

**PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE**



1.Denumirea obiectivului de investiție:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ
SERVICII TURISTICE**

2.Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul):

com. Moisei, sat Moisei, f. nr., jud. Maramureș

3.Titularul investiției:

TOMOIAGA CRINA

Com. Moisei, sat Moisei, nr. 216, jud. Maramureș

4.Beneficiarul investiției:

UAT Moisei

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL
VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VOLUMUL III – PLANUL DE ACȚIUNE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. IMPACT PROIECT STUDIO S.R.L.

PROIECT NR.:

BAIA MARE, STR. 1 MAI, NR. 25, MARAMUREȘ

DATA ELABORĂRII:

I 049/2022

ianuarie 2023

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : SC IMPACT PROIECT STUDIO SRL

Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ



Proiectanți:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROS

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN



CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1 Date de recunoaștere a documentației	5
1.2 Obiectul lucrării	5
1.3 Surse documentare	7
2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1 Evoluția zonei	7
2.2 Încadrarea în localitate zonei	8
2.3 Elemente ale cadrului natural	8
2.4 Circulația	9
2.5. Ocuparea terenurilor	9
2.6 Regimul juridic al terenurilor	10
2.7 Echiparea edilitară	10
2.8 Probleme de mediu	10
3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic	10
3.2 Valorificarea cadrului natural	12
3.3 Modernizarea circulației	12
3.3.1 Căile de comunicație	12
3.3.2 Parcaje și garaje	12
3.3.3 Sistematizarea verticală	13
3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață	13
3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor	13
3.4 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici	13
3.5. Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.6. Protecția mediului	15
3.7. Obiective de utilitate publică	15
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI IN CONTINUARE	15

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**
- PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ SERVICII TURISTICE
- **Inițiator:**
TOMOIAGA CRINA- Com. Moisei, sat Moisei, nr. 216, jud. Maramureș
- **Proiectant general:**
SC IMPACT PROIECT STUDIO SRL Baia Mare – arh. urb. FLORUȚ FLORIN DAN
Adresa: județul Maramureș, Baia Mare, Strada 1 Mai, nr. 25, Cod Poștal 437195
Telefon/fax: 0362-40917
- **Data elaborării:** 2022-2023

1.2 Obiectul lucrării

Prin PUZ se propune introducerea terenului cu nr. cad. 53092 în intravilan, în vederea reglementării unei zone pentru servicii (turistice și/sau agroturistice, alimentație publică, vânzare de produse locale, etc.). De asemenea se propune extinderea rețelelor electrice, de apă și canalizafre până la terenul studiat, și amenajarea drumului de acces, conform pieselor desenate.

Strategiile și programele de dezvoltare durabilă în profil spațial se transpun în realitate în cadrul activității de amenajare a teritoriului, concretizată prin studii, planuri și proiecte care asigură dezvoltarea spațială continuă și de perspectivă economică, socială și ecologică.

În conformitate cu articolul 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Prin PUZ 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 PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor - indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- 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 aferent PUZ.

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere: stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective și stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

PUZ-ul a fost întocmit în conformitate cu prevederile **Legii 350/2001 actualizată**, iar cadrul conținut al documentației s-a realizat conform **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal – reglementare tehnică indicativ: GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT.**

Oportunitatea amenajării zonei

Prin investiția realizată s-ar mări oferta de locuri de muncă pe raza comunei Moisei, s-ar observa o scădere a ratei șomajului și nu în ultimul rând ar putea inversa tendința de migrație masivă a tineretului către zonele urbane sau în afara țării.

Crearea unei zone cu profil turistic ar oferi un loc în plus pentru turiștii care vizitează localitatea și împrejurimile. Amplasarea în apropierea pădurii într-un loc pitoresc, face acest loc unul potrivit pentru funcțiunea propusă.

Totodată după finalizarea investiției se preconizează noi investiții pe raza comunei în unități de cazare, având în vedere lipsa acestora în momentul actual și s-ar deschide o oportunitate de atragere de noi investitori pentru diverse servicii conexe turismului: alimentație publică, comerț etc.

1.3 Surse documentare

- Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.
 1. Plan Urbanistic General al comunei Moisei, Județul Maramureș, proiect nr. 94/2013, elaborat de SC AEDILIS PROIECT SRL, aprobat prin HCL Moisei nr. 5/2017,
- Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:
 1. Studiu geotehnic;
 2. Studiu topografic;
- Documentare pe teren;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul pentru care se solicită elaborarea documentației se află în jud. Maramureș, com. Moisei, sat Moisei, f. nr. și este situat parțial în extravilan conform PUG Moisei în vigoare.

Comuna Moisei are un real potențial turistic, datorită zonei etnogeografice în care se încadrează și a bogățiilor materiale și imateriale de care dispune, iar în prezent acesta nu este suficient exploatat.

Satul Moisei este situat în partea de sud-est a județului Maramureș, la 136 de km față de Baia Mare, la 5 km de Borșa și la 7 km de orașul Vișeu de Sus. Este traversat de două artere principale, DN17 și DN18.

Moiseiul se află în Depresiunea Maramureșului, pe valea Vișeuului, la poalele Munților Rodnei, având Pietrosu, la sud, și Munților Maramureșului la nord. Tot aici se varsă Izvorul lui Dragoș și Izvorul Negru în râul Vișeu.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul pentru care se solicită elaborarea documentației se află în jud. Maramureș, com. Moisei, sat Moisei, f. nr., în partea de nord a zonei centrale a localității, accesul făcându-se pe strada care mărginește Biserica Ortodoxă Cuvioasa Paraschiva în partea estică. Parcela este amplasată parțial în intravilan (151 mp, în partea de sud), în cadrul zonei de locuințe și funcțiuni complementare - UTR L1 – Locuințe de tip urban; parțial în extravilan (3490 mp). Parcela studiată este înscrisă în CF **53092** Moisei - Nr. cad. **53092** - proprietar **TOMOIAGA CRINA**, categoria de folosință conform CF: pășune.

Amplasamentul studiat pentru PUZ se învecinează:

- la **NORD** – pădure – RNP Romsilva;
- la **EST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – Tomoiaga Ioan;
- la **SUD** și **SUD-EST** – drum agricol local – domeniul public Moisei;
- la **VEST** – terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – Urda Dragoș;

Cea mai apropiată clădire este situată la circa 20 de metri spre sud-est și are funcțiunea de locuință. Accesul se poate realiza din drumul agricol din partea de sud, drum cu un profil variabil de 2-3 m care este inclus în zona de studiu.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Îmbinate într-un mod armonios în comuna Moisei, se găsesc cele trei mari podoabe ale pământului : ape, dealuri, păduri. Moiseiul, ca și Depresiunea Maramureșului, are o temperatură medie anuală de 6 grade Celsius. Temperatura maximă a fost de 39 de grade Celsius în anul 1952, iar minima de minus 31 de grade Celsius, în 1954. Cel mai timpuriu îngheț a fost înregistrat în 8 septembrie, iar cel mai târziu în 3 iunie.

Comuna are soluri de păduri brune. brun-gălbui, podzolice și podzolite. Munții din jur au soluri humico-silicate, de pajiști alpine. În comuna Moisei există aproape 1500 de specii de plante cu flori, ceea ce reprezintă 40 % din totalul plantelor care trăiesc în România. Etajul alpin este cucerit de capra neagră, cocoșul de munte și marmota. În pădurile de conifere trăiesc ursul, cerbul carpatin, râsul, căpriorul, jderul de copac, mistrețul și vulpea, iar în ape, păstrăvul, scobarul și

lipanul.

Munții localității: Pietrosu, Măgura Mare, Troian și Bătrâna. Dealuri: Săcelului, Hlașca, Beresii, Moiseiului, Arșița, Deluț, Znida, Măguricea, Poduri, Stăpan, Purcăreț, Hâgele, Piciorul Gradului, Tunsului, Motoiului, Podul lui Ciuban, Rogorului, Mare, Lazul, Lăcșorul, Jurchii, Leurda, Față, Muncelaș, Alacul, Păroșii, Prisloapa. Văi: Uncoaiei, Beresii, Rea, Măguricii, Morii, Sâni, Undiului, Săcăturii, Hotarului, Pleșii, Motoiului, Săliștii, Păulenilor (Polenilor), Vășcoaiei (în unele variante, Ivășcoaiei), Ciuban, Pecijnei, Păroșii. Izvoare: Izvorul lui Dragoș și Izvorul Negru

2.4 Circulația

Circulația carosabilă din cadrul zonei se realizează prin intermediul unui drum agricol care debușează dintr-o uliță a satului, care la rândul ei se intersectează cu drumul național DN 18 spre sud. Drumul de acces este de pământ și are un profil îngust, variabil de 2-3 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat nu există construcții, dar pe terenurile din zonă există construcții răsfirate având funcțiunea de locuințe și anexe ale exploatațiilor agricole. Cea mai apropiată clădire este situată la circa 20 de metri spre sud-est și are funcțiunea de locuință.

2.6 Regimul juridic al terenurilor

Terenul care a generat prezentul PUZ, în suprafață totală de **3.641 mp**, este format dintr-o singură parcelă în proprietatea privată a lui **TOMOIAGA CRINA**: CF 53092 Moisei - Nr. cad. 53092, categoria de folosință - pășune;

2.7 Echiparea edilitară

În zonă există posibilitatea de branșare la rețelele de energie electrică, apă și canalizare în sistem centralizat.

2.8 Probleme de mediu

Pentru amplasamentul studiat nu se constată fenomene de inundabilitate. Riscul geotehnic stabilit prin PUG a fost infirmat prin studiul geotehnic realizat cu ocazia declanșării planului urbanistic zonal.

Zona studiată nu se suprapune cu zone de protecție sanitară și nu include obiective care să genereze poluare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Concluziile studiului de fundamentare hidrogeologic

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicative N.P. 074/2002, amplasamentul se încadrează astfel :

Din punct de vedere al riscului geotehnic conform tabelului B3 :

- condiții de teren :	terenuri bune	- 2 puncte
- apa subterană :	cu epuizmente normale	- 2 puncte
- clasificarea construcției :	importanță normală	- 2 puncte
- vecinătăți :	fără riscuri	- 1 punct
	TOTAL PUNCTE	- 7 PUNCTE

Din punct de vedere al categoriei geotehnice : conform tabelului B4 – categoria geotehnică : 1

RISC GEOTEHNIC REDUS

3.2 Valorificarea cadrului natural

În Regulamentul Local de Urbanism se va impune asigurarea unui minimum de 60 % din suprafața terenului aferentă spațiilor verzi din incinte (Gradul de Ocupare de maximum 40 %).

Propunerile din prezentul PUZ au fost realizate astfel încât cadrul natural să fie valorificat la maximum. Caracteristicile principale de organizare arhitectural-urbanistică sunt următoarele :

- Asigurarea unei zone construibile raportată la caracterul zonei ;
- Amenajarea spațiilor verzi în procent cât mai mare ;
- Asigurarea circulației carosabile și pietonale ;
- Asigurarea utilităților tehnico-edilitare ;
- Asigurarea unui raport optim între procentul de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului.

3.3 Modernizarea circulației

3.3.1 Căile de comunicație

Drumul propus pentru acces nu este asfaltat, prin urmare necesită lucrări de modernizare/lărgire și asfaltare, conform profilului specificat în cadrul planșei de Reglementări urbanistice. Terenul aferent modernizării străzii de acces, va fi trecut în domeniul public al UAT Moisei.

3.3.2 Parcaje și garaje

Parcățile din zona studiată vor fi realizate în cadrul parcelei, înafara circulațiilor publice.

3.3.3 Sistematizarea verticală

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza la fazele de proiect tehnic și vor ține cont să nu afecteze terenurile învecinate. Se vor asigura declivitățile optime pentru scurgerea apelor pluviale.

3.3.4 Scurgerea apelor de suprafață

Toate străzile vor avea rigole acoperite sau descoperite în măsura modernizării lor.

3.3.5 Siguranța la foc a construcțiilor

- construcțiile se vor amplasa ținând cont de gradul de rezistență la foc și distanțele de siguranță conform P 118/99;

- accesul mijloacelor de intervenție împotriva incendiilor trebuie să fie asigurat la toate clădirile existente sau viitoare, astfel că străzile și accesele trebuie să fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor pentru intervenție la cel puțin două fațade ale unei clădiri.

3.4 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE

Zona în studiu este dintr-o singură ZONĂ FUNCȚIONALĂ :
ZONA MIXTĂ DE TURISM ȘI CASE DE VACANȚĂ

Conform propunerilor din planșa de Reglementări Urbanistice rezultă următorul bilanț de suprafețe pentru zona reglementată în suprafață de **3.641 mp**:

Nr. crt	Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent (%)
1	Zona mixta de turism și case de vacanță	3.641	100
TOTAL		3.641	100

Zona studiată a fost constituită dintr-o unitate teritorială de referință, după cum urmează:

ZONA MIXTĂ DE TURISM ȘI CASE DE VACANȚĂ, care cuprinde următorul UTR :

UTR M1 - Servicii turistice și case de vacanță

Nr. crt	UTR	Suprafața (mp)	Procent (%)	POT maxim (%)	CUT maxim (%)	Rh maxim	Spațiu verde minim (%)	G.O. (%)
1	M1	3.641	100	20	0,4	P+M	60	40
TOTAL		3.641	100					

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

1. Alimentare cu apă

Se va asigura alimentarea cu apă din sistemul local al comunei Moisei, în momentul echipării zonei, până atunci se acceptă soluții locare cu respectarea normelor sanitare.

2. Canalizarea menajeră

Apa menajeră va fi evacuată în sistemul centralizat de canalizare al comunei și va fi condusă către stația de epurare, atunci când rețeaua va fi extinsă în zonă. Până atunci apele uzate vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil ecologic.

3. Canalizarea pluvială

Se vor realiza rigole care să colecteze apele meteorice de-a lungul tuturor străzilor, aleilor de incintă și platformelor impermeabile.

4. Alimentarea cu energie electrică:

Viitoarele construcții vor fi alimentate cu energie electrică prin extinderea, în funcție de noile capacități, ale rețelei existente în zonă.

5. Alimentarea cu gaze naturale:

În teritoriul administrativ al comunei Moisei nu există rețele și/sau echipamente de alimentare cu gaze naturale. Viitoarele construcții vor fi alimentate cu gaz metan, în momentul echipării comunei cu rețea de gaz metan.

6. Încălzirea:

Clădirile vor fi încălzite cu ajutorul centralelor pe combustibil solid sau din surse regenerabile de energie.

7. Rețele de telecomunicații:

În localitate există rețea de telefonie mobilă și rețea de telefonie fixă și internet.

3.6. Protecția mediului

Vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Se vor respecta toate condițiile impuse în legile în domeniul protecției mediului în vigoare.

3.7. Obiective de utilitate publică

În zona reglementată și în vecinătate există mai multe obiective de utilitate publică care au fost delimitate în cadrul planșei cu Regimul Juridic al terenurilor.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile prezentei documentații se încadrează în direcțiile de dezvoltare teritorială și funcțională ale comunei Moisei și în Regulamentul General de Urbanism al PUG-ului.

Șef proiect:

arh. urb. FLORUT Florin Dan

