

PLAN URBANISTIC ZONAL VIDRA - BARAJ FIRIZA

VOLUMUL I

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL "VIDRA - BARAJ FIRIZA", MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Amplasamentul: **VIDRA - BARAJ FIRIZA, ZONA DELIMITATĂ DE LIMITE CADASTRALE TEREN N.C. 114034, VALEA CORNEȘIȚA ȘI LACUL DE ACUMULARE FIRIZA**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL BAIA MARE**

Nr contract: **27010/23.06.2021**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

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



Cuprins

0. CONTEXT	3
0.0. Date beneficiar	3
0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	4
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate	5
0.4. Surse documentare	6
1. DATE GENERALE	7
1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții	7
1.2. Amplasamentul	7
1.3. Beneficiarul investiției	7
1.4. Elaboratorul studiului de urbanism	7
1.5. Suprafața estimată a terenului	7
1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții	7
2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ	9
2.1. Încadrare în localitate	9
2.2. Evoluția zonei	9
2.3. Elemente ale cadrului natural	11
2.4. Circulația	11
2.5. Ocuparea terenurilor	13
2.6. Echipare edilitară	15
2.7. Probleme de mediu	16
2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	16
3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ	18
3.0. Descrierea intervențiilor propuse	18
3.1. Studii de fundamentare	24
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General	26
3.3. Valorificarea cadrului natural	26
3.4. Modernizarea circulației	26
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	30
Regimul de construire și regimul maxim de înălțime:	32
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	32
3.7. Protecția mediului	32
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	34
3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă.	36
3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare	36
3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)	36

O. CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: MUNICIPIUL BAIA MARE

Sediu: str. Gheorghe Șincai, nr. 37, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

Documentația de față este inițiată de Autoritatea Publică Locală - Municipiul Baia Mare ce dorește să pună în valoare zona Vidra-Baraj Firiza ca important spațiu urban, respectiv valorificarea potențialului urbanistic, peisagistic și turistic al zonei, viabilizarea zonei din punct de vedere al utilităților publice a modului de organizare și reglementare a tipologiilor de funcțiuni admise.

Certificatul de Urbanism cu nr. 904 din 23.07.2020, respectiv prevederile privind regimul tehnic, arată că pentru realizarea investiției propuse este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.. Necesitatea elaborării proiectului vine ca răspuns la nevoia administrației locale de a reglementa întreaga zonă printr-un plan de tip director prin care să se asigure macro-zonarea funcțională, accesibilizarea și stabilirea dimensionărilor viabilizării edilitare necesare dezvoltărilor viitoare

P.U.G. Municipiul Baia Mare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 349/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015 încadrează imobilul în extravilanul Municipiului Baia Mare. În vederea construirii pe terenul situat în extravilan este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru introducerea unor terenuri în intravilanul Municipiului Baia Mare, modificarea funcțiunilor admise prin P.U.G. pentru zona extravilan și atribuirea unor noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal are ca scop reglementarea unei zone ample, de aproximativ 92 ha. Necesitatea elaborării Planului urbanistic Zonal vine în contextul nevoii de a reglementa intervențiile asupra construcțiilor și spațiilor publice, dar și de nevoia de a proteja valorile culturale-istorice și peisagistice locale.

Zona propusă spre reglementare urbanistică este zona numită Vidra-Baraj-Firiza. Zona colinară a municipiului pe partea nordică, formată din versanți ce constituie un amfiteatru natural, cu orientare sudică, favorizând perspective deosebite spre oraș și lacul de acumulare, cu acces din zona strâmtorii Firiza. Este o zonă preponderent împădurită, cu proprietăți private, unde există locuințe vechi, cu caracter de locuire temporară, pentru care prezenta temă are ca scop reglementarea acestui tip de funcțiune.

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. P.U.Z. are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală 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 specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **valorificarea potențialului urbanistic, peisagistic și turistic al zonei;**
- **valorificarea responsabilă a resurselor funciare, planificarea utilizării terenurilor;**
- **protejarea, gestionarea sustenabilă valorificarea creativă a patrimoniului și identitare și multicultural, angajarea lor susținută în circuitul economic;**
- **conservarea peisajului natural neurbanizat și a valorilor de patrimoniu natural;**
- **organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;**
- **asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare în parcelă;**
- **asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**

0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Prin Avizul de Oportunitate nr. 4 din 24.02.2022 au fost solicitate următoarele:

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii;
- În funcție de concluziile analizei critice a situației existente se vor trata următoarele categorii de probleme:
 - Determinarea unor zone pentru parcaje publice colective, reglementarea accesurilor la acestea (se poate propune, în acest sens, modificarea totală sau parțială a fondului construit existent), precum și toate reglementările urbanistice referitoare la acestea;
 - Stabilirea reglementărilor pentru parcaje în situația în care clădirile existente nu au accesuri auto în curți sau care nu dispun de suprafețe suficiente pe domeniul privat, ținând cont de prevederile părții a II-a, cap. 3, art. 18, din RLU aferent PUG;
 - Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea fără afectarea fluenței traficului;
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera "a" din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014;
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului;
- Se va ține cont de PUZ-uri aprobate în zonă și se va corela documentația de urbanism cu acestea.

0.4. Surse documentare

Analiza urbanistică a luat în considerare situația actuală din teren, proiectele urbanistice aprobate sau în curs de elaborare și actele legislative cu incidență asupra circulațiilor și a spațiilor verzi din Municipiul Baia Mare:

- PUG-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015;
- Asigurarea locurilor necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 cu modificările și completările ulterioare, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Mun. Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019.
- Normativele în vigoare privind stabilirea suprafețelor de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Maramureș;
- HCL nr. 374/2015 privind aprobarea "Regulamentului Local de Arhitectură și Estetică Urbană, privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare".
- Ghid de arhitectură Țara Chioarului, Ordinul Arhitecților din România.

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții

Plan Urbanistic Zonal "Vidra - Baraj Firiza", Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

1.2. Amplasamentul

Vidra - Baraj Firiza, zona delimitată de limite cadastrale teren NC 114034, Valea Corneșița și lacul de acumulare Firiza, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

1.3. Beneficiarul investiției

Municipiul Baia Mare

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism

Agorapolis SRL - șef proiect master urbanist Mihaela Pușnava
- master urbanist Anda Stăncescu

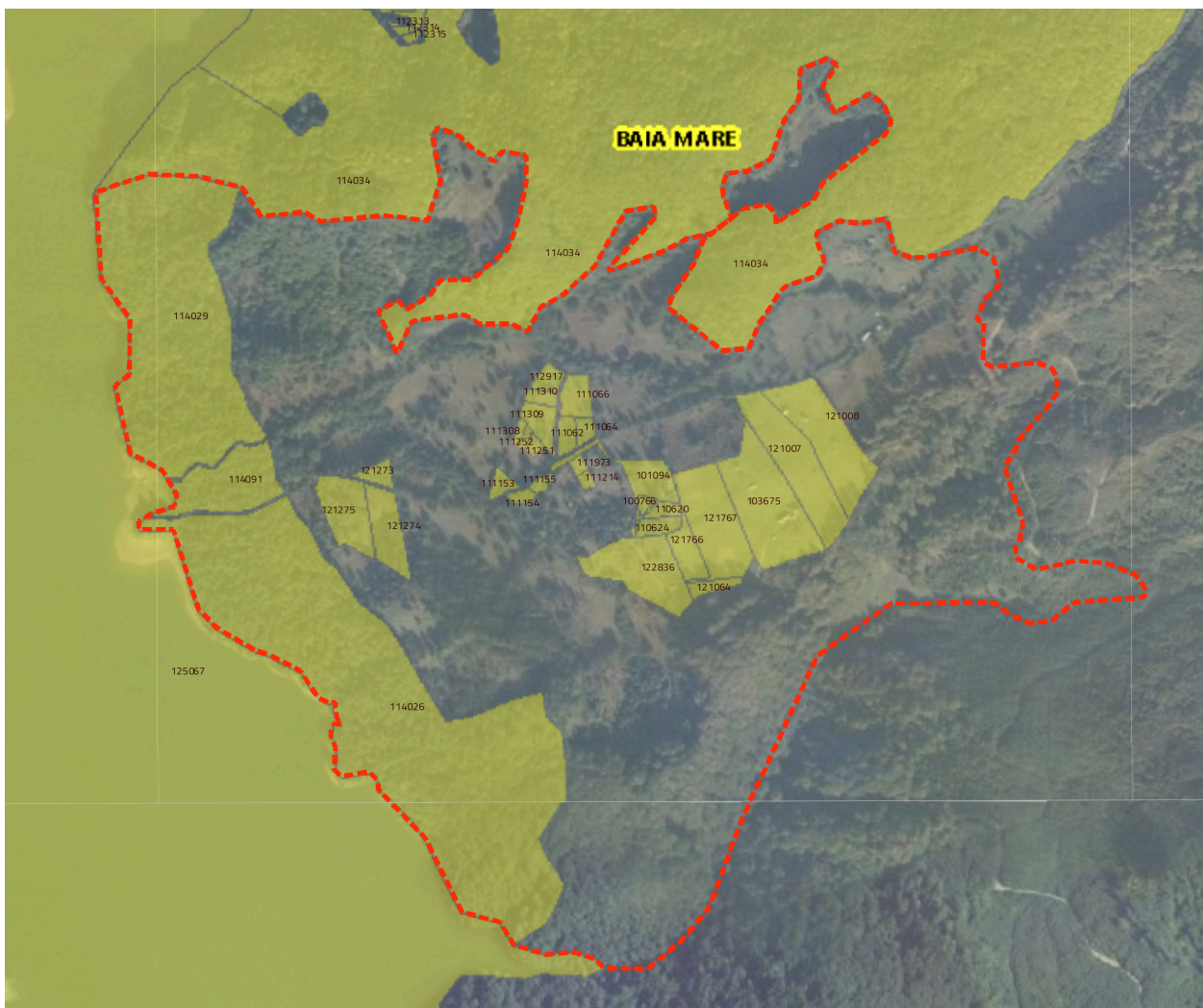
1.5. Suprafața estimată a terenului

Suprafața zonei de studiu este de **921521 mp** (cca. 92,1 ha), reprezentată de terenurile aflate în extravilanul Municipiului Baia Mare.

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

Conform Certificatului de Urbanism cu numărul 904 din 23.07.2020, terenul este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare, iar categoriile de folosință ale imobilelor sunt pădure, fâneață sau curți-construcții. Imobilele cu destinație forestieră se află în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, dar și în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice, iar loturile din centrul zonei de studiu, unde există construcții vechi (locuire temporară) sunt proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice.

PLAN URBANISTIC ZONAL VIDRA - BARAJ FIRIZA, MUNICIPIUL BAIJA MARE, JUDEŢUL MARAMUREŞ



Extras din Baza de date spaţială a Imobilelor. Sursa: Geoportal A.N.C.P.I.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în localitate

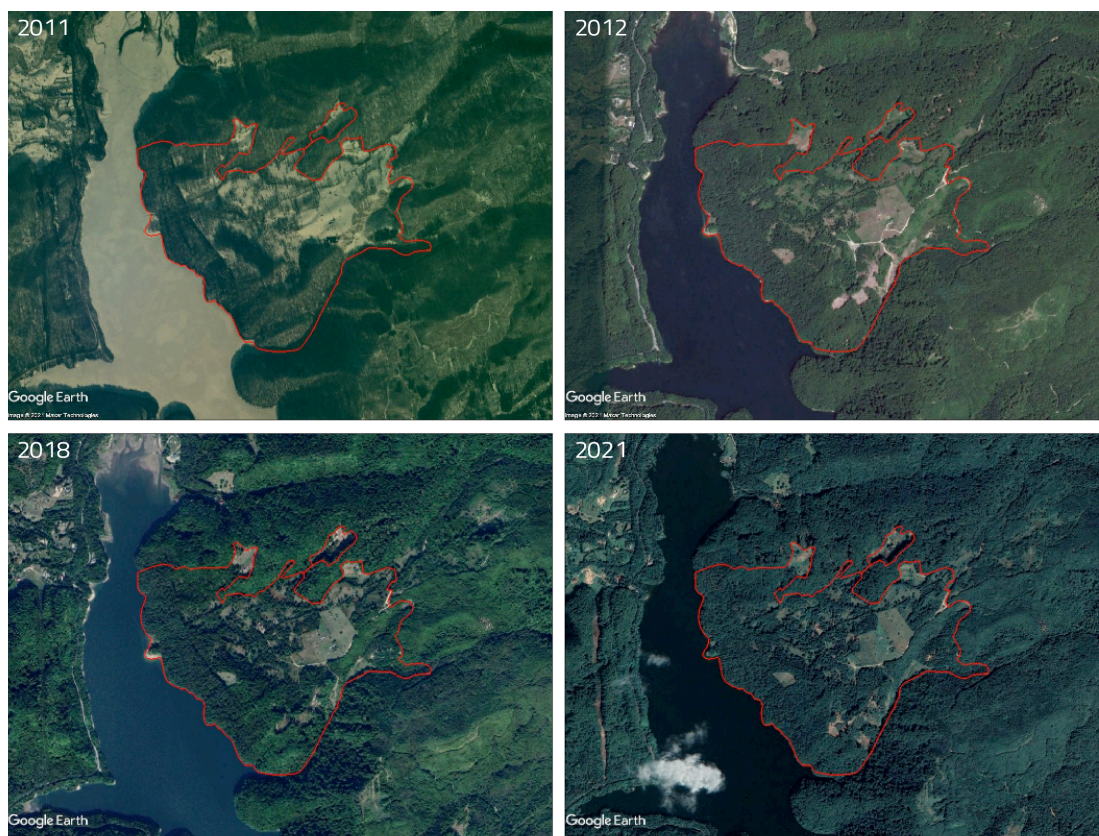
Imobilul care a generat P.U.Z. se regăsește în extravilan, în zona nord-estică a orașului, în zona Vidra - Baraj Firiza. Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Culturilor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, zona nu este încadrată ca zonă protejată.

Zona de studiu corespunde imobilului care a generat P.U.Z., aflându-se în extravilan. Aceasta este delimitată astfel:

- la nord cu imobilul N.C.114034, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, având categoria de folosință pădure;
- la est cu terenuri libere – fond forestier al Ocolului Silvic Firiza - extravilan, imobile neînregistrate în baza de date E-terra;
- la sud cu Valea Corneșița;
- la vest cu Lacul de acumulare Firiza - imobilul N.C. 125067 - ACUMULARE STRAMTORI, domeniu public al Statului Român, aflat în Administrația Națională a Apelor Române;

2.2. Evoluția zonei

Imobilele care au generat documentația se află în extravilanul Municipiului Baia Mare, la nord de oraș, la aprox. 12 km distanță față de centrul orașului, aprox. 20 km de Aeroportul Internațional Maramureș și aprox. 3 km de Vârful Igniș și reprezintă parte din masivul colinar de "mal" estic al Barajului Firiza, format din versanți și zone de poieni neacoperite de vegetație, care constituie un amfiteatru natural, cu orientare sud-vestică, favorizând perspective deosebite spre lacul de acumulare Firiza și către oraș, cu acces din zona strâmtori Firiza. Pe râul Firiza, la 5 km distanță de centrul orașului, s-a construit barajul Strâmtori (52 m înălțime) prin care s-a creat un lac de acumulare în suprafață de 110 ha, care reprezintă singura sursă de alimentare cu apă a Municipiului Baia Mare.



Evoluția zonei între anii 2011 - 2020. Sursa: Google Earth Pro

Din punct de vedere al evoluției zonei, singura dezvoltare a zonei care se distinge în ultimii 10 ani constă în edificarea unei construcții cu funcțiunea de locuire temporară/anexă, dar și a unor construcții cu structură ușoară în centrul zonei de studiu.

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent și toate elementele de cadru natural care permit dezvoltarea unor activități adecvate statutului de zonă cu potențial turistic. În acest sens, zona studiată este destinată pentru dezvoltarea unor funcțiuni ce corespund unei palete diversificate de activități de petrecere a timpului liber. Ținând cont de resursele limitate de teren aflate în oraș, parcelele aflate în proximitatea acestuia, având dimensiuni relativ mari, permit realizarea investițiilor de tipul celor intenționate prin studiul de oportunitate aferent P.U.Z.

Orice spațiu geografic este un potențial purtător de activități turistice, care prin dezvoltare și intensificare, specializare sau diversificare pot crea spații turistice de diferite tipuri și de dimensiuni variabile. Răspândirea inegală a elementelor de potențial turistic natural și antropic, diferențierile cantitative și calitative care se înregistrează în teritoriu, gradul și modul de valorificare a potențialului existent, amenajarea turistică diferită au condus spre necesitatea departajării unor zone, unor regiuni turistice, care să servească apoi în practica amenajării și organizării turistice a spațiului geografic.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Maramureș este influențat de poziția geografică, orașul situându-se la poalele munților. Zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre nord-est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală de 9,6 °C. Media lunii ianuarie se ridică la -2.4 °C, iar a lunii iunie la 19,9 °C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite.

În zona de studiu se remarcă prezența unui fond forestier dens pe versanți cu o declivitate pronunțată, care „pătrunde” în lacul de acumulare, valoros din perspectivă ecologică și peisageră, dar unde sunt necesare intervenții punctuale de „îndepărtare” a arborilor în pericol de prăbușire. Din punct de vedere al speciilor, conform Ocolului Silvic Firiza, *„fagul este specia dominantă, deținând aproximativ 70% din compoziția ocolului Firiza. Ca specii de esență nobilă mai deosebită, putem aminti paltinul de munte, frasinul, ulmul în unele locuri, iar diseminat respectiv sub 10% mai găsim cireș sălbatic și larice”*.

De asemenea, în centrul zonei studiate, se distinge existența unei poieni vaste, deschisă, ocupată punctual de structuri de locuire temporară, iar în cadrul zonei de studiu se evidențiază și existența unor poieni de mici dimensiuni, pe zonele de culmi neîmpădurite, libere, orientate către sud.

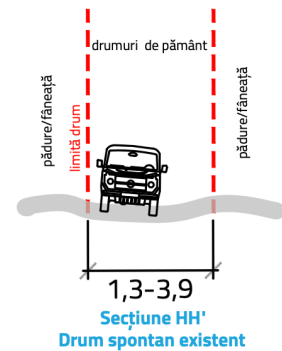
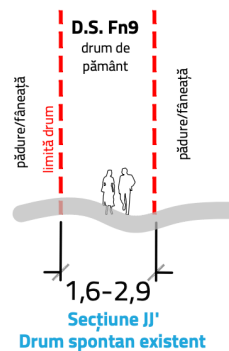
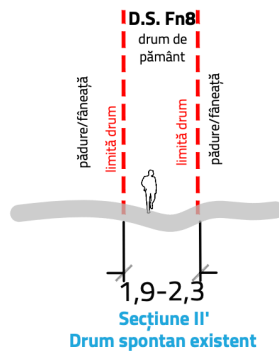
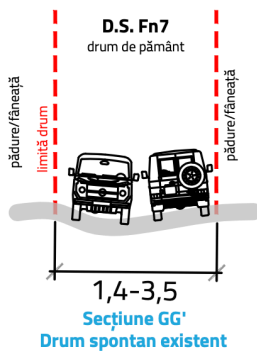
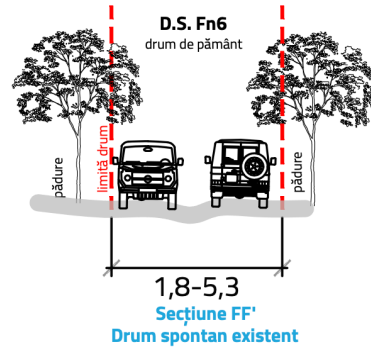
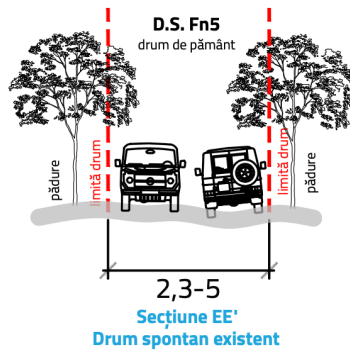
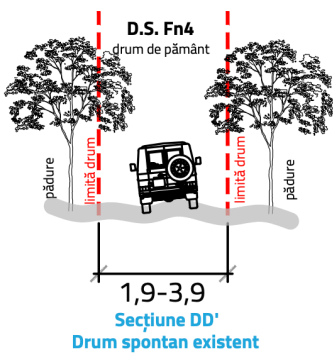
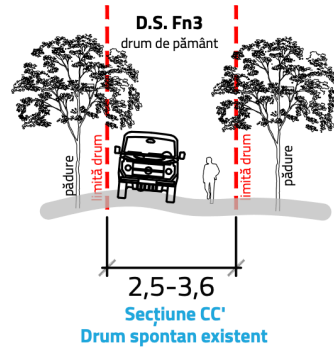
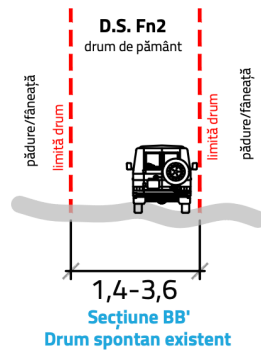
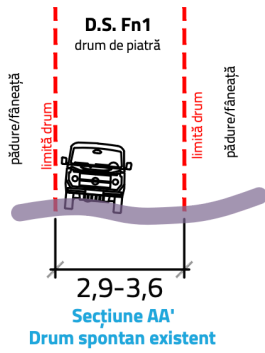
Din est spre vest, cu descărcare în lacul de acumulare Firiza, se remarcă existența unui curs de apă/pârâu pe Valea Vidra.

Din punct de vedere topografic, amplasamentul prezintă o declivitate pe direcția NE-SV, de la 500m la 370m, cu o diferență de nivel de 130m.

2.4. Circulația

Accesul către zona de studiu se realizează prin intermediul drumului forestier ce pornește din circulația publică Strada Luncil și asigură legătura directă cu municipiul Baia Mare. În proximitatea Barajului Firiza se conectează cu Drumul Județean DJ193. Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 83 alin. (2), drumurile forestiere sunt deschise circulației publice, cu acordul administratorului acestora (conform art. 54 alin. (2)), pentru activități sportive, de recreere și turism și pentru accesul proprietarilor la terenuri în vederea gospodăririi acestora.

În prezent, drumurile identificate în interiorul zonei de studiu sunt drumuri de exploatare - drumuri de pământ sau piatră, cu dublu sens de deplasare, cu lățime variabilă, între 1,4 metri și 5 metri.



2.5. Ocuparea terenurilor



Fotografii din zona studiată, sursă autor

Terenurile cuprinse în arealul studiat sunt zone împădurite, dar se disting pe alocuri și zone de pășuni-goluri alpine. Malul estic al Barajului Firiza, studiat prin prezenta documentație de urbanism, este format din versanți împăduriți și zone de poieni neacoperite de vegetație, care constituie un amfiteatru natural.

Din punctul de vedere al administrării pădurilor din zona de studiu, aproximativ 20% din suprafața totală a zonei de studiu este ocupată de păduri aflate în administrarea Ocolului Silvic Municipal Baia Mare, conform datelor furnizate de acesta. La est și la sud de zona de studiu se află păduri în administrarea Ocolului Silvic Firiza (Figura 2). Cea mai mare suprafață din zona de studiu este ocupată de păduri aflate în proprietatea publică a Statului Român. Acestea ocupă aproximativ 60% din suprafața totală a zonei de studiu (Figura 3).

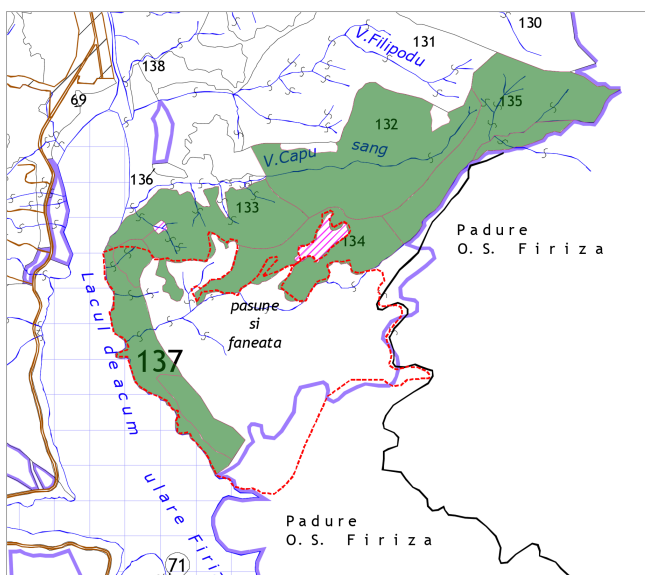


Figura 2: Pădurile din interiorul și din proximitatea zonei de studiu, aflate în administrarea Ocolului Silvic Municipal Baia Mare.
Prelucrare: autori.

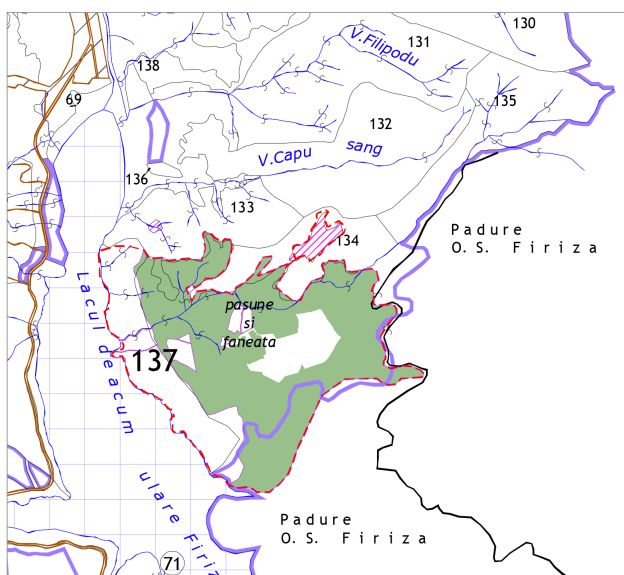


Figura 3: Pădurile din interiorul zonei de studiu aflate în proprietate publică a Statului Român
Prelucrare: autori.

Categoria de folosință a terenurilor din zona de studiu este preponderent de pădure, fâneță sau curți-construcții. Imobilele cu destinație forestieră se află în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, dar și în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice, iar loturile din centrul zonei de studiu, unde există construcții vechi (locuire temporară) sunt proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice.

BILANT TERITORIAL EXISTENT - ZONA DE STUDIU				
U.T.R.	Indicatori	EXISTENT		REGLEMENTAT
		Suprafata [mp]	Suprafata [%]	Indici conform P.U.G. Baia Mare
Teren neîncadrat în P.U.G. Baia Mare, extravilan	Suprafață construită / P.O.T.	3500	0,38%	-
	Volum / C.U.T.	3640	0,39%	-
	RH max	P+1	-	-
	Păduri	789345,8	85,66%	-
	Pășuni/Fânețe	114519	12,43%	-
	Drumuri de pământ	12742,1	1,38%	-
	Drumuri pietruite	4914,1	0,53%	-
	TOTAL	921521	100,00%	-

2.6. Echipare edilitară

În baza avizelor de amplasament se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă, dacă acestea există sau, după caz, la cele mai apropiate față de zona de studiu.

În această etapă, se inventariază prezența rețelelor tehnico-edilitare din proximitate și capacitățile acestora, prin prezentul P.U.Z. urmând a se studia necesarul cu scopul viabilizării edilitare a zonei în raport cu viitoarele dezvoltări.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizul **Distribuție Energie Electrică România nr. 6030220614042/13.10.2022** nu există rețea electrică în zona de studiu.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al provocărilor de mediu zona studiată nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit condițiile de construire. Analiza probelor colectate a determinat încadrarea amplasamentului în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

Arealul studiat fiind o zonă de versant împădurit, situat într-un context cu perspective turistice, în care intervențiile asupra fondului forestier se doresc (și se recomandă a fi minore), lucrările de construcții vor fi axate preponderent pe realizare de: cărări și alei pietonale, amenajare parc de aventură (instalații de tiroliană, podețe suspendate din lemn, leagăne, trasee de rapel pe copaci), locuri de agrement la marginea lacului, instalații pentru pârtia de săniuțe, amenajări și instalații pentru traseul de biciclete și un grad mic de ocupare a terenului cu locuințe de vacanță cu regim de înălțime redus.

Pentru construcțiile de locuințe, cazare și punctele de alimentație publică, adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20m.

Se va respecta zona de protecție sanitară cu regim de restricție ce se instituie la 30m lateral față de malul stâng al lacului Firiza și zona de protecție hidrogeologică ce cuprinde întreg bazinul de recepție al lacului Firiza (Conform adresa nr. 1147/26.04.2023 emisă de Apele Române, Administrația bazinală de apă Someș-Tisa)

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul P.U.Z. este una de amenajare turistică a zonei verzi și introducerea în intravilan a unor terenuri proprietate privată, având o densitate redusă a construcțiilor, nu putem discuta despre disfuncționalități specifice unui țesut edificat. Majoritatea construcțiilor existente se află în stare avansată de degradare și nu au acces la rețele tehnico-edilitare.

Cu toate acestea, se poate considera o disfuncționalitate accesul către terenurile proprietate privată. Este necesară sistematizarea drumurilor forestiere cu scopul de a accesibiliza zona.

Deși există o rezervă considerabilă de păduri (aproximativ 38,6 ha), elementele naturale din zona studiată nu sunt valorificate prin amenajări de agrement sau de loisir. În zona de mal nu există amenajări care să pună în valoare tangența zonei de studiu la lacul de acumulare Firiza și peisajul către malul vecin.

Punctele belvedere, aflate la cotele cele mai înalte din zona de studiu, prin care peisajul poate fi pus în valoare, sunt greu accesibile.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Descrierea intervențiilor propuse

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. se întocmește în baza Certificatului de Urbanism nr. 904 din 23.07.2020 eliberat de Primăria Municipiului Baia Mare, în vederea aprobării de către Consiliul Local a soluției urbanistice de amenajare a întregii zone - plan de tip director prin care să fie asigurată macrozonarea funcțională, accesibilizarea și irigarea zonei cu drumuri forestiere necesare dezvoltării zonei.

Prin P.U.Z. se propun protejarea elementului forestier, dezvoltarea turistică într-o manieră responsabilă, cu respect față de mediu. Majoritatea intervențiilor asupra zonei studiate se încadrează în amenajări cu caracter turistic outdoor (zone de promenadă, trasee biciclete downhill, parc de aventură etc.). Se admit absolut controlat - în mod izolat și cu o densitate extrem de scăzută trupuri de locuire temporară, cazare turistică, astfel încât să se minimizeze un eventual impact negativ asupra mediului.

Se va urmări respectarea tuturor condițiilor de protecție date de prezența perimetrului de restricție hidrogeologică și a zonei de protecție sanitară cu regim de restricție - conform H.G. nr. 930 din 2005. Astfel se va respecta zona de protecție sanitară cu regim de restricție ce se instituie la 30m lateral față de malul stâng al lacului Firiza și zona de protecție hidrogeologică ce cuprinde întreg bazinul de recepție al lacului Firiza.

Se propune introducerea în intravilan a unor terenuri, trupuri de locuire temporară, cazare turistică ce acumulează suprafața de aprox. 12 hectare (118101 mp).

Date privind utilizarea funcțională a zonei:

Imobilele care generează studiul se află la nord de Municipiul Baia Mare și reprezintă parte din masivul colinar de "mal" estic al Barajului Firiza, format din versanți și zone de poieni neacoperite de vegetație, care constituie un amfiteatru natural, cu orientare sud-vestică, favorizând perspective deosebite spre lacul de acumulare Firiza și oraș, cu acces din zona strâmtori Firiza.

Din perspectivă funcțională, situația existentă este compusă din:

- caracterul extravilan al zonei de studiu;
- accesul auto pe un drum forestier din zona strâmtori Firiza, care determină arealul vestic al zonei de studiu;
- existența unui fond forestier dens, pe versanți cu o declivitate pronunțată, care „pătrunde” în lacul de acumulare, valoros din perspectivă ecologică și peisageră, unde sunt necesare intervenții punctuale de „îndepărtare” a arborilor în pericol de prăbușire, în special în virtutea faptului că zona se dorește a fi utilizată din perspectivă turistică (trasee turistice);

- existența unei poieni vaste, deschisă, în centrul zonei studiate, ocupată punctual de structuri de locuire temporară, cu acces la un drum cu potențial de degradare;
- existența unor poieni de mici dimensiuni, pe zonele de culmi neîmpădurite, libere, orientate către sud, unde pot fi amenajate zone de belvedere, cu scop turistic, care nu beneficiază de acces pietonal amenajat (3 la limita nordică a zonei de studiu, 4 centrale și 3 în zona sud și sud-vestică).

Identificarea problemelor:

- Resursele funciare nu sunt viabilizate și nu sunt suficient de atractive;
- Nu există acces facil către mal;
- Zona are acces pe drum forestier în arealul estic, iar cel sudic și nordic sunt inaccesibile;
- Nu există trasee marcate, pietonale sau velo, nu există iluminat pentru zona de acces, nu există parcuri amenajate;
- Dotările turistice sunt absente, iar zona este greu accesibilă;
- Fondul forestier are nevoie de mentenanță - există arbori care sunt în risc de a se prăbuși;
- Există un fond minimal de locuire temporară, în curs de degradare, în zona de fâneață (proprietăți private);
- Parte din zona de poiană, care are vocația de a găzdui activități de tip picnic, glamping, festivaluri outdoor, locuire temporară cu scop turistic - este situată în proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice, iar folosința este una de fâneață;

Obiective P.U.Z. Vidra-Baraj-Firiza, Municipiul Baia Mare:

- **Reglementarea funcțională a zonei**, având ca obiective respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure **protejarea și dezvoltarea durabilă a zonei, reabilitarea mediului de viață și a ambianței zonei, reabilitarea și refacerea clădirilor**, prin elaborarea P.U.Z.-ului în conformitate cu metodologia și conținutul-cadru aprobat;
- **Accesibilizarea zonei**, pentru care sunt necesare reglementări privind circulația auto și pietonală, și **asigurarea unor accesuri către obiectivele importante, cu potențial turistic, ale zonei de studiu;**
- **Reglementarea urbanistică a terenurilor necesare realizării investițiilor de viabilizare turistică** și redactarea Regulamentului Local de Urbanism, coroborarea regimului tehnic cu regimul juridic al terenurilor (corelare UTR-uri cu tipurile de proprietăți);
- Crearea unui sistem de promenadă;
- Realizarea pe zona de coamă de **turnuri belvedere**, pentru admirarea panoramei orașului, neobturat de vegetație;
- Amenajarea unui **parc forestier** pentru activități sportive și recreative - trasee de cățărare în copaci, trasee de tiroliană, leagăne, etc.
- Propunerea unui **traseu downhill** - realizarea unui traseu competițional pentru probe ciclistice de „downhill” care va fi marcat special pentru evenimente sportive - situat pe versantul nordic de Vf. Lupului;

- Propunerea unor **trasee turistice pietonale semnalate cu panouri sau semne (fără intervenții care să afecteze fondul forestier)**, gândite să conecteze zonele de belvedere situate în punctele cu cele mai mari altitudini;
- Amenajarea unei **zone pentru picnic**, cu corturi și dotări de minim confort pentru copii, elevi și studenți care urmăresc să dobândească abilități de orientare în natură și cunoștințe despre flora și fauna locală - în zonele plate, în proximitatea pâ râului;
- Realizarea condițiilor pentru amenajarea **unor dotări de alimentație publică și structuri de cazare turistică de mici dimensiuni** pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice/juridice;
- Amenajarea **unor dotări administrative pentru gestionarea parcului**, care să faciliteze prezența vizitatorilor pe tot parcursul zilei și asigurarea condițiilor de refugiu în caz de evenimente meteorologice neprevăzute.
- Amenajarea unui **traseu alpine coaster, dar și pârtii pentru săniuțe**;
- **revigorarea vegetației** (eliminarea arborilor ce se pot prăbuși ș.a.);
- crearea unor **puncte de atracție pentru principalele categorii de vârstă** (jocuri de copii, promenade, locuri de odihnă sau picnic ș.a.);
- Intervenții care să susțină **activitățile culturale, educative, recreative și de agrement printr-o infrastructură corespunzătoare, dar cât mai puțin intruzivă**;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici în funcție de caracteristicile specifice ale zonei studiate;
- **Reglementarea regimului de înălțime** permis în funcție de fondul construit existent pentru fiecare zonă în parte;
- Stabilirea unui **plan de măsuri care să urmărească creșterea calității vieții comunității locale** și care să permită formularea de obiective pentru care este posibilă obținerea de fonduri publice sau private, locale, naționale sau comunitare.

Principii de dezvoltare turistică:

Turism sustenabil și responsabil

Călătorii sunt din ce în ce mai conștienți de modul în care vizita lor poate afecta comunitățile locale și mediul înconjurător, de aceea solicită destinațiilor turistice să le ofere soluții pentru a reduce amprenta negativă, din punct de vedere al echilibrului ecologic și cultural, pe care o pot lăsa în locurile vizitate. Prin urmare, furnizorii de activități turistice trebuie să ofere experiențe deosebite, dar responsabile, deoarece consumatorii așteaptă de la aceștia un nivel ridicat de responsabilitate socială și de mediu.

Produsul turistic „experiențe”

Oamenii se identifică din ce în ce mai mult cu experiențe și mai puțin cu lucruri sau vacanțe ce bifează anumite locuri. Experiențele semnificative generează valoare adăugată pentru turiști, dar și pentru locația și brandul asociat cu ele. Turiștii caută nu numai distracții de moment, ci doresc să experimenteze activități excepționale, de care să își amintească mult timp, lucru promovat în special de piețele premium de călătorie. Ei sunt dispuși să plătească pentru o experiență mult mai mult decât pentru o activitate normală.

Concept

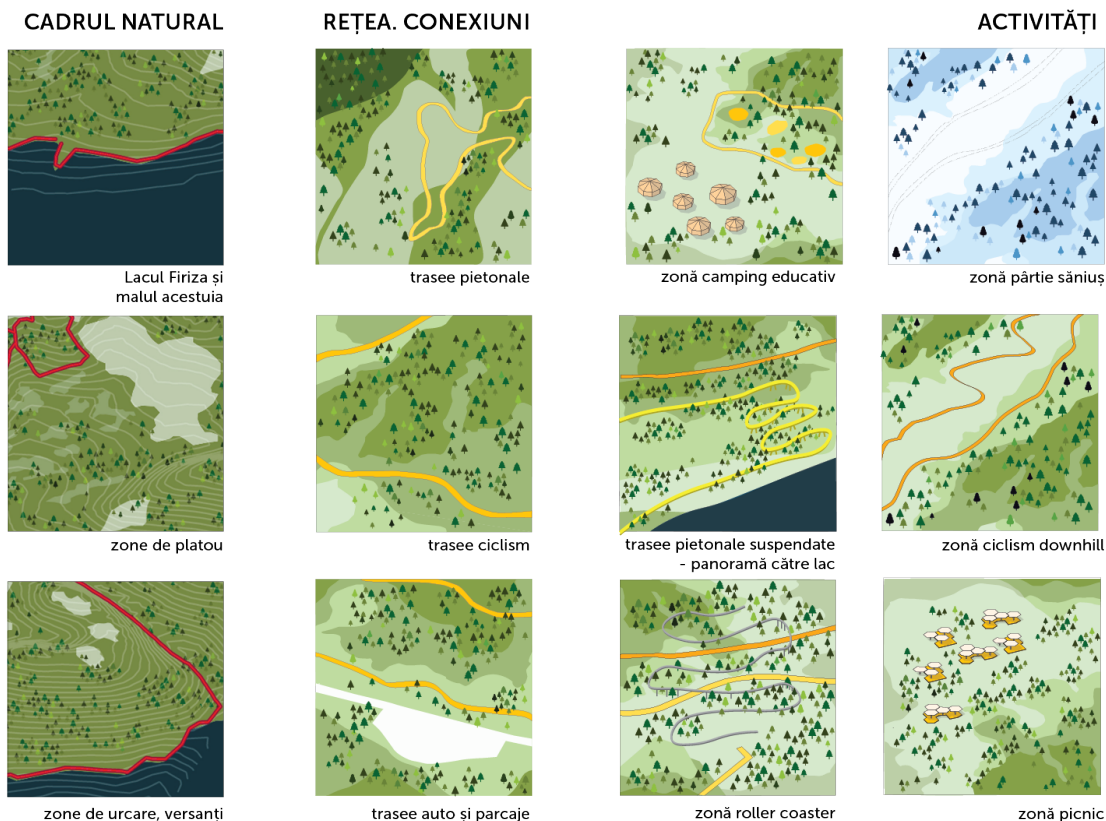
Conceptul ce a stat la baza elaborării propunerii este structurat în 3 părți, respectiv :

- (1) identificarea și clasificarea elementelor principale ale cadrului natural,
- (2) stabilirea tipurilor de conexiuni/ legături între spații;
- (3) identificarea unor posibile activități ce pot fi desfășurate în cadrul zonei.

Astfel, elementele definitorii ale cadrului natural sunt Lacul Firiza și malul acestuia, zonele de platou (ce pot adăposti diverse spații) și zonele de urcare, respectiv versanții. Atât circulațiile nou propuse cât și activitățile/zonile dezvoltate pleacă de la topografia terenului și elementele specifice cadrului natural. Întreaga „scenografie” construită - amenajări neintruzive, punți, trasee, zone de dotări turistice - sunt subordonate peisajului, completându-l .

În încercarea de a accesibiliza zona, traseele de circulație nou propuse joacă un rol hotărâtor. La rândul lor, acestea se împart în trasee dedicate pietonilor, trasee speciale pentru ciclism și drumuri forestiere auto, prevăzute și cu zone pietruite dedicate parcarilor.

Pornind de la dezideratul de a conserva peisajul, intervențiile propuse sunt bine controlate și integrate în peisaj, fiind dedicate strict amenajării turistice. Acestea variază de la activități destinate turismului sportiv (alpine coaster, ciclism downhill, pârtie săniuș, trasee copaci etc.), la activități ce țin de turismul științific (camping educativ) sau turismul outdoor/de loisir (zone de picnic, zone de alimentație publică etc.)



Concept de dezvoltare - SCAENA

Principii:

- poziționarea PEISAJULUI ca reper turistic pentru Municipiul Baia Mare;
- accesibilizarea peisajului prin viabilizare la nivel de acces și infrastructură turistică: crearea de trasee turistice pietonale și velo, amenajarea de zone de belvedere și eco „glamping”;
- conservarea peisajului și dezvoltarea turistică sustenabilă - intervenții bine controlate și integrate în peisaj dedicate strict amenajării turistice;
- realizarea de investiții în dotări turistice care răspund nevoilor călătorilor de azi și mâine - promovarea turismului activ, natural, ecologic, neintruziv;
- exploatarea unei resurse turistice naturale în beneficiul comunității - crearea de noi produse turistice și noi locuri de muncă - zone de alimentație publică, eco-parc de aventură (tiroliane, trasee copaci), pârtie de săniuțe, zone pentru picnic, traseu downhill pentru biciclete marcat, trasee montane marcate etc.
- integrarea locuirii temporare ca element sustenabil de dezvoltare turistică;

Conceptul pornește de la Ortelius și al său „Theatrum Orbis Terrarum” - Teatrul Lumii - primul atlas al peisajelor și „logos”-urile lumii descrise cartografic. Metafora Teatrului Lumii este extraordinar de ofertantă pentru un proiect care se țese pe un canvas de peisaj colinar care invită la contemplație, admirație, uimire. „Piesa” pusă în scenă este chiar peisajul, iar intervențiile de amenajare sunt scenografia care pun în lumină și creează noi puncte de vedere, contexte de interpretare și experiențe.

Conceptul “SCAENA” poziționează peisajul în rolul principal. Întreaga „scenografie” construită - amenajări, punți, promenade, trasee, zone de dotări turistice - sunt subordonate peisajului, îl completează și îl pune în valoare. SCAENA prezintă ipostaze variate pentru „publicuri” de turiști variate.

a) SCAENA FIRIZA ADVENTURE

Curajoșii au oportunitatea de a practica ciclism pe zone de trasee downhill, de a experimenta traseul de aventură în spațiul destinat traseelor de urcat în copaci și tiroliene, de a se aventura pe „alpine coaster-ul sanie” sau de a se bucura de pârtii de săniuță pe timpul sezonului rece.

Traseu downhill

Traseu downhill mountain bike cu o lungime de 1000 m situat pe versantul nordic în interiorul amfiteatrului natural, cu o diferență de nivel de aproximativ 70 metri.

Parc de aventură forestieră

În zona nord-vestică a terenului este propusă amenajarea unui parc forestier pentru activități sportive și recreative. Amenajarea presupune intervenții minimale asupra situației existente, constând în principal în salubritatea zonei și montarea pe arbori a unor instalații din cabluri metalice, platforme din lemn și echipamente ușoare. Se propune realizarea unor trasee de cățărare în copaci, trasee de tiroliană, leagăne etc.

Traseu alpine coaster

Specifice zonelor montane din Austria și Germania, traseele alpine coaster-urilor (sanie pe șină pe un

traseu sinuos) sunt instalații care pot activa din primăvară până în toamnă și pot oferi o atracție în plus zonei. Intervențiile pentru edificare sunt relativ mici și constau în realizarea unor structuri ancorate în sol pentru susținerea instalației metalice de sanie.

Pârtie pentru săniuțe

Se propune un traseu de pârtie de săniuțe, cu lungimea de 110 m, dotat cu sistem de urcare pe cablu, pentru a facilita urcușul copiilor. Amplasarea pârtiilor este propusă pe o diferență de nivel de aproximativ 20 metri, cu posibilitate de extindere.

b) SCAENA SLOW FIRIZA

Familiiile, cuplurile, tinerii și vârstnicii deopotrivă se pot bucura de zone amenajate pentru picnic și lectură, de trasee pietonale marcate, de campingul educativ - integrând locuirea temporară ca formă de dezvoltare turistică sustenabilă.

Camping educativ

Propunerea vizează amenajarea unei zone cu corturi și dotări de minim confort pentru copii, elevi și studenți care urmăresc să dobândească abilități de orientare în natură și cunoștințe despre flora și fauna locală.

Zone pentru picnic

În zonele plate ale amfiteatrului sunt propuse zone amenajate pentru picnic dotate cu mese și foișoare realizate din structuri ușoare. Fiecare amenajare va dispune de zone organizate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, astfel încât să nu se creeze premise pentru poluare cu deșeuri.

Dotările publice

În preajma parcului de aventură se va asigura o dotare administrativă pentru gestionarea parcului. Acestea vor facilita prezența vizitatorilor pe tot parcursul zilei și asigurarea condițiilor de refugiu în caz de evenimente meteorologice neprevăzute.

c) SCAENA PANORAMIC

Pentru toate categoriile de turiști, punctele de belvedere constituie vectori de atracție generală și vor fi amenajate scenografic pentru a pune în valoare peisajul și pentru promovare turistică a Municipiului Baia Mare ca destinație naturală.

Zone de belvedere

Zonele înalte ale terenului sunt în mare parte acoperite de pădure. Pentru ca propunerile să fie cât mai puțin invazive, pe vârfurile care sunt împădurite și nu oferă perspectivă către lac și oraș, se vor amplasa turnuri de belvedere din lemn.

Zona de trasee pietonale și pentru biciclete

Traseele turistice pietonale sunt gândite pentru explorarea zonei forestiere. Traseele facilitează deplasările vizitatorilor din toate categoriile de vârstă întrucât sunt dispuse de-a lungul versanților în serpentine pentru a oferi pante ușor de parcurs. Traseele auto sunt amenajate ca drumuri forestiere pietruite, dar și cu podețe din lemn, acolo unde vor fi identificate potențiale zone de scurgere a apelor meteorice, alunecări ale straturilor de vegetație, pământ/ pietriș de suprafață etc, pentru ca traseele să poată

fi practicate o perioadă cât mai lungă din an. Traseele pietonale sunt drumuri de pământ marcate din loc în loc cu semne și nu perturbă vegetația existentă.

Din loc în loc, în zone cu stabilitate a terenului și cu perspective către lac și dealuri se vor amenaja locuri de repaus, dotate cu bănci, foșoare etc. Traseul va beneficia de marcaje pentru orientare și recipiente de colectare a deșeurilor.

d) SCAENA FIRIZA AQUA

Turistul activ din toate categoriile de vârstă are oportunitatea de a accesa luciul de apă practicând sporturi acvatice cu padele, caiac, canoe etc.

Pe malul lacului de acumulare Firiza se propune amplasarea unui ponton plutitor.

3.1. Studii de fundamentare

Pentru a determina deficiențele principale ale zonei, necesitățile de dezvoltare și pentru a determina posibilitățile de intervenție pentru noi investiții, au fost realizate o serie de studii de fundamentare:

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;
- Studiu pedologic;
- Studiu SGA;
- Studiu de fundamentare privind circulațiile și căile de comunicație;
- Studiu privind statutul juridic și circulația terenurilor;
- Studiu privind infrastructura edilitară;
- Studiu de circulații și transporturi;
- Studiu amenajare spații verzi;
- Studiu de fundamentare privind protecția mediului;
- Studiu cu caracter consultativ-opțiuni populației;
- Studiu privind evoluția socio-demografică;
- Studiu economic;
- Studiu privind evoluția pieței imobiliare

Studiul topografic sau ridicarea topografică prezintă situația reală din teren, măsurată în coordonate naționale, în sistemul STEREO 70. Terenul prezintă o declivitate medie, diferența de nivel de la V la E fiind de aproximativ 120 m pe o distanță de aprox. 1 km:

- Cea mai mică cotă de nivel de 367 m este identificată în vestul zonei de studiu, către lacul de acumulare Firiza;
- Cea mai mare cotă de nivel de 496 m se înregistrează în Vf Lupului;

Studiul geotehnic a fost realizat în baza a 6 foraje cu adâncimi de 6 metri fiecare, iar analiza probelor colectate a determinat încadrarea amplasamentului în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

Arealul studiat fiind o zonă de versant împădurit, situat într-un context cu perspective turistice, în care intervențiile asupra fondului forestier se doresc (și se recomandă a fi minore), lucrările de construcții vor fi axate preponderent pe realizare de: cărări și alei pietonale, amenajare parc de aventură (instalații de tiroliană, podețe suspendate din lemn, leagăne, trasee de rapel pe copaci), locuri de agrement la marginea lacului, instalații pentru pârtia de săniuțe, amenajări și instalații pentru traseul de biciclete și un grad mic de ocupare a terenului cu locuințe de vacanță cu regim de înălțime redus.

Pentru construcțiile de locuințe, cazare și punctele de alimentație publică, adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20m.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat doar în forajul F6 (cotă teren: 420 metri) la adâncimea de -2m de la cota teren natural.

Conform **studiul SGA**, în zona amplasamentului nu există lucrări hidrotehnice și nici alte lucrări specifice de gospodărire a apelor care să fie influențate de investiția propusă. Barajul Strâmtori-Firiza nu va fi influențat de proiectul propus, terenul amplasamentului fiind situat în zonă de versant, în amonte de baraj, la aprox. 700m de acesta și mai mult de 1000m de priza de apă din lacul Berdu. Din punct de vedere al gospodăririi apelor, lucrările proiectate nu influențează cantitativ sau calitativ apele de suprafață sau subterane.

Investiția nu va avea nici un impact negativ asupra factorilor de mediu sau asupra comunităților umane din zonă.

Zona P.U.Z. nu este încadrată la "zone vulnerabile din punct de vedere nitriti-nitrati", conform: GUVERNUL ROMÂNIEI - Directiva 91/676/CEE privind protecția apelor împotriva poluării cauzate de nitrații proveniți din surse agricole.

Amplasamentul nu este localizat în arie naturală protejată.

Studiul privind sistemul de spații verzi menționează zona care a generat PUZ dispune de un patrimoniu natural deosebit, fiind acoperită în proporție de aproximativ 70-80% de păduri. Cu toate acestea, elementele naturale nu sunt valorificate prin amenajări de agrement sau de loisir.

Terenul accidentat specific zonei de studiu este greu accesibil, în zonă fiind prezente căi de circulație pe o suprafață restrânsă, doar în părțile de est și de sud-est ale zonei de studiu.

În zona de mal nu există amenajări care să pună în valoare tangența zonei de studiu la lacul de acumulare Firiza și peisajul către malul vecin.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Având în vedere că terenurile sunt situate, în prezent, **în extravilan, nu este reglementat** specific **prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 349/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015.**

În vederea construirii pe terenul situat în extravilan este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru introducerea terenurilor (categoriile de folosință fâneață sau curți-construcții) în intravilanul Municipiului Baia Mare și atribuirea unor unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Intervențiile de amenajare vor fi minimale, fără să pericliteze cadrul natural. Se vor admite intervenții conform Codului Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 14 ianuarie 2017.

3.4. Modernizarea circulației

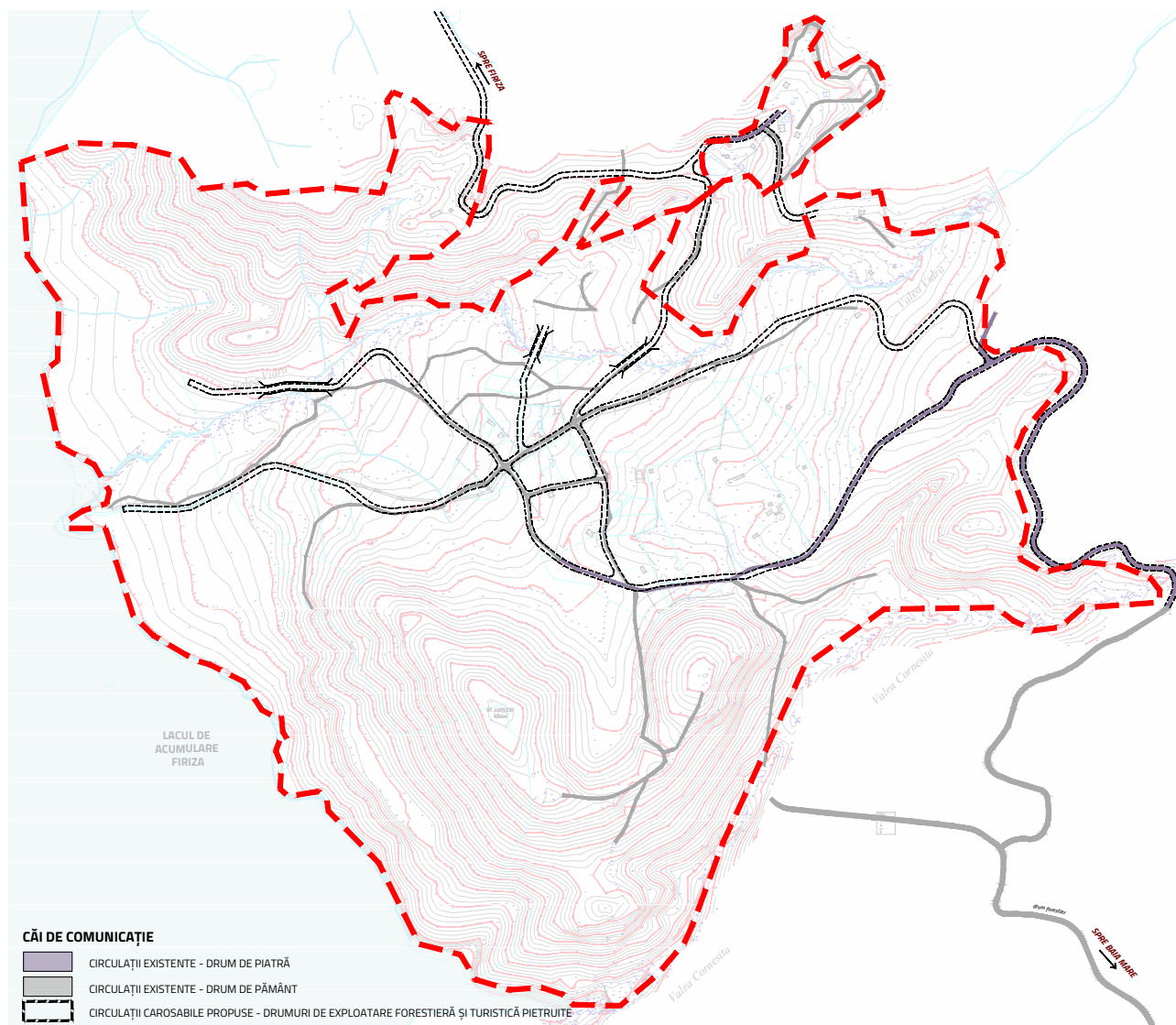
Se propune lărgirea drumurilor existente și modificarea acestora în așa fel încât panta maximă să fie de 12% și se propun noi drumuri forestiere acolo unde nu este asigurat accesul către proprietățile private. În zona de nord, cu declivități mai mari, se păstrează circulațiile existente ca drumuri pietonale.

Pentru construirea drumurilor forestiere nu este necesară obținerea autorizației de construire. (conform art. 83, alin. (4), Codul Silvic din 19 martie 2008 actualizat în 7 septembrie 2020).

Accesul către zona de studiu se realizează prin intermediul drumului forestier ce pornește din circulația publică Strada Luncil și asigură legătura directă cu municipiul Baia Mare.

Conform art. 83 alin. (2) al Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, drumurile forestiere sunt închise circulației publice cu excepția activităților sportive, de recreere și turism, organizate, care se pot practica numai cu acordul proprietarului, iar în cazul pădurilor proprietate publică a statului, cu acordul administratorului acestora, cu respectarea prevederilor art. 54 alin. (2), precum și pentru accesul proprietarilor la terenuri în vederea gospodăririi acestora.

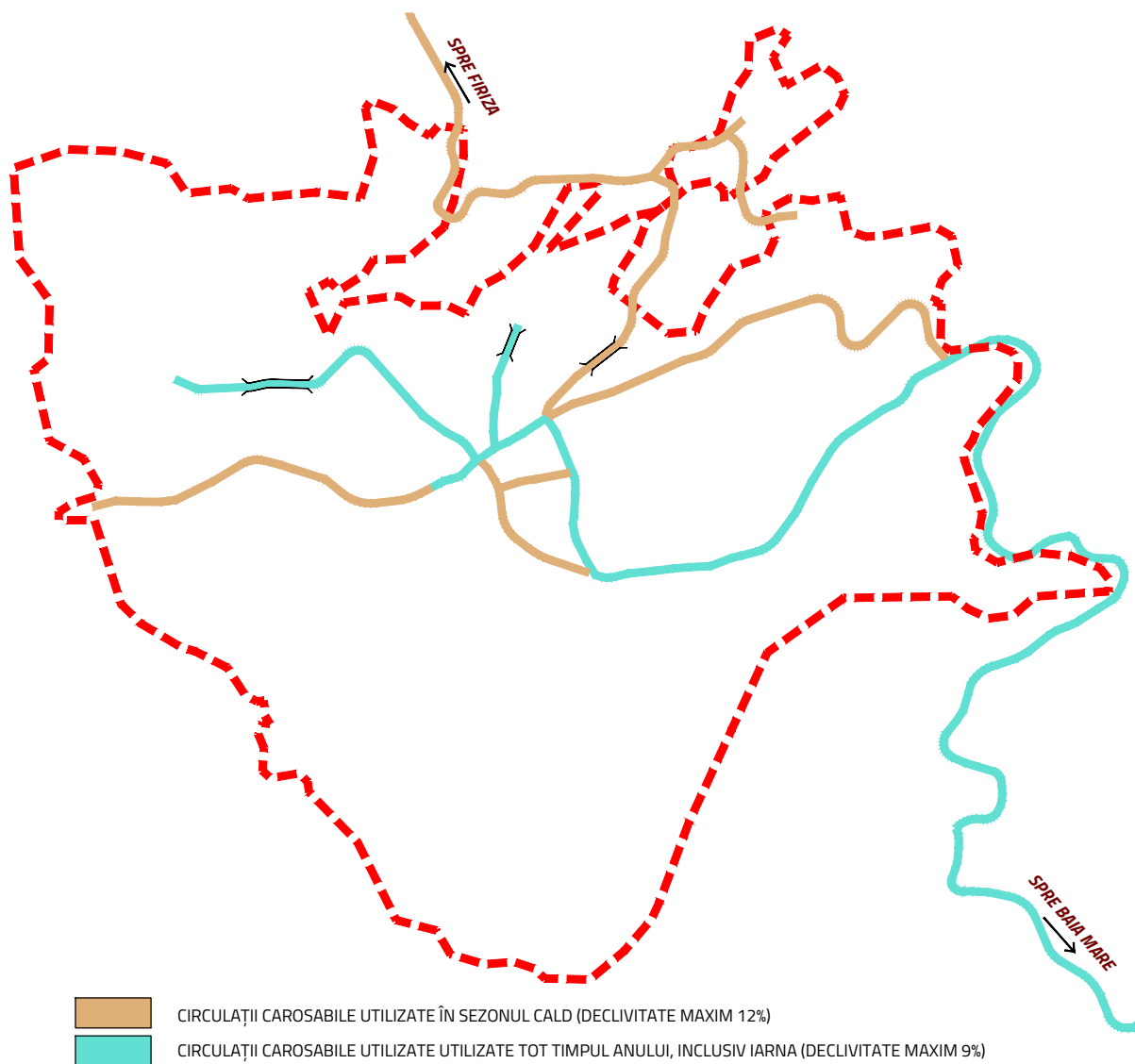
Conform art. 54 alin. (2) **accesul public** în fondul forestier național **cu autovehicule**, motocicletate, ATV-uri sau mopede este interzis, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism organizate, care se pot practica pe drumurile forestiere sau pe trasee special marcate și omologate, numai cu acordul șefului ocolului silvic, în cazul administrării, sau a proprietarului, cu avizul șefului ocolului silvic, în cazul asigurării serviciilor silvice.



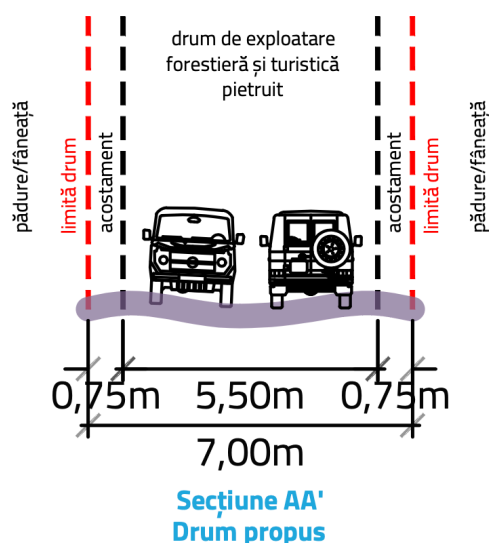
Suprapunere circulații existente - drumuri forestiere propuse

Propunerile de modernizare și extindere a tramei stradale din zona vizată aduc îmbunătățiri majore la nivelul zonei, astfel:

- Se va asigura o declivitate a pantei de maxim 12% pentru drumurile forestiere de vară;
- Se va asigura o declivitate a pantei de maxim 9% pentru drumurile forestiere de iarnă
- Asigură accesul atât pe timpul verii, cât și iarna, către proprietățile private;
- Unele drumuri vor fi utilizate preponderent pietonal, ocazional carosabil, în caz de aprovizionare sau urgențe;



Rețea drumuri forestiere propuse



Profil drum forestier propus

Drumurile de exploatare forestieră și turistică propuse vor fi pietruite și vor avea un gabarit de 7m, cu sens dublu de circulație de 5,5m și acostament de 0,75m de o parte și de alta.

Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 83 alin. (2), drumurile forestiere sunt deschise circulației publice, cu acordul administratorului acestora (conform art. 54 alin. (2)), pentru activități sportive, de recreere și turism și pentru accesul proprietarilor la terenuri în vederea gospodăririi acestora.

Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 54 alin. (1), **accesul public pedestru** în pădure este permis pe răspunderea celui care intră în pădure numai în zone amenajate, pe trasee și poteci marcate în acest sens, pe drumurile forestiere și în pădurile cu funcții de protecție, predominant sociale. **Accesul public cu bicicleta** în pădure este permis numai pe drumurile forestiere, pe potecile și pe traseele amenajate, pe răspunderea celui care intră în pădure și cu respectarea condițiilor stabilite de administratorul fondului forestier/propietar, după caz.

Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 54 alin. (4), **amenajarea în fondul forestier național de poteci și trasee pentru plimbare, alergare și biciclete se face cu acordul administratorului**, pentru fondul forestier proprietate publică a statului, sau cu acordul proprietarului, pentru fondul forestier, altul decât proprietate publică a statului.

Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 54 alin. (5), **potecile și traseele pentru plimbare, alergare și biciclete pot fi realizate numai din pământ, lemn și pietriș. Realizarea acestora nu face obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier**

național, nu necesită autorizație de construcție și este permisă numai în situația în care nu implică tăieri de arbori, defrișări.

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

Zonificarea funcțională a terenurilor care face obiectul PUZ urmărește realizarea următoarelor unități teritoriale de referință:

Lt - Subzona destinată locuirii temporare /de vacanță în regim de cazare și alte activități cu scop turistic;

Date fiind loturile proprietate privată având categoria de folosință curți construcții și pășuni, se propune reglementarea unei zone destinate pentru locuire de vacanță cu regim de înălțime redus și un grad mic de ocupare a terenului, dar și cu funcțiuni de alimentație publică admise.

EXm - Subzonă extravilan, ocupată de pădure și pășuni, rezervată pentru amenajare pădure-parc cu scop turistic;

În cadrul acestei zone sunt permise amenajări și instalații ușoare pentru diverse activități turistice și de agrement: trasee turistice pietonale, pasarele pietonale suspendate, trasee downhill biciclete, parc de aventură, alpine coaster, pârtie săniuțe, camping, picnic, turn belvedere, dar și teren rezervat drumurilor forestiere, zone pietruite destinate parcării autoturismelor, funcțiuni de alimentație publică și case de vacanță parter.

Prin prezentul P.U.Z. se propun următorii indicatori urbanistici pentru zona delimitată conform planșei de reglementări urbanistice, după cum urmează:

Lt - zonă destinată locuirii temporare /de vacanță în regim de cazare și alte activități cu scop turistic;

POT max = 9% (Parcelele cu suprafața între 450 mp - 2000 mp)

10% (Parcelele cu suprafața între 2001 mp - 5000 mp)

12% (Parcelele cu suprafața peste 5001 mp)

- Pentru parcelele cu suprafața între **450 mp - 2000 mp**, se va respecta **CUT maxim** după cum urmează:

CUT maxim = 0,09 mp. A.D.C./mp teren - P

0,18 mp. A.D.C./mp teren - P+M

0,27 mp. A.D.C./mp teren - P+2M

- Pentru parcelele cu suprafața între **2001 mp - 5000 mp**, se va respecta **CUT maxim** după cum urmează:

CUT maxim = 0,1 mp. A.D.C./mp teren - P

0,2 mp. A.D.C./mp teren - P+M

0,3 mp. A.D.C./mp teren - P+2M

- Pentru parcelele cu suprafața peste **5001 mp**, se va respecta **CUT maxim** după cum urmează:

CUT maxim = 0,12 mp. A.D.C./mp teren - P

0,24 mp. A.D.C./mp teren - P+M

0,36 mp. A.D.C./mp teren - P+2M

Hmax = 12 m la coamă

Rhmax = P+2M

EXm - Subzonă extravilan, fond forestier național;

POT max la nivel de UTR = 0,45%

CUT max = 0,009 (mp A.D.C./ mp.teren)

Hmax = 8 m la coamă

Rhmax = P+M

În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de POT maxim, CUT maxim, RH la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform R.G.U. sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare al momentul autorizării construirii.

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.						
U.T.R.	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max (mp A.D.C./mp teren)	RH max	H max la coamă
TOTAL U.T.R. Lt	118101	12,82%	9%	0,09	P	12,00 m
				0,18	P+M	
				0,27	P+2M	
			10%	0,1	P	12,00 m
				0,2	P+M	
				0,3	P+2M	
			12%	0,12	P	12,00 m
				0,24	P+M	
				0,36	P+2M	
TOTAL U.T.R. EXm	777569,6	84,38%	0,45%	0,009	P+M	8,00 m
CIRCULAȚII	25850,4	2,81%	-	-	-	-
TOTAL	921521	100,00%				

Regimul de construire și regimul maxim de înălțime:

- Se vor stabili prin studiile specifice de fundamentare;
- Înălțimea clădirilor, măsurată la coamă, nu va depăși 8m (UTR EX1m), respectiv 12 m (UTR Lt);
- Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice;
- Retrageri pentru zonele propuse:
 - UTR Lt:**
 - Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **5** metri.
 - Clădirile vor fi retrase cu minim **3** metri de la limitele laterale ale parcelei sau jumătate din înălțimea la cornișă și cu minim **5** metri de la limita posterioară;
 - UTR EXm:**
 - Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage de la aliniament/circulația publică asimilată aliniamentului, cu o distanță de minim **5** metri.
 - Clădirile vor fi retrase cu minim **5** metri de la limitele laterale și limita posterioară ale parcelei;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate casele de vacanță vor întruni condițiile unei case nZEB (consum aproape de 0, folosește resurse proprii). În vederea autorizării este obligatorie asigurarea alimentării cu apă și energie electrică în regim propriu sau altfel; Totodată este obligatorie asigurarea preluării apelor menajere (prin bazin vidanjabile sau alte soluții) cu respectarea tuturor normelor care țin de proximitatea zonei de siguranță și protecție a sursei de ape.

Conform adresa nr. 1147/26.04.2023 emisă de Apele Române, Administrația bazinală de apă Someș-Tisa, zona de protecție sanitară cu regim de restricție se instituie la 30m lateral față de malul stâng al lacului Firiza, iar zona de protecție hidrogeologică cuprinde întreg bazinul de recepție al lacului Firiza.

3.7. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate.

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;

Provocările de mediu necesită o abordare prin care să se realizeze o gestionare responsabilă a resurselor (de teren, energetice, de apă etc.), astfel încât, activitățile umane localizate în zona de studiu să nu aducă un impact negativ asupra mediului.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, sunt admise funcțiuni care nu au un impact negativ asupra mediului. Se propun protejarea elementului forestier și dezvoltarea turistică într-o manieră responsabilă, cu respect față de mediu. Majoritatea intervențiilor asupra zonei studiate se încadrează în amenajări cu caracter turistic outdoor cât mai puțin invazive (zone de promenadă, trasee biciclete downhill, parc de aventură etc.). Se impune menținerea vegetației existente pe cât posibil conform condițiilor din regulament. Se admit absolut controlat - în mod izolat și cu o densitate extrem de scăzută trupuri de locuire temporară, cazare turistică, astfel încât să se minimizeze un eventual impact negativ asupra mediului. Toate casele de vacanță vor întruni condițiile unei case nZEB; consum aproape de 0, folosește resurse proprii.

Conform avizului Romsilva, Direcția Silvică Maramureș, nr. 9230/02.05.2023, trupurile de intravilan propuse nu se suprapun cu fondul forestier național proprietate publică a statului înscris în amenajamentele silvice ale Direcției Silvice Maramureș.

Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 54 alin. (4), **amenajarea în fondul forestier național de poteci și trasee pentru plimbare, alergare și biciclete se face cu acordul administratorului**, pentru fondul forestier proprietate publică a statului, sau cu acordul proprietarului, pentru fondul forestier, altul decât proprietate publică a statului.

Conform Codului Silvic din 19 martie 2008, actualizat 7 septembrie 2020, art. 54 alin. (5), **potecile și traseele pentru plimbare, alergare și biciclete pot fi realizate numai din pământ, lemn și pietriș. Realizarea acestora nu face obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier național**, nu necesită autorizație de construcție și este permisă numai în situația în care nu implică tăieri de arbori, defrișări.

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 66 din 31.08.2022 emis de Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa, după aprobarea documentului PUZ în cadrul Consiliului Local, precedând obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul propus, pentru lucrările care au legătură cu apele, este necesară obținerea avizului de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice.

Se va respecta zona de protecție sanitară cu regim de restricție ce se instituie la 30m lateral față de malul stâng al lacului Firiza și zona de protecție hidrogeologică ce cuprinde întreg bazinul de recepție al lacului Firiza (Conform adresa nr. 1147/26.04.2023 emisă de Apele Române, Administrația bazinală de apă Someș-Tisa)

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 proprietate 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, destinate concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

Terenurile aflate în zona de studiu se află în domeniul privat al Municipiului Baia Mare și în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice. În zona de studiu P.U.Z. nu există obiective de utilitate publică.

Terenurile cu numerele cadastrale (la momentul elaborării documentației P.U.Z.): 114029, 114091, 114026, având categoria de folosință pădure, se află în domeniul privat al Municipiului Baia Mare. Terenurile cu numerele cadastrale (la momentul elaborării documentației PUZ): 121273, 121274, 121275, 111153, 111154, 111155, 111308, 111309, 111310, 111251, 111252, 112917, 111062, 111064, 111066, 111973, 111214, 101094, 100766, 110620, 110624, 122836, 121766, 121767, 121064, 103675, 121007, 121008, având categoria de folosință fâneață sau curți construcții, pe unele din ele fiind edificate construcții vechi (locuire temporară), se află în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice.

Având în vedere reorganizarea drumurilor forestiere, a fost propusă o suprafață de teren de 6393,5 mp pentru trecerea din proprietatea privată în domeniul public al Municipiului Baia Mare, suprafață necesară pentru realizarea drumurilor publice.

Bilanț circulația terenurilor pentru realizare circulații publice				
Nr. cad./ adresă lot afectat	Suprafață parcelă (mp)	Suprafață trecută în domeniul public (mp)	% necesar din suprafața inițială a lotului	Obiectiv
121273	1263	93	7,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
121274	4926	73	1,5%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
121275	6189	54	0,9%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111153	963	83	8,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111154	595	55,5	9,3%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111155	458,6	6	1,3%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111309	2266	106	4,7%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111310	880	31	3,5%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
112917	1227,5	44	3,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111066	2423	94,5	3,9%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111062	1326,5	103	7,8%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
101094	4698	806	17,2%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
122836	9980	1502	15,1%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
121766	2833,5	126	4,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
121767	10701,5	468,5	4,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
103675	14732	775,3	5,3%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
121007	11509	771,7	6,7%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri

121008	11509	1202	10,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
Total necesar realizare drumuri publice (în zona de studiu PUZ)		6394,5		

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

Investiția propusă se aliază la actuala tendință a zonei și nu periclitează peisajul. Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren ce are potențialul de a crește siguranța zonei.

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

Planul Urbanistic Zonal va avea următoarele consecințe:

- Se va asigura o bună accesibilitate a terenurilor aflate în interiorul zonei de studiu;
- Înnoirea fondului construit existent va produce noi spații de cazare;
- realizarea unei operațiuni urbanistice va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă și va oferi posibilitatea punerii în valoare a potențialului turistic al zonei;
- amenajarea zonei cu diverse instalații încurajează turismul în zonă;
- rezolvarea circulațiilor aflate în zona de studiu va permite o funcționare coerentă a zonei, în vederea dezvoltării și accesibilizării acesteia;
- construirea unităților de cazare și alimentație publică, cât și echiparea zonei cu instalații ce susțin activitățile de turism, creează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților noi propuse;

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

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru inițiatorul documentației - Autoritatea Publică Locală, în ceea ce privește realizarea studiilor necesare aprobării planului (studii, avize), respectiv amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilelor vizate.

La nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice și juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de dezvoltare a infrastructurii vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz. În ceea ce privește posibilele intervenții de reorganizare a spațiului public, de amenajare și dotare a spațiilor verzi propuse, costurile vor fi suportate de Administrația Publică Locală.

Astfel costurile aferente investiției vizează:

- operațiuni juridice și cadastrale de a trece terenurile aflate în altă proprietate decât domeniul public în domeniul public, pentru culoarele de circulație propuse dezvoltării noilor drumuri. Aceste operațiuni vor fi suportate de APL;
- realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor drumuri propuse și de modernizare a drumurilor existente - costuri ale operatorilor de utilități și finanțări externe;
- Amenajarea spațiilor publice, zone de socializare și relaxare, parcări autovehicule etc. - costuri ale APL și finanțări externe;
- edificarea loturilor private - costuri private ale investitorilor;

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu