoria de folosință de livadă, fâneată, drum – intravilan. Zona limitrofă terenului aflată în intravilan în zona UTR L2b – locuințe individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban, din noile extinderi sau din enclave neconstruite, este ocupată de construcții de locuințe și anexe într-un procent de ocupare a terenului mediu de cca. 30%.

Procentul de ocupare a loturilor diferă în funcție de topografia terenului, aceasta zonă de vale fiind caracterizată printr-un gabarit îngustat între versanți de dealuri, cu loturi care pot ocupa terenuri cu declivitate de peste 15%.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în zona adiacentă, alcătuit în majoritate din clădiri de locuințe individuale, este în stare în general bună, fiind fie construcții cu structura semidurabilă și durabilă, cu vechime mai mică de 50 de ani, fie construcții în curs de execuție.

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

Din Str. Dragoș Vodă se asigură accesul direct la proprietate. Traseul drumului de incintă și gabaritul acestuia, respectiv zonele de parcări se vor reglementa prin prezenta documentație, în corelare cu legislația în vigoare. În zonă se află rețea utilitară de la care se pot asigura bransamentele necesare: alimentare cu energie electrică. Serviciile publice nu sunt prezente în zona limitrofă, cele mai apropiate fiind cele din zona centrală a localității.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală spațiilor verzi în zonă este majoră, terenurile proprietăți private aflate în posesia inițiatorului fiind fâneată, livadă.

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea de zonă verde este peste 30%.

2.4.7.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 (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.).

2.4.8.Principalele disfuncționalități:

Zona în care se află amplasamentul studiat nu prezintă disfuncții notabile, este o zonă stabilă din punct de vedere funcțional, ocupată în general de locuințe și funcțiuni complementare.

Terenurile mai mari, adiacente caselor și folosite ca livezi, grădini și fânețe, permit dezvoltarea unui fond construit integrat în cel existent ca indici urbanistici și volumetrici, fond care să dea valoare terenurilor aflate în intravilan și în o zonă apropiată celei centrale a localității.

Disfuncționalități identificate :

Zona, deși cuprinsă în perimetrul construibil al orașului, nu are traseele stradale configurate corect din punct de vedere al gabaritelor și este nevoie și de extinderea rețelelor edilitare.

Prin P.U.Z. actual se propune analiza terenului pentru lotizare și reglementare zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare a terenurilor aflate în proprietatea inițiatorului, cu respectarea indicilor de ocupare a terenului și a gradului de ocupare a acestuia indicat de R.L.U. al P.U.G., respectiv asigurarea accesului reglementată la teren și extinderea rețelelor edilitare.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă în zonă pe str. Dragoș Vodă;
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă nu este prezentă în zonă pe str. Dragoș Vodă, alimentare cu apă potabilă se propune prin extindere de rețea existentă în zona DJ184.
- Canalizarea menajeră nu este prezentă în zonă pe str. Dragoș Vodă, canalizarea menajeră se va face în bazin vidanjabil propriu, până la posibilitatea branșării la rețeaua centralizată ;
- Rețeaua de alimentare cu gaz nu este prezentă în zonă pe str. Dragoș Vodă, cel mai apropiat punct de racordare, fiind la cca 1,0 km, adiacent DJ184;
- Evacuarea deșeurilor menajere se realizează prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Dragoș Vodă.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este în limite normale atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia, raportul fiind favorabil celui natural.

Spațiul zonei studiate este la ora actuală cu funcțiunea de teren agricol intravilan- fânează.

Prin propunerile privind condițiile de amplasare, se va asigura necesarul cerut privind ponderea de zone verzi, prin zone înierbate și plantări cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști, raportat funcțiunea de locuire permanentă și recreere-locuire temporară, inclusiv cu posibilitate de cazare în regim agroturistic , după caz.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător, fiind zonă preponderent de locuințe individuale.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

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

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

Nu s-au constatat asemenea riscuri.

Amenajarea zonei studiate precum și realizarea propunerilor din prezenta documentație, presupune realizarea de lucrări conexe obligatorii care vor asigura stabilitatea terenului, respectiv protecția mediului înconjurător.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zonă cuprinsă de o rază de 200 m.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarului, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație care va exprima, prin rezolvarea urbanistică și funcțională, implementarea de reglementări specifice zonei de locuințe individuale.

Opțiunile generale ale populației sunt legate de dezvoltarea zonei ca un cartier de locuințe în mare majoritate individuale.

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

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Sprie a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

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

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor. Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă, în condițiile respectării măsurilor prevăzute în Avizul geotehnic nr. 1997/2022 elaborat de I.I. Moștiș Dorina-Maria.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zonei cu păstrarea funcțiunii principale de locuințe și funcțiuni complementare.

Zona din intravilan adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja preponderent construit cu locuințe și funcțiuni complementare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona în care se află amplasamentul studiat este definită în P.U.G. al orașului Baia Sprie ca L2b – Locuințe individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban, din noile extinderi sau din enclave neconstruite.

Indicatorii urbanistici stabiliți în P.U.G. pentru zona L2b sunt:

Regimul de înălțime maxim - P+2+M sau S/D +P+ 1E/m

Înălțimea maximă – Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3,0 m.

Suprafața minimă a parcelei cuprinsă între 350 și 500 mp, cu deschiderea minimă a frontului la stradă de 12-15m.

P.O.T. maxim propus = 35 %, C.U.T. maxim propus = 1.2 mp.ADC/mp teren

G.O. propus= 60%, ZV propus = 40%

Se admite, în zona în care se află amplasamentul, amplasarea de

- locuințe individuale cu regim de construire izolat
- clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, etc.
- funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de primire, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă, servicii, cabinete individuale, etc
- echipamente tehnico edilitare
- alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă.

Se concluzionează din datele prezentate că funcțiunea propusă prin prezenta documentație și mobilarea propusă se încadrează în utilizările admise în P.U.G

Propunerea înaintată pentru avizul de oportunitate s-a întocmit pe baza consultărilor care au avut loc cu inițiatorul, analiza situației reale din teren, a studiilor geotehnice și topografice precum și pe baza Planului Urbanistic General, a R.L.U. al Orașului Baia Sprie.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Orice intervenție umană în cadrul natural trebuie să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. De aceea inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare.

Se va urmări utilizare în cât mai multă măsură a materialelor specifice arhitecturii locale.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural, dar modul de mobilare al terenului va urmări valorificarea perspectivei frumoase asupra peisajului înconjurător oferit de munții Gutâi și zona deluroasă.

Terenul natural va fi readus la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții. Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Accesul la teren se realizează direct din str. Dragoș Vodă. Actualmente acest traseu stradal este nemodernizat și nereglementat, cu gabarit variabil și care traversează de-a lungul traseului său mai multe proprietăți private.

Se propune prin prezenta documentație o soluție de traseu stradal care să facă complet legătura cu Dj 184, cu respectarea prevederilor P.U.G. al orașului Baia Sprie și a normativelor de realizare a străzilor.

Traseul propus pentru corectare al străzii Dragoș Vodă se va prezenta și supune dezbaterii publice cu implicarea proprietarilor peste terenurile cărora trece atât traseul drumului existent, cât și trosnoanele noi propuse.

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

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca unitate teritorială de referință funcțiunea dominantă de locuințe individuale și construcții anexe, corelată cu PUG. Prin prezenta documentație nu se urmărește modificarea zonării urbanistice, ci lotizare și mobilare în concordanță cu acesta.

Volumele propuse trebuie să fie simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente, apelând la un limbaj arhitectural contemporan.

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

Diferența de nivel între parcela construibilă și cea a drumului – acolo unde este cazul – se va regla prin construirea unui zid de sprijin.

Diferențele de nivel mai mari de 1,0 m între parcelele învecinate sau pe suprafața aceleiași parcele rezultate în urma adificării și sistematizării verticale se vor regla prin ziduri de sprijin.

Diferențele de nivel mai mici de 1,0 m se vor putea regla prin taluzuri de piatră, în raport de 2/3 și înierbate. Se vor întreține corespunzător spațiile verzi aferente plantate cu vegetație perenă, de mică și medie înălțime prin toaletare periodică.

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate – dacă acestea există în zonă – cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcuri. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcuri.

Ferestrele camerelor de locuit se vor orienta astfel încât să se asigure condițiile de însorire conf. O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare, iar înălțimile la cornișă a volumelor construite nu vor depăși cota distanței dintre fronturi (distanțele între construcțiile existente și cele viitoare, respectiv între noile construcții pe aceeași parcelă vor fi mai mari sau egale cu 6,0 m).

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate și reglementate a fost stabilită de beneficiarul Orașului Baia Sprie prin Avizul de Oportunitate nr. 2 din 15.03.2023 și cuprinde parcelele inițiatorului cu nr. cad. 56257, 56258.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește următoarea zonă funcțională și indici de ocupare și utilizarea terenului:

- UTR L2b – locuințe individuale, cu maxim P+2 niveluri, de tip urban, din noile extinderi sau din enclave neconstruite .
- Pentru zona studiată se păstrează indicatorii zonei UTR L2b :
- Regim de înălțime maxim P+2 sau S/D+P+1.
- Înălțimea maximă – Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3,0 m.
- Suprafața minimă a parcelei cuprinsă între 350 și 500 mp, cu deschiderea minimă a frontului la stradă de 12-15m.
- P.O.T. maxim propus = 35 %, C.U.T. maxim propus = 1.2 mp.ADC/mp teren

G.O. propus= 60%, ZV propus = 40%.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul nr. 799 din 15.06.2023 al deținătorului de rețea S.C. VITAL S.A. privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă potabilă nu este prezentă în zonă pe str. Dragoș Vodă, alimentare cu apă potabilă se va putea face prin extindere de rețea din zona DJ184.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Dragoș Vodă este posibil de extins pentru viitoarele obiective care se vor realiza. Pentru branșamente, extindere de rețea și realizare post de transformare necesar asigurării consumului estimat, se vor respecta condițiile impuse în Avizul nr. 6030230523365 / 30.06.2023 emis de D.E.E.R Sucursala Baia Mare.

Branșamentul electric se va realiza doar îngropat (LES) de-alungul drumului de acces din incintă, dinspre postul de transformare propus spre punctele de consum. Soluția de extindere de rețea și racord în postul de transformare se va da de către D.E.E.R Sucursala Baia Mare la etapa autorizării lucrărilor de execuție.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz nu este prezentă în zonă pe str. Dragoș Vodă, cel mai apropiat punct de racordare, fiind la cca 1,0 km, adiacent DJ184; Se vor respecta condițiile impuse în Avizul de principiu nr. 214233904 /26.05.2023 emis de SC DelGaz-grid S.A. Soluția de extindere de rețea și racord se va da de către deținătorul de rețea la etapa autorizării lucrărilor de execuție.

Telefonie

Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe DJ 184 și Str. Dragoș Vodă, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală

Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

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

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuințe individuale.

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

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, exploatarea acestora să fie adecvată construcțiilor, amenajărilor și dotărilor și să nu ducă la incidente de poluare a mediului .

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesie în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

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

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

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Realizarea de drumuri de acces care să facă legătura parcelor propuse cu str. Dragoș Vodă

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

BILANȚ TERITORIAL -SITUAȚIE EXISTENTĂ		
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice -livadă/fânează -nr. CAD 56257- Costin Ioan-Florin	15644mp
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - drum - nr. CAD 56258- Costin Ioan-Florin	226 mp
3	TOTAL	15870 mp

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z.

Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	14047	88.51	Suprafețe construcții	5554.5	35
				Spații verzi amenajate în incintă	6348	40
				Circulație carosabilă, pietonală și platforme	3967.5	25
				TOTAL	15870	100.0
2	Teren afectat de circulații propuse	1823	11.49			
3	TOTAL	15870	100.0			

3.8.3. Determinarea circulației terenului între deținători, în vederea obiectivelor propuse

Ulterior aprobării P.U.Z. , caile de acces se vor trece în patrimoniul și administrarea Municipiului Baia Mare.

Nr. crt.	CIRCULAȚIA TERENURILOR	mp	%
1	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	14047	88.51
2	Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public ulterior aprobării PUZ	1823	11.49
3	TOTAL	15870	100.0

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 de locuințe individuale și anexe, conform R.L.U.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

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

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul tehnic și de confort al cerințelor actuale de locuire în mediul urban.

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

PLAN DE ACȚIUNE IN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
COSTIN IOAN - FLORIN	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	500 000,0 Lei (cca 100 000,0 Eu)
	Etapa II	
COSTIN IOAN - FLORIN	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmuiiri,etc.	10 000 000,0 Lei (cca 2 000 000,0 Eu)
	Total	10 500 000,0 Lei (cca 2 100 000,0 Eu)

Întocmit:
arh. urb. CRĂCIUN Oxana N.

