

**PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DESTINATĂ
LOCUIRII ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE, LOCALITATEA TĂUȚII DE SUS,
ORAȘ BAIA SPRIE, MARAMUREȘ**

Memoriu Justificativ Plan Urbanistic Zonal
Volumul I

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal lotizare și reglementare zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare, localitatea Tăuții de Sus, Oraș Baia Sprie, Maramureș**

Amplasamentul: **Strada Cărmizilor nr 55B, (nr. cad. 51766), localitatea Tăuții de Sus, Oraș Baia Sprie, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **SC Oberhauser Invest SRL și SC Rentas Loco SRL**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Cuprins

0.CONTEXT	3
0.0. Date beneficiar	3
0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	3
0.3. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ	4
0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte	4
0.5. Prezentarea investiției / operațiunilor propuse	5
0.6. Indicatorii propuși	5
0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;	7
0.8. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța	7
0.9. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)	8
1. DATE GENERALE	9
1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:	9
1.2. Amplasamentul:	9
1.3. Beneficiarul investiției:	9
1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:	9
1.5. Suprafața estimată a terenului:	9
1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:	9
2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ	10
2.1. Evoluția zonei	10
2.2. Încadrare în localitate	11
2.3. Elemente ale cadrului natural	12
2.4. Circulația	12
2.5. Ocuparea terenurilor	13
2.6. Echipare edilitară	14
2.7. Probleme de mediu	15
2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	16
3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ	17
3.1. Studii de fundamentare	17
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General	18
3.3. Valorificarea cadrului natural	22
3.4. Modernizarea circulației	22
3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	25
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	27
3.7. Protecția mediului	28
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	29
3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă	31
3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare	31
3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)	32

0.CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: SC Oberhauser Invest SRL

Sediul: Bd. Unirii nr 20, spațiul S39, Municipiul Baia Mare, Maramureș

Identificare prin: CUI: 31589810

și

Nume: SC Rentas Loco SRL

Sediul: Str. George Coșbuc nr 25A, Municipiul Baia Mare, Maramureș

Identificare prin: CUI: 35750749

0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

Terenul pentru care s-a solicitat elaborarea PUZ este încadrat, conform PUG Baia Sprie în UTR L1b - locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite. Pentru zonele din noile extinderi sau enclave neconstruite, introduse în intravilan prin actualul PUG aprobat în anul 2011, sunt necesare realizarea de drumuri pentru accesul în zonă și lucrări de dezvoltare a infrastructurii edilitare, stabilite prin elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform Legii. Conform Planșei de reglementări urbanistice propuse a PUG Baia Sprie, terenul care a generat PUZ este traversat de culoare propuse pentru extinderea unor circulații.

Pe lângă aceste aspecte, terenul care a generat PUZ are o suprafață considerabilă, de aproximativ 10 ha, pentru care se impune realizarea unui plan parcelar, în vederea edificării viitoarelor construcții. Conform art. 47 (3) al Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, elaborarea unui PUZ este necesară în vederea divizării terenului în mai mult de 3 parcele.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are **caracter de reglementare** pentru o zonă din localitate.

Prin PUZ se stabilesc reglementările de urbanism - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare, respectiv a legislației în vigoare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;

- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, în zona de studiu, în corelare cu PUG Baia Sprie;**
- **parcelarea terenului în vederea realizării unui ansamblu de locuințe individuale cuplate, izolate și înșiruite, colective și a unor funcțiuni complementare locuirii.**
- **reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare în parcelă;**
- **asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții și a culoarelor de protecție aferente acestora.**
- **medierea relațiilor zonei propuse și a funcțiunilor acesteia cu vecinătățile existente - locuințe rurale, terenuri virane, zone de producție;**

0.3. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ

Zona de studiu aleasă pentru elaborarea PUZ se constituie din terenul care a generat PUZ cu suprafața de 103405 mp aflat în proprietate privată a persoanelor juridice Oberhauser Invest SRL și Rentas Loco SRL și terenul cu nr cadastral 57460 și suprafața de 4950 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Baia Sprie. În total se propune o zonă de studiu cu suprafața de 108355 mp.

Prin studierea terenului determinat de limitele cadastrale de mai sus se va putea analiza mai complet relația zonei cu zona Săsarului, condițiile de vecinătate și eventual necesitatea lucrărilor care se vor impune în situația în care se va constata că există o zonă inundabilă a acestuia care să afecteze terenul care a generat PUZ. Pe de altă parte, terenul aflat în proprietatea privată a Orașului Baia Sprie poate fi valorificat printr-o amenajare peisagistică care va putea deservi toți locuitorii zonei.

0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Prezentul studiu se corelează cu Planul Urbanistic General al Orașului Baia Sprie, ale cărui reglementări urbanistice urmează să le coroboreze și să le detalieze, în funcție de specificul tipului de locuire și al funcțiunilor propuse.

0.5. Prezentarea investiției / operațiunilor propuse

Prezentul PUZ urmărește realizarea unui cadru de reglementare pentru a putea dezvolta un ansamblu rezidențial mixt cuprinzând locuințe individuale cu tipologii diferite (izolate, cuplate, înșiruite), dar și colective mici. Sunt vizate realizarea a aproximativ 150 de parcele pentru locuințe individuale și aproximativ 250 de unități locative în locuințe colective - aproximativ 400 unități locative în total. Aferente acestor locuințe vor fi realizate zone verzi pentru relaxare și promenadă, dotate cu locuri de joacă pentru copii, mobilier urban - bănci, recipiente pentru colectarea deșeurilor stradale, iluminat stradal și ambiental, elemente de decor ș.a. Zona malurilor râului Săsar este propusă pentru amenajare ca zonă verde și promenadă.

În vederea accesării zonei este prevăzută realizarea unei artere carosabile care să realizeze legătura între strada Gordanului, strada Cărmizilor și strada Corbului, paralelă cu Râul Săsar.

Circulațiile din cadrul dezvoltării vor fi prevăzute ca artere cu dublu sens, gabarit carosabil de 6 metri. Circulațiile pietonale din zona ansamblului vor dispune de gabarite de 1,5 metri și vor fi dublate de plantații verzi de aliniament cu lățimea de 1,5 metri pe una dintre laturi - gazon, arbuști și arbori, astfel încât ele să ofere un parcurs pietonal relaxant, confortabil și sigur.

Zona malurilor râului Săsar este propusă pentru amenajare ca zonă verde și promenadă. De asemenea, de-a lungul limitei vestice, între străzile Gordanului și Corbului se propune amenajarea unui parc dotat cu locuri de joacă pentru copii, teren de sport multifuncțional și spații pentru relaxare și petrecere a timpului liber.

0.6. Indicatorii propuși

Conform PUG Baia Sprie care încadrează terenul care a generat PUZ în **UTR L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite, zona dispune de următorii indicatori:**

POT maxim admis = 30%

CUT maxim admis = 0,7 mp ADC/mp teren

În zona propusă pentru studiu se regăsește și **UTR V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede:**

POT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CUT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Pentru a se adresa unui public potențial cumpărător cât mai divers, au fost gândite parcele care să permită locuințe cu standard ridicat de locuire, cu tipologii de locuire diferite. Astfel, se vor realiza parcele destinate locuirii înșiruite cu suprafețe minime de 180 mp, parcele destinate locuințelor cuplate cu suprafețe cuprinse între 250 și 450 mp, respectiv parcele cu suprafața cuprinsă între 400 și 700 mp destinate locuințelor izolate.

Întrucât zona propusă pentru dezvoltare este una semnificativă, sunt necesare culoare pentru realizarea circulațiilor carosabile și pietonale, pentru accesibilizarea zonei. Zona afectată pentru circulații cumulează aproximativ 25% din teren, reprezentând aproximativ 2,6 ha teren care nu vor fi valorificate prin edificare. În acest sens, se solicită o creștere a indicatorului CUT cu 20%, conform art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată." Astfel, CUT-ul maxim propus la nivelul zonei va fi de maxim $0,7 \times 1,2 = 0,84$ mp adc/mp teren.

Pentru reglementarea terenului care a generat PUZ în vederea realizării diferitelor tipuri de locuințe se propune zonificarea:

ZLi - zona locuințelor individuale

POT max = 45%

CUT maxim = 0,84 mp adc/mp teren

ZLc - zona locuințelor colective mici cu regim de înălțime P+2+3R

POT max = 30%

CUT maxim = 0,84 mp adc/mp teren

ZVsp - zona verde pentru relaxare și locuri de joacă și sport

POT max = 10%

CUT maxim = 0,1 mp adc/mp teren

IS3m - Unități de învățământ

POT max = 50%

CUT maxim = 0,84 mp adc/mp teren

RH max = P+1E

În zona de studiu, terenurile vor avea următoarele reglementări propuse și existente

IS2m - Unități comerciale și de servicii

POT max = 50%

CUT maxim = 0,84 mp adc/mp teren

RH max = P+2E

V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede - se menține conform PUG

POT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CUT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;

Zona este una needificată, reglementată prin PUG ca zonă destinată locuințelor individuale. Cea mai mare parte a ansamblului va fi destinată acestui tip de dezvoltare - aproximativ 70% din suprafața destinată locuirii fiind rezervată acestui tip de locuire. În zona sudică a dezvoltării, sunt propuse locuințe colective mici, situate la distanțe de minim 21 metri față de loturile individuale, pentru a nu crea inconveniente de disconfort vizuală.

Dotările pentru promenadă, recreere, joc pentru copii și sport care vor fi realizate în cadrul ansamblului vor putea fi accesate și de populația învecinată. Circulațiile pietonale din zona ansamblului vor dispune de gabarite minime de 1,5 metri și vor fi dublate pe una dintre laturi de plantații verzi de aliniament - gazon, arbuști și arbori, astfel încât ele să ofere un parcurs pietonal relaxant, confortabil și sigur.

Zona malurilor râului Săsar este propusă pentru amenajare ca zonă verde și promenadă. De asemenea, de-a lungul limitei vestice, între străzile Gordanului și Corbului se propune amenajarea unui parc dotat cu locuri de joacă pentru copii, teren de sport multifuncțional și spații pentru relaxare și petrecere a timpului liber.

Prin urmare, integrarea ansamblului în cadrul zonei se va face atât la nivel funcțional, cât și la nivel de oportunități oferite pentru petrecerea timpului liber.

0.8. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Inițierea Planului Urbanistic Zonal pentru lotizarea terenului în vederea realizării unui ansamblu pentru locuire și funcțiunilor complementare va avea următoarele beneficii în plan social și economic:

- construirea ansamblului va permite realizarea a aproximativ 400 de locuințe noi la nivelul UAT-ului care vor fi disponibile atât actualilor locuitori, dar și pentru noi locuitori. În total, ulterior finalizării ansamblului acesta ar putea să reunească aproximativ 1200 de locuitori;
- La nivelul zonei vor fi realizate două spații verzi destinate publicului, unul în vecinătatea laturii vestice și altul în proximitatea râului Săsar. Pe lângă acestea, minim 40% din suprafața zonelor destinate locuirii vor fi destinate spațiului verde de pe lot, reprezentând aproximativ 2,1 ha.
- Realizarea unui ansamblu de locuințe de o asemenea amploare are potențialul de a crea o comunitate încheată de locuitori, aducând laolaltă suficienți oameni cu valori, credințe și stiluri de viață similare;
- construirea imobilelor care au generat PUZ generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților nou propuse - întreținerea spațiilor verzi, asigurarea securității ansamblului, servicii de întreținere a spațiilor comune;
- edificarea loturilor realizate va permite edificarea unor construcții noi, având ca rezultat creșterea veniturilor la bugetul local ca urmare a impozitului aferent noilor clădiri.

- realizarea unei legături carosabile între strada Gordanului și strada Corbului va crește accesibilitatea zonei situată la nord de Săsar, atât pentru terenul care a generat PUZ, dar și pentru restul imobilelor aflate în vecinătate;

0.9. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Realizarea investiției va genera costuri pentru investitorii privați în ceea ce privește sistematizarea terenurilor care urmează să fie edificate, realizarea infrastructurii edilitare și realizarea sistemului de circulații carosabile și pietonale din zona de intervenție, edificarea construcțiilor, amenajarea spațiilor comune, dar și totalitatea costurilor de proiectare și avizare a documentațiilor necesare pentru ansamblu.

Costurile de dezvoltare sau extindere a infrastructurii edilitare de pe domeniul public adiacent dezvoltării și de extindere sau modernizare a infrastructurii carosabile vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal lotizare și reglementare zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare, localitatea Tăuții de Sus, Oraș Baia Sprie, Maramureș

1.2. Amplasamentul:

Strada Cărămizilor nr 55B, (nr. cad. 51766), localitatea Tăuții de Sus, Oraș Baia Sprie, Județul Maramureș

1.3. Beneficiarul investiției:

SC Oberhauser Invest SRL și SC Rentas Loco SRL

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

Urb. Laura Ferăstrău

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul care a generat PUZ este constituit dintr-o parcelă, având număr cadastral 51766, are suprafața de 103405 mp. Zona propusă pentru studiu cuprinde și terenul aflat la sud de acesta, până la râul Săsar, având număr cadastral 57460 și suprafața de 4950 mp.

În total, suprafața totală a zonei de studiu PUZ are 108355 mp.

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Terenul care urmează să fie supus reglementării, parcelării și edificării este reprezentat de imobilul cu nr cadastral 51766, situat în Tăuții de Sus, oraș Baia Sprie, pe strada Cărămizilor nr 55B. Conform contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr 5004/26.10.2020 de notar Rakoczi Ferencz Robert din cadrul Societății Profesionale Notarială Authenticus, terenul cu număr cadastral 51766 și suprafața de 103405 mp se află în proprietatea privată a societăților SC Rentas Loco SRL în cotă parte de 1/2 și SC Oberhauser Invest SRL în cotă parte de 1/2.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Terenul care a generat PUZ se află în localitatea Tăuții de Sus, în proximitatea limitei administrative cu Municipiul Baia Mare, într-o enclavă needificată situată între zona de locuințe individuale de tip rural, la est, o zonă de producție nepoluantă și depozitare la vest și Râul Săsar la sud. Zona nu a cunoscut intervenții asupra fondului construit sau al infrastructurii de circulații în ultimii 10 ani. În vecinătatea zonei de studiu s-au constatat intervenții în ceea ce privește edificarea unor locuințe noi, punctual și reduse ca număr, de-a lungul străzii Gordanului (toate ramurile sale). Intervențiile mai importante, din punct de vedere al fondului construit nou realizat, s-au constatat la sud de DN18 (strada Forestierului) în zona halelor de depozitare și producție.



Evoluția zonei în intervalul 2011 - 2021. Prelucrare autor, sursa Google Earth pro

Zona de locuințe din vecinătate are un caracter rural, cu loturi de teren alungite, pe care au fost dezvoltate mai multe case, însă spațiul rezervat circulațiilor auto este unul subdimensionat, fapt ce va contribui la o circulație carosabilă îngreunată în viitor, în cazul în care nu se va urmări coordonarea dezvoltării viitoare.

Potențialul de dezvoltare

Există un potențial de dezvoltare al zonei determinat de poziționarea în proximitatea Municipiului Baia Mare, dar și de Orașul Baia Sprie, dar și de cadrul natural colinar. Dezvoltarea infrastructurii de circulații în zonă va activa acest potențial, oferind condiții de navigare atât către Baia Sprie, cât și către Baia Mare.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în intravilan, în localitatea Tăuții de Sus, în zona vestică a UAT Baia Sprie, aproape de limita administrativă cu Municipiul Baia Mare. Terenul are deschidere atât la strada Gordanului pe latura estică, cât și la strada Corbului pe latura vestică, ambele străzi descărcându-se în DN18 (strada Forestierului) la sud, de unde se poate naviga către Baia Sprie la est sau către Baia Mare la vest.

Adresa imobilului este strada Cărmizilor nr 55B, localitatea Tăuții de Sus, Oraș Baia Sprie, județ Maramureș.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu terenuri libere de construcții, dintre care unele dispun de cadastru electronic - nr cad 55889, 56888;
- la vest cu terenuri libere de construcții (nr cad 58365, 54474) dar și cu imobile edificate cu funcțiunea de producție și depozitate (nr cad 56266);
- la sud cu domeniul privat al Orașului Baia Sprie - teren liber de construcții (nr cad 57560)
- la est cu imobile de locuințe individuale și terenuri libere de construcții. Nu există înregistrare electronică a cadastrului acestor imobile.

Zona de studiu este delimitată :

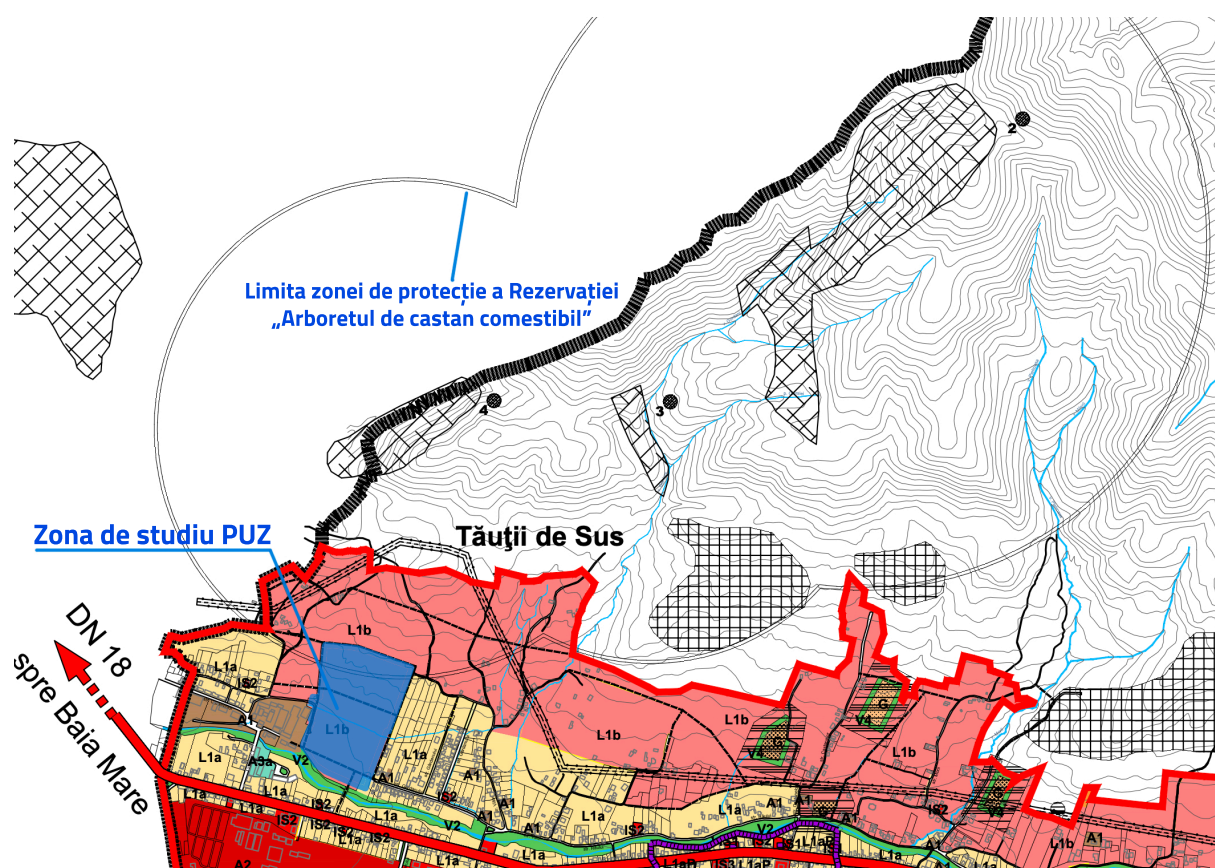
- la nord cu terenuri libere de construcții, dintre care unele dispun de cadastru electronic - nr cad 55889, 56888;
- la vest cu terenuri libere de construcții (nr cad 58365, 54474) dar și cu imobile edificate cu funcțiunea de producție și depozitate (nr cad 56266);
- la sud cu râul Săsar - fără o înregistrare electronică a cadastrului;
- la est cu imobile de locuințe individuale și terenuri libere de construcții. Nu există înregistrare electronică a cadastrului acestor imobile.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de studiu PUZ se află la confluența Râului Săsar cu formațiunea colinară din jurul Orașului Baia Sprie și Baia Mare. Amplasamentul este caracterizat de un teren cu zone de plat și pantă, având o declivitate medie de aproximativ 6%. Terenul are folosința arabil, este lipsit de construcții și ocupa de vegetație crescută spontan, fără valoare peisagistică.

La nivelul zonei de studiu, elementele de cadru natural se constituie din vegetația spontană existentă în cadrul parcelelor proprietate privată, compusă din arbori, arbuști și vegetație joasă, fără valoare ambientală.

Zona de nord a terenului care a generat PUZ este parțial afectată de zona de protecție a ariei naturale protejate Rezervația „Arboretul de castan comestibil”.



Localizarea zonei de studiu PUZ în raport cu zona de protecție Rezervației „Arboretul de castan comestibil”. Sursa PUG Orașul Baia Sprie

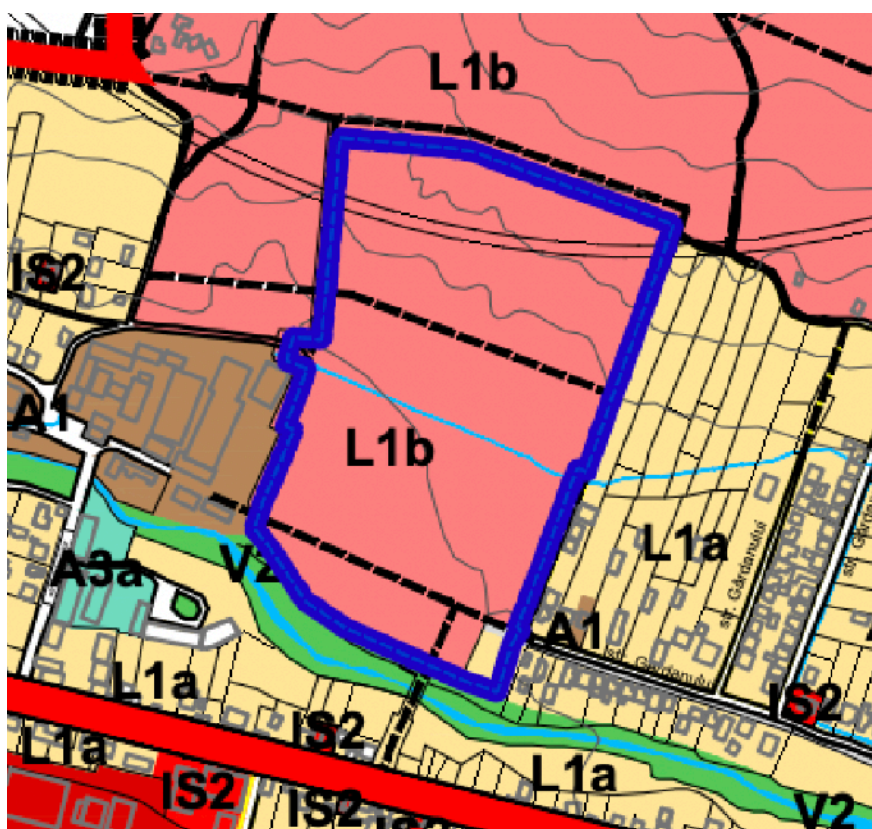
2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat PUZ se realizează din strada Forestierului (DN18) aflat la sud de Săsar, prin străzile Viilor - Gordanului (la est), respectiv Cărămizilor - Corbului (la vest), care traversează râul Săsar la aproximativ 450 m la est, respectiv 300m la vest . Străzile Gordanului și Corbului sunt artere

de circulație de categoria a III-a cu deservire locală, având dublu sens de mers, însă nu dispun de circulații pietonale dedicate, specific zonelor rurale. Gabaritul carosabil al celor două străzi variază între 5 și 6 metri, iar suprafața de rulare este parțial asfalt, parțial macadam/piatră spartă compactată.

Nu există transport public în proximitatea zonei de studiu, la nord de Săsar.

Conform PUG Oraș Baia Sprie, terenul care a generat PUZ este traversat de culoare propuse pentru viitoare circulații carosabile care să lege străzi existente la est și la vest.



Culoare rezervate circulațiilor viitoare (linii negre întrerupte), conform PUG Oraș Baia Sprie.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile aflate în zona de studiu fac parte din intravilanul orașului Baia Sprie și nu sunt ocupate cu construcții. Terenul care a generat PUZ are categoria de folosință arabil. Conform PUG Oraș Baia Sprie, terenul este încadrat în UTR L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite. Conform PUG, terenul beneficiază de următoarele reglementări:

L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,7 mp adc/mp teren

De-a lungul râului Săsar, există o fâșie de teren parte a domeniului privat al Municipiului Baia Sprie, de-a lungul limitei sudice a zonei de studiu, încadrat în **V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede:**

POT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CUT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ						
Suprafață teren (mp)	Sc (mp)	Scd (mp)	POT maxim cf. PUG	POT existent	CUT maxim cf. PUG	CUT existent
103405	0	0	30%	0%	0,7	0

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ZONA DE STUDIU PUZ							
UTR	Suprafață teren (mp)	Sc (mp)	Scd (mp)	POT maxim cf. PUG	POT existent	CUT maxim cf. PUG	CUT existent
L1b	105192	0	0	30%	0%	0,7	0
V2	3163	0	0	-	-	-	-
Total	108355						

2.6. Echipare edilitară

Conform PUG Oraș Baia Sprie, în zona de studiu nu există rețele edilitare. Conform PUG Baia Sprie, de-a lungul străzii Forestierilor există rețele de apă, canalizare gaze naturale și electricitate. Atât la est, cât și la vest există locuințe și entități economice care desfășoară activități, care dovedesc existența utilităților în proximitate. În plus, de-a lungul DN18 (strada Forestierilor) există rețea de gaze, apă și canalizare. De asemenea, de-a lungul străzilor Forestierilor, Cărămizilor, Corbului și Gordanului există rețea electrică LEA și un post de transformare electrică 20/04 kv.

Ulterior obținerii avizului de oportunitate pentru PUZ, vor fi solicitate avizele de amplasament/principiul pentru faza PUZ pentru a putea identifica în mod specific amplasamentului condițiile de echipare edilitară existentă.

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic:

- Infrastructura de circulații din proximitatea zonei de studiu este subdezvoltată ca gabarit și aflată într-o stare constructivă precară.
- Pe latura vestică a terenului care a generat PUZ se află unități de producție nepoluantă/depozitare care nu sunt compatibile din punct de vedere funcțional cu locuirea, motiv pentru care este necesară realizarea unor elemente de mediere a relației - retrageri mai mari, zone verzi tampon, funcțiuni conexe etc.
- Terenul care a generat PUZ nu este sistematizat și nu dispune de infrastructură edilitară în cadrul său.
- Zona de locuințe din vecinătate are un caracter rural, cu loturi de teren alungite, pe care au fost dezvoltate mai multe case, însă spațiul rezervat circulațiilor auto este unul subdimensionat, fapt ce va contribui la o circulație carosabilă îngreunată în viitor, în cazul în care nu se va urmări coordonarea dezvoltării viitoare.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

Prezentul PUZ urmărește realizarea unui cadru de reglementare pentru a putea dezvolta un ansamblu rezidențial mixt cuprinzând locuințe individuale cu tipologii diferite (izolate, cuplate, înșiruite), dar și colective mici. Sunt vizate realizarea a aproximativ 150 de parcele pentru locuințe individuale și aproximativ 250 de unități locative în locuințe colective - aproximativ 400 unități locative în total. Propunerea de edificare vizează realizarea unor locuințe individuale cu regim de înălțime Parter și P+1, în timp ce unitățile colective vor avea un regim maxim P+2+3Retras, astfel încât tot ansamblul să aibă un regim de înălțime redus.

Aferente acestor locuințe vor fi realizate zone verzi pentru relaxare și promenadă, dotate cu locuri de joacă pentru copii, mobilier urban - bănci, recipiente pentru colectarea deșeurilor stradale, iluminat stradal și ambiental, elemente de decor ș.a.

În vederea accesării zonei este prevăzută realizarea unei artere carosabile care să realizeze legătura între strada Gordanului și strada Corbului, paralelă cu Râul Săsar. Circulațiile din cadrul dezvoltării vor fi prevăzute ca artere cu dublu sens, gabarit carosabil de 6 metri. Circulațiile pietonale din zona ansamblului vor dispune de gabarite de 1,5 metri și vor fi dublate de plantații verzi de aliniament cu lățimea de 1,5 metri pe una dintre laturi - gazon, arbuști și arbori, astfel încât ele să ofere un parcurs pietonal relaxant, confortabil și sigur.

Zona malurilor râului Săsar este propusă pentru amenajare ca zonă verde și promenadă. De asemenea, de-a lungul limitei vestice, între străzile Gordanului și Corbului se propune amenajarea unui parc dotat cu locuri de joacă pentru copii, teren de sport multifuncțional și spații pentru relaxare și petrecere a timpului liber.

3.1. Studii de fundamentare

Conform solicitărilor Studiului de Oportunitate nr 2 din 24.03.2022, se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal:

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de trafic și circulații

Studiul topografic

Ridicarea topografică realizată identifică o zonă de studiu cu o pantă relativă din jurul cotei de altitudine de 277 metri în zona de nord, către zona de sud ce se află la o altitudine de 259 metri.

Suprafața totală a zonei de studiu este de 103405 mp, conform măsurătorilor topografice.

Studiul geotehnic

Pe terenul ce face obiectul PUZ a fost realizat un studiu Geotehnic de către SC GEOTEHNIC CONSULT SRL (ing. Lucian Barna) în baza a 8 foraje cu adâncimi de 6 metri de la CTA existent, executate în uscat cu sapa normala (tip lingură). S-a interceptat un nivel hidrostatic între adâncimea de 0,2 și -2,2 metri, dar nivelul apei freatice variază în funcție de anotimpuri și nivelul precipitațiilor, precum și de prezența râului Săsar. Având în vedere localizarea amplasamentului pe albia majoră a Râului Săsar **nu s-a considerat necesară recomandarea de fundații speciale pentru viitoarele construcții**. Din aceste considerente **s-a recomandat pentru fundarea elementelor de construcție soluții de tipul fundații de suprafață - fundații izolate, fundații continue, fundații de tip radier general- adaptate la sistemul suprastructural**.

În conformitate cu instrucțiunile din Indicatorul de Norme de Deviz comasate pentru lucrări de terasamente Ts/1995, terenul de fundare se încadrează în categoria I.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Prevederile PUG-ului Orașului Baia Sprie, aprobat prin Hotărârile Consiliului Local Baia Sprie nr. 151/2011 și 131/2021, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabile investiției Beneficiarului (imobilul care a generat PUZ) sunt, după cum urmează:

L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite,

cu următorii indicatori:

POT maxim admis = 30%

CUT maxim admis = 0,7 mp adc/mp teren

UTILIZĂRI ADMISE

- 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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS;
- se admit funcțiuni complementare ca: spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești
- cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp AD;

- se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masa, pergole, teren sport) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale;

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la punctele a și b;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Zona de impozitare „B”

CARACTERISTICI ALE PARCELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

1. pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m:
 - suprafața minimă a parcelei= 350 m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.
2. pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m:
 - suprafața minimă a parcelei = 500 m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri;
- pentru zona centrală a orașului Baia Sprie se va respecta tipologia existentă (clădiri dispuse la aliniament).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- pentru parcelele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând o retragere de cel puțin 3 m (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612) față de una din limitele laterale și cel puțin 1 metru față de limita laterală opusă, astfel încât să se asigure o distanță de minim 4 metri între clădiri situate pe parcele diferite.
- pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând retrageri de minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612).
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa, dar nu mai puțin de 3 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim de înălțime maxim admis: P+1+M. Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.

Pentru parcele cu front la stradă mai mic de 15 m și cu suprafețe mai mici de 500 m regimul maxim de înălțime admis este P+M (H max cornișă= 4111, H max coamă= 7m).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- la finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;

- se recomandă sistemul constructiv cu acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică de culoare cărămizie sau maro;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- dacă se va folosi tablă sau șindrila bituminoasă aceasta va avea doar culoare maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu);

- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei;

- ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit alb sau bălțuit.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice în măsura realizării acestora;

- noile branșamente vor fi realizate îngropat;

- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor pluviale prin șanțuri sau canalizare pluvială spre cursurile de ape;

- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțurile forate de apă și construcțiile învecinate, de-asemena și între fosa septică sau bazinul vidanjabil și construcții;

- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura un procent de minim 40 % din suprafața parcelei de spațiu verde;

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi spre stradă de maxim 1.80 m înălțime din care soclu opac de maxim 0.60 m și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT maxim = 30%,

CUT maxim = 0,7.

PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR

- clădirile noi, pentru care recepția la terminarea lucrărilor se efectuează în baza autorizației de construire emise începând cu 31 decembrie 2020, vor fi clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero cu încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE

Deoarece terenul este situat în UTR L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite - zonă de extindere a intravilanului prin PUG 2011 față de intravilanul existent în 1990, este necesar realizarea unui drum de acces la viitoarele parcele și lucrări de dezvoltare a infrastructurii edilitare stabilite prin elaborarea unui PUZ cu aviz de oportunitate.

În zona sudică a zonei de studiu PUZ, de-a lungul Săsarului, conform PUG Baia Sprie terenul este încadrat în UTR V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede:

POT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CUT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Asupra acestei zonificări nu se intervine.

Având în vedere faptul că se urmărește dezvoltarea unei topologii diverse de locuințe individuale, suprafața minimă a loturilor reglementată prin PUG este restrictivă. Dacă suprafața minimă de 300 mp este suficientă în cazul loturilor destinate locuințelor cuplate, locuințele înșiruite, având în vedere faptul că ele au, de regulă o lățime de aproximativ 8 metri, suprafața minimă de 300 mp ar genera loturi

alungite și ineficiente. Prin urmare, se propune următoarea reglementare în ceea ce privește caracteristicile loturilor pentru locuințe individuale:

- parcelele destinate locuințelor înșiruite vor avea suprafețe minime de 180 mp și un front la stradă minim de 8 m;
- parcelele destinate locuințelor cuplate vor avea suprafețe minime de 250 mp și un front la stradă de minim 12 m, sau minim 10 metri în cazul loturilor situate în capătul unui "cul de sac";
- parcelele destinate locuințelor izolate vor avea suprafața minimă de 400 mp și un front la stradă de minim 16 m;

3.3. Valorificarea cadrului natural

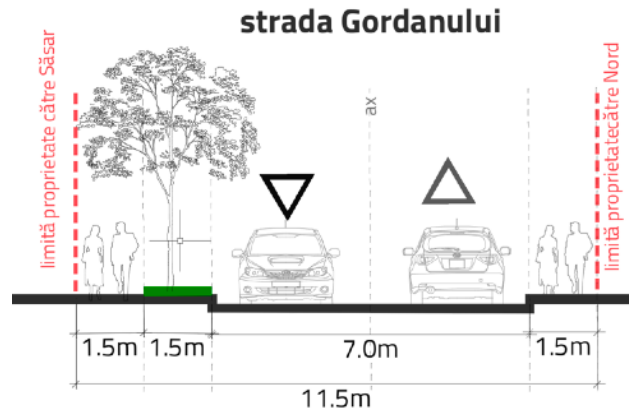
Având în vedere caracteristicile terenului identificate în cadrul situației existente, este propusă punerea în valoare a cursului râului Săsar, prin amenajarea unui spațiu verde public de-a lungul său și al unei promenade paralelă cu acesta. Pe lângă acest spațiu verde, se mai propune încă un spațiu verde cu caracter public de-a lungul laturii vestice, care să funcționeze atât ca zonă tampon între zona de locuințe propusă și cea de producție nepoluantă/depozitare existentă la vest.

Pe lângă acest aspect, topografia terenului prezintă avantajul unei orientări care favorizează expunerea către zona colinară, iar dezvoltarea zonei la un regim de înălțime parter și P+1 oferă posibilitatea edificării tuturor loturilor de teren cu perspectivă către zona colinară a munților Gutâi.

3.4. Modernizarea circulației

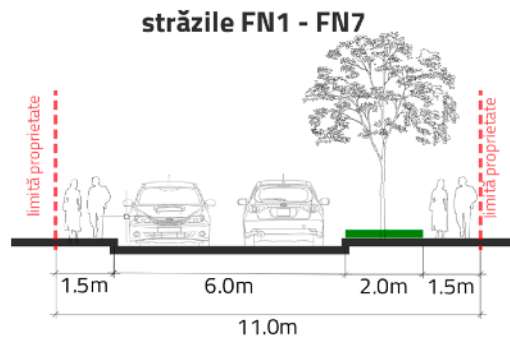
Propunerea pentru dezvoltarea circulațiilor carosabile din zona de intervenție vizează edificarea unor străzi de folosință locală cu două benzi și dublu sens cu parte carosabilă de 6 metri, dublate de alei trotuare pietonale de 1,5 metri pe fiecare latură și aliniamente verzi cu lățimea de 1,5 metri pe una dintre laturi, în vederea realizării unei plantații de arbori de aliniament - gabarit total între aliniamente de 11 metri. Se vor respecta culoarele propuse prin PUG pentru realizarea unor legături pe direcțiile est-vest.

Principala relație carosabilă o va reprezenta strada Gordanului, propusă pentru extindere de la est către vest, la un gabarit carosabil de 7 metri, dublat de circulații pietonale de 1,5 metri pe fiecare latură și aliniament verde de 1,5 metri pe latura sudică, în care se vor planta arbori. Gabaritul minim al străzii Gordanului în zona de studiu PUZ va fi de 10,5 metri.



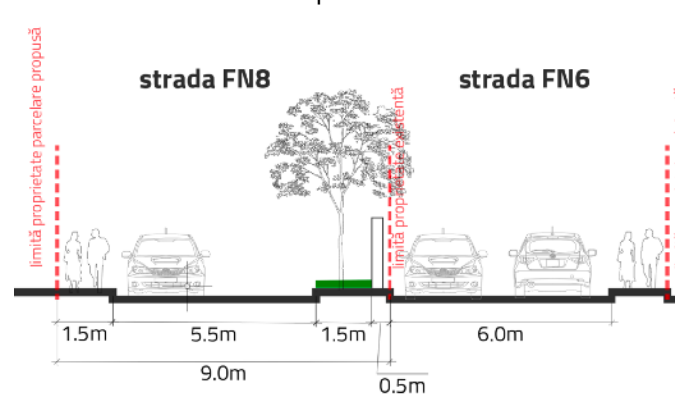
Profil propus Strada Gordanului

Sunt prevăzute 4 străzi paralele cu strada Gordanului din sud (FN1, FN2, FN3, FN4) și alte 3 perpendiculare pe aceasta (FN5, FN6 și FN7), dintre care două de-a lungul limitelor laterale vestică (FN5) și estică (FN6). Între aliniamentele opuse ale aceleiași străzi va exista un gabarit liber minim de 11 metri, iar între fronturi va fi o distanță minimă de 21 metri.

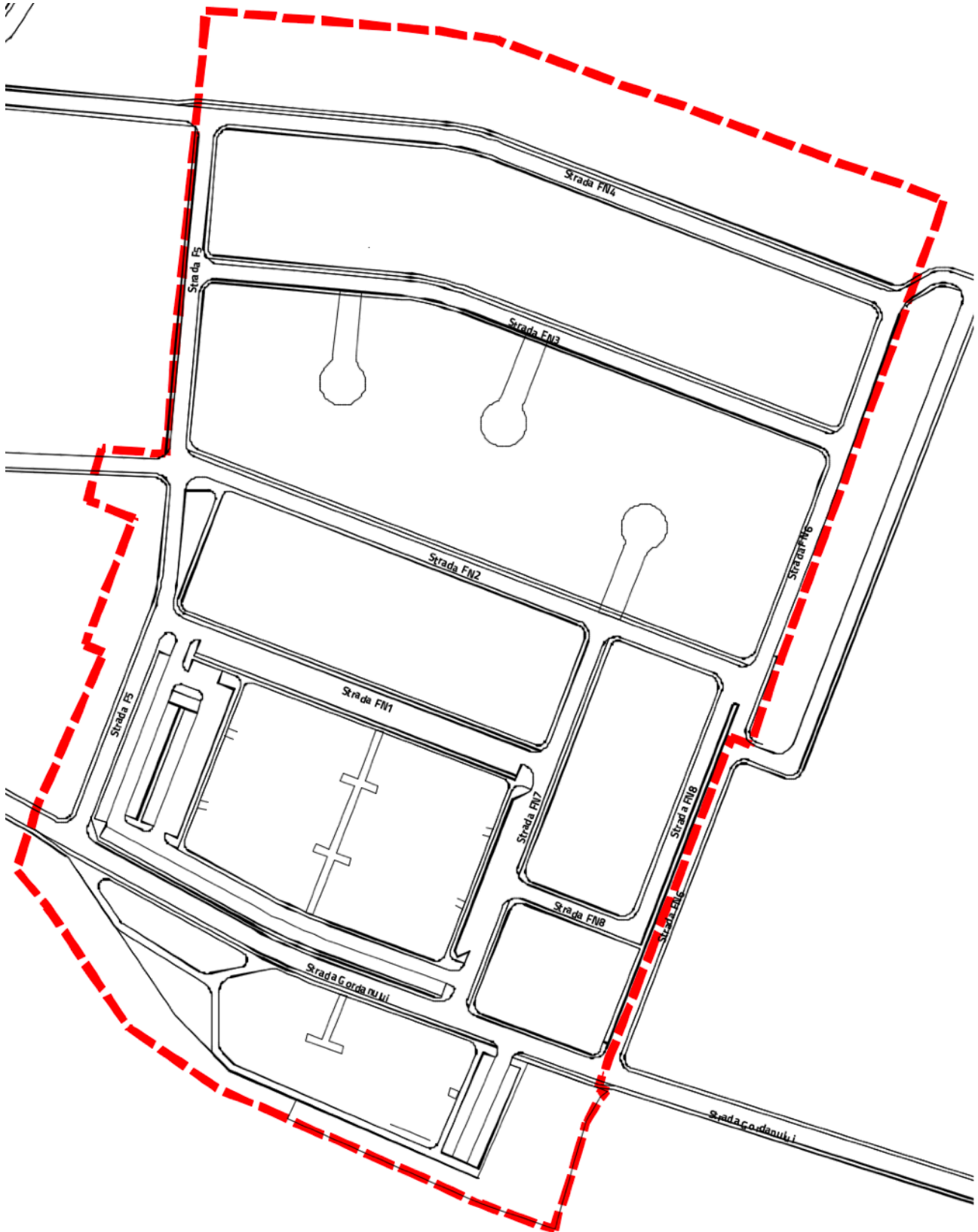


Profil propus Străzile FN1 - FN7

Strada FN8 este propusă ca arteră cu sens unic de categoria a 4-a pentru deservirea loturilor de locuințe cuplate și înșiruite situate în zona sud estică a amplasamentului.



Profil propus Strada FN8 alături de FN6



Schema circulațiilor propuse prin PUZ

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru a se adresa unui public potențial cumpărător cât mai divers, au fost gândite parcele care să permită locuințe cu standard ridicat de locuire, cu tipologii de locuire diferite. Astfel, se vor realiza parcele destinate locuirii înșiruite cu suprafețe minime de 180 mp, parcele destinate locuințelor cuplate cu suprafețe cuprinse între 250 și 450 mp, respectiv parcele cu suprafața cuprinsă între 400 și 700 mp destinate locuințelor izolate.

Întrucât zona propusă pentru dezvoltare este una semnificativă, sunt necesare culoare pentru realizarea circulațiilor carosabile și pietonale, pentru accesibilizarea zonei. Zona afectată pentru circulații cumulează aproximativ 25% din teren, reprezentând aproximativ 2,6 ha teren care nu vor fi valorificate prin edificare. În acest sens, se solicită o creștere a indicatorului CUT cu 20%, conform art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: *"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."* Astfel, CUT-ul maxim propus la nivelul zonei va fi de maxim $0,7 \times 1,2 = 0,84$ mp adc/mp teren.

Pentru reglementarea terenului în vederea realizării diferitelor tipuri de locuințe se propune zonificarea:

ZLi - zona locuințelor individuale

POT max = 45%

CUT maxim = 0,84 mp adc/mp teren

RH max = P+1E

ZLc - zona locuințelor colective mici cu regim de înălțime P+2+3R

POT max = 30%

CUT maxim = 0,84 mp adc/mp teren

RH max = P+2E+3Er

ZVsp - zona verde pentru relaxare și locuri de joacă și sport

POT max = 10%

CUT maxim = 0,1 mp adc/mp teren

RH max = P

În colțul sud-estic al zone de studiu și de-a lungul Săsarului se află un teren aflat în proprietatea Orașului Baia Sprie. Acest teren este încadrat parțial în UTR V2 și parțial în L1b, conform PUG Baia Sprie. În vederea realizării străzii Gordanului pe terenul proprietate privată a inițiatorilor PUZ este propus un schimb de terenuri cu UAT Baia Sprie cu suprafețe echivalente necesare culoarului necesar realizării viitoarei străzi care va deveni domeniu public. Suprafața de teren încadrat în L1b este propusă pentru o dezvoltare comercială, similar UTR din PUG IS2 - unități comerciale și de servicii. Suprafața aflată în UTR V2 conform PUG va fi amenajată ca parc și spațiu de promenadă.

IS2m - Unități comerciale și de servicii

POT max = 50%

CUT maxim = 0,84 mp adc/mp teren

RH max = P+2E

IS3m - Unități de învățământ

POT max = 50%

CUT maxim = 0,84 mp adc/mp teren

RH max = P+1E

V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede - se menține conform PUG

POT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CUT maxim admis = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Continuarea străzii Gordanului la vest de terenul care a generat PUZ afectează proprietatea privată a SC SALAMANDRA PLUS SRL, teren cu nr cadastral 56266. În acest scop se propune un schimb de terenuri cu suprafața echivalentă a necesarului pentru realizarea continuării străzii Gordanului către vest, după cum urmează:

- la limita de proprietate comună dintre terenul care a generat PUZ și terenul privat al SC SALAMANDRA PLUS SRL se propune dezmembrarea și cedare către SC SALAMANDRA PLUS SRL a suprafeței echivalente a necesarului pentru extinderea străzii Gordanului. Această suprafață va putea fi alipită incintei rezultate aflată în proprietatea SC SALAMANDRA PLUS SRL

- suprafața de teren din proprietatea SC SALAMANDRA PLUS SRL necesară extinderii străzii Gordanului va fi cedată domeniului public al UAT Baia Sprie.

În urma acestor operațiuni, rezultă o suprafață de teren din actualul teren care a generat PUZ care va fi încadrat în UTR A1, conform PUG, asemeni încadrării actuale a terenului aflat în proprietatea SC SALAMANDRA PLUS SRL a lotului cu nr cadastral 56266.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

UTR	Suprafață teren (mp)	Suprafață teren (%)	POT maxim propus	CUT maxim propus	RH maxim propus
ZLi	56433	54,6%	45%	0,84	P+1E
ZLc	21992	21,3%	30%	0,84	P+2E+3Er
ZVsp	2192	2,1%	10%	0,1	P
IS3m	2427	2,3%	50%	0,84	P+1E
circulații	20361	19,7%	-	-	-
Total	103405	100,0%	-	-	-

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ ZONA DE STUDIU PUZ					
UTR	Suprafață teren (mp)	Suprafață teren (%)	POT maxim propus	CUT maxim propus	RH maxim propus
ZLi	56433	52,1%	45%	0,84	P+1E
ZLc	21992	20,3%	30%	0,84	P+2E+3Er
ZVsp	2192	2,0%	10%	0,1	P
IS2m	1585	1,5%	50%	0,84	P+2E
IS3m	2427	2,2%	50%	0,84	P+1E
V2	3115	2,9%	-	-	-
circulații	20611	19,0%	-	-	-
Total	108355	100,0%	-	-	-

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat PUZ, cât și celor din zona studiată prin PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate (inclusiv în zona de studiu PUZ), zona prezintă rețele de utilități. Conform PUG, este propusă extinderea rețelelor de apă și canalizare în zona de studiu, de-a lungul străzii Cărmizilor, la vest de terenul care a generat PUZ, respectiv peste râul Săsar, în dreptul zonei de studiu.

- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului urban.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinare concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

În vederea realizării străzii Gordanului, stradă care va avea caracter de stradă publică, este propus un schimb de terenuri cu UAT Baia Sprie, care deține în vecinătatea terenului care a generat PUZ un teren în domeniul privat - parcela cu nr cadastral 57460, cu suprafața de 4950 mp. Acest teren este încadrat parțial în UTR V2 și parțial în L1b, conform PUG Baia Sprie.

Prin PUZ, Strada Gordanului va deveni obiectiv de utilitate publică.

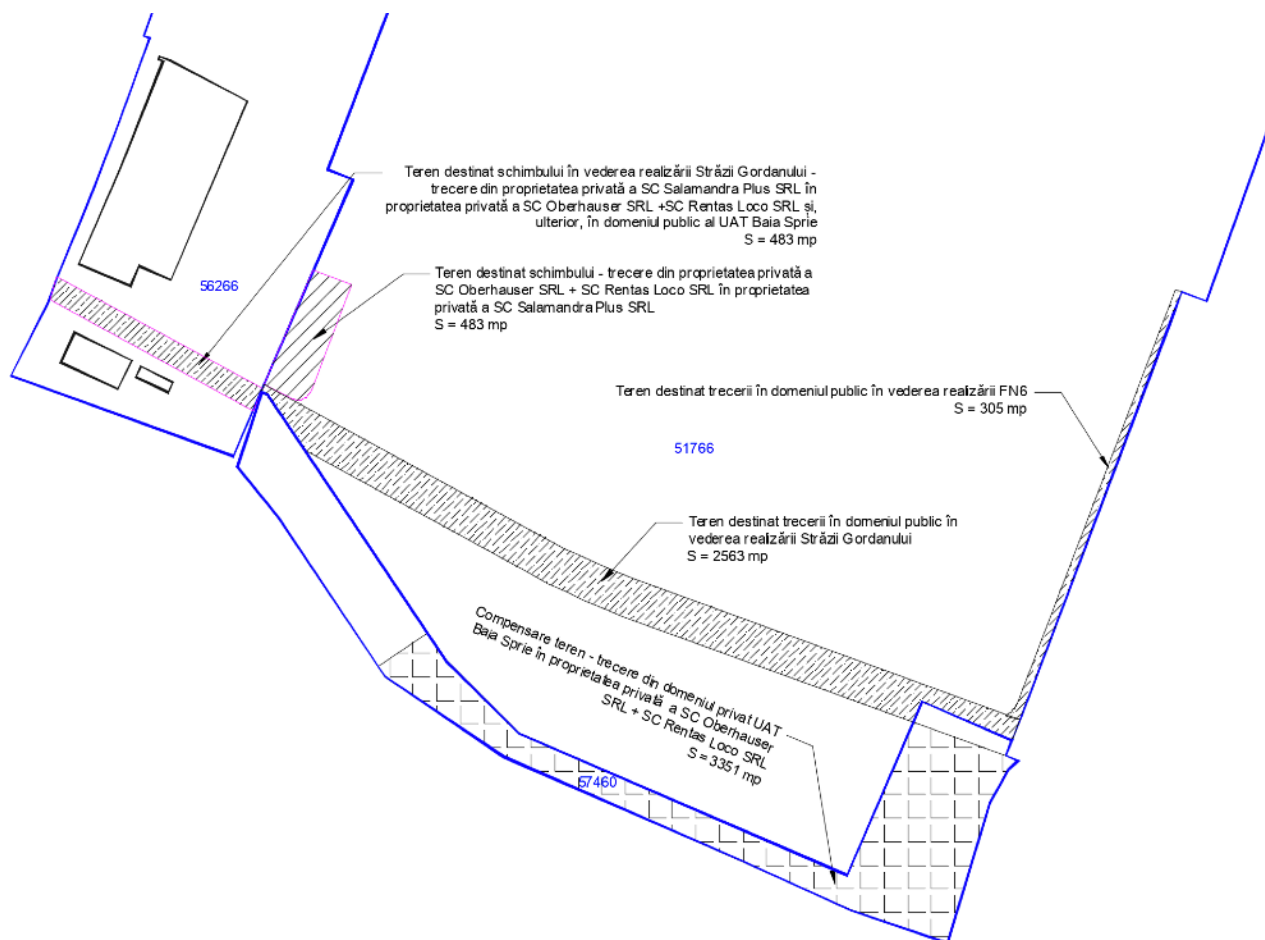
Continuarea străzii Gordanului la vest de terenul care a generat PUZ afectează proprietatea privată a SC SALAMANDRA PLUS SRL, teren cu nr cadastral 56266. În acest scop se propune un schimb de terenuri cu suprafața echivalentă a necesarului pentru realizarea continuării străzii Gordanului către vest, astfel:

- 483 mp din terenul care a generat PUZ, proprietate privată a SC Oberhauser SRL și Rentas Loco, va fi transferat în proprietatea privată a SC SALAMANDRA PLUS SRL, la limita de proprietate, iar
- 483 mp din terenul cu nr cadastral 56266 deținut de SC SALAMANDRA PLUS SRL de-a lungul culoarului propus pentru continuarea străzii Gordanului va fi transferat în proprietatea privată a SC Oberhauser SRL+Rentas Loco SRL și, ulterior în domeniul public al UAT Baia Sprie.

De-a lungul laturii estice de la nord de strada Gordanului este propusă cedarea în domeniul public a unei suprafețe de teren de 305 mp necesară realizării străzii FN6 care va deservi loturile private situate la est de terenul care a generat PUZ. Spațiul propus pentru cedare este suficient pentru realizarea unei străzi FN6 cu gabarit carosabil de 6 metri și trotuar pietonal de minim 1,5 metri pe latura estică a sa.

PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

Astfel, în final, este propus un schimb de terenuri din domeniul privat al UAT Baia Sprie în proprietatea SC Oberhauser SRL+ SC Rentas Loco SRL cu suprafața totală de **3351 mp**, suprafață echivalentă cu necesarul de teren necesar realizării viitoarelor străzi Gordanului și FN6 care vor deveni parte din domeniu public.



Suprafețe de teren destinate schimbului între SC Oberhauser SRL/Rentas Loco, SC Salamandra Plus SRL și UAT Baia Sprie în vederea realizării străzii Gordanului și a străzii FN 6

3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Dezvoltarea se va putea integra din punct de vedere funcțional în zonă întrucât există o zonă de locuințe individuale. Toate intervențiile se vor putea realiza doar în urma unui studiu de însorire prin care se va dovedi neafectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/20214 cu completările și modificările ulterioare.

Localizarea terenului în proximitatea Municipiului Baia Mare (aproximativ 100 m de limita de municipiu) și cu o accesibilitate foarte bună determinată de relațiile carosabile prin DN 18 caracterizează amplasamentul ca privilegiat din punct de vedere al relațiilor cu alte zone ale Municipiului Baia Mare, respectiv Baia Sprie. În plus, predominanța locuirii în zonă și prezența funcțiilor de educație, respectiv a celor conexe locuirii, aduc un plus de valoare terenului în vederea posibilităților de accesare a noilor funcțiuni din zonă. Implementarea propunerii de dezvoltare a zonei va reduce aspectele negative ce țin de imaginea spațială a zonei din prezent, ceea ce va determina o îmbunătățire a imaginii generale a zonei.

Parcursul pietonal de la strada Gordanului va avea o serie de atractori la nivelul parterului construcțiilor propuse, ceea ce va antrena o dinamică pozitivă a fluxurilor pietonale, animând zona și crescând interesul acesteia.

3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare

Planului Urbanistic Zonal va avea următoarele consecințe:

- Se va asigura o circulație carosabilă fluentă între strada Gordanului, respectiv strada Cărămizilor;
- La nivelul zonelor de locuințe colective se creează premisele amenajării spațiilor publice pentru socializare și petrecerea timpului liber și pentru crearea unei calități ridicate a locuirii, în ansamblu;
- Se propune amenajarea unui spațiu de joacă pentru copii cu deservire locală;
- Se propune realizarea unei zone dedicată infrastructurii pentru sport - terenuri de sport care va putea deservi vecinătățile și locatarii noii dezvoltări;
- Întreaga zonă a locuințelor colective propuse va beneficia de suprafețe de spațiu verde în procent de minim 20% din suprafața UTR-urilor, ceea ce va contribui la o imagine ambientală calitativă;
- Creșterea valorii imobiliare a zonei prin organizarea spațială a terenurilor, creșterea accesibilității la infrastructură de circulații și de rețele edilitare;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Baia Sprie și generarea de beneficii în plan economic;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiul Baia Sprie(respectiv taxe și impozite pe clădiri).

3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Costurile aferente investiției vizează:

- Amenajarea și construirea ansamblurilor de locuințe- costuri private ale investitorilor;
 - Realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor intervenții - regiile specifice, Administrația Publică Locală sau investitor privat;
 - Operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere continuarea străzii Gordanului, respectiv realizarea strazilor FN1, FN2, FN3, FN4, FN5, FN6, FN7, FN8 - costuri ale APL și finanțări externe;
 - Amenajarea spațiilor cu destinație publică, locuri de joacă pentru copii, spațiu verde, zone de socializare și relaxare, parcări autovehicule etc. - costuri ale investitorul

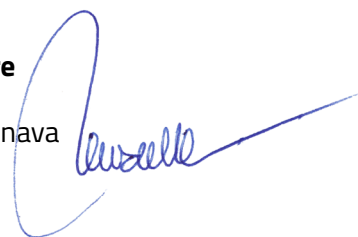
Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava



urb. Teodor Manea



urb. Laura Ferăstrău

