

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE PARC SPECIALIZARE INTELIGENTĂ TÂRGU LĂPUȘ

Memoriu Justificativ

Denumirea proiectului: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal Dezvoltare parc specializare inteligentă Târgu Lăpuș**

Amplasamentul: **Județul Maramureș, Oraș Târgu Lăpuș, extravilan, "Pașune Dobricel 1", nr cad 58318**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Parcuri industriale Maramureș SA**

Nr. Contract: **78/17.05.2023**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

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



Cuprins

1. DATE GENERALE	3
1.1.Denumirea proiectului / obiectivul de investiții	3
1.2.Amplasamentul	3
1.3.Beneficiarul investiției	3
1.4.Elaboratorul studiului de urbanism :	3
1.5.Suprafața estimată a terenului :	3
1.6.Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții	3
2. CONTEXT	4
2.1.Date beneficiar	4
2.2.Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal	4
2.3.Obiective Plan Urbanistic Zonal	4
2.4.Suprafață zonă de studiu	5
2.5.Surse documentare	5
2.6.Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate/avizate	5
2.7.Prezentarea investiției/operațiunilor propuse	6
2.8.Indicatorii propuși	6
2.9.Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă	6
2.10.Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Oraș Târgu Lăpuș	7
2.11.Costuri aferente investiției	7
3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
3.1.Evoluția zonei	8
3.2.Caracteristici semnificative ale zonei	8
3.3.Potențial de dezvoltare	8
3.4.Încadrare în localitate	8
3.5.Elemente de cadru natural	9
3.6.Circulația	9
3.7.Ocuparea terenurilor	10
3.8.Echipare edilitară	10
3.9.Probleme de mediu	11
3.10.Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	11
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
4.1.Prezentarea propunerii urbanistice	13
4.2.Prevederile Planului Urbanistic General	13
4.3.Valorificarea cadrului natural	13
4.4.Modernizarea circulației	13
4.5.Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, coeficienți urbanistici	14
4.6.Dezvoltarea echipării edilitare	15
4.7.Protecția mediului	16
4.8.Regim juridic și obiective de utilitate publică	18

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului / obiectivul de investiții

Denumirea proiectului: Elaborare Plan Urbanistic Zonal Dezvoltare parc specializare inteligentă Târgu Lăpuș

1.2. Amplasamentul

Județul Maramureș, Oraș Târgu Lăpuș, extravilan, "Pașune Dobricel 1", nr cad 58318

1.3. Beneficiarul investiției

Parcuri Industriale Maramureș S.A. (pentru Consiliul Județean Maramureș)

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism :

Agorapolis SRL

master urbanist Mihaela PUȘNAVA

master urbanist Teodor MANEA

1.5. Suprafața estimată a terenului :

Terenul care a generat PUZ, identificat prin **nr. cadastral 58318** are suprafața de **10 ha (100000 mp)**. **Suprafața zonei de studiu**, cuprinde drumul de acces și terenul stației de transfer aflat adiacent **cumulează 14,9 ha**.

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

Terenul cu nr cadastral 58318 care urmează să fie introdus în intravilan în vederea realizării investiției se află în domeniul privat al Consiliului Județean Maramureș.

Suprafețele de teren aflate în zona de studiu se află în domeniul privat al Orașului Târgu Lăpuș, în domeniul public al Orașului Târgu Lăpuș și în domeniul privat al persoanelor fizice și/sau juridice.

2. CONTEXT

2.1. Date beneficiar

Parcuri Industriale Maramureș SA
(pentru Consiliul Județean Maramureș)

2.2. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

Tema program lansată pentru proiectare prevede organizarea unui parc de activități de specializare inteligentă în vederea localizării unor entități economice. Teritoriul identificat în vederea realizării investiției se află în extravilanul localității Târgu Lăpuș și, prin urmare, nu beneficiază de reglementări pentru construire.

Conform Legii 350/2001 Art. 47, pentru introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare, este necesară elaborarea documentației de urbanism de tip P.U.Z. În acest sens, a fost emis Certificatul de Urbanism nr.45 din 27.04.2023, în vederea introducerii în intravilan a imobilului cu nr. Cadastral 58318 și reglementării terenului în vederea dezvoltării unui parc de specializare inteligentă.

2.3. 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 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 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 din 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 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 specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **Introducerea în intravilan a terenului cu r cadastral 58318;**
- **Realizarea unui drum de acces din circulația publică DJ 171E;**
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită **dezvoltarea unor activități specifice unui parc industrial cu activități nepoluante;**
- **Asigurarea echipării edilitare a zonei în vederea funcționării unui parc de specializare inteligentă;**
- **Sistematizarea terenului și parcelarea acestuia în vederea posibilităților de edificare a unor construcții tip hală;**
- **Stabilirea zonelor non aedificandi în raport cu infrastructura existentă (LEA, stația de transfer a deșeurilor, infrastructura de circulații și cursurile de apă, cu zonele de risc (dacă există);**

2.4. Suprafață zonă de studiu

Terenul care a generat PUZ, nr cad 58318, are o suprafață de 10 ha (100000 mp), fiind localizat în extravilan. În vederea organizării circulațiilor carosabile, **zona studiată are o suprafață de 14,9 ha**, cuprinzând terenurile cu nr cadastral 55588, 522841, 52842, 52843, drumul de acces dintre DE 171E și stația de transfer a deșeurilor și terenul fără înregistrare electronică, cuprins între drumul de acces la sud și terenul care a generat PUZ, la nord.

2.5. Surse documentare

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare în studii și avize de specialitate și totodată din documentele normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, menționate mai jos:

- Plan Urbanistic General al Orașului Târgu Lăpuș aprobat prin Hotărârea Consiliul Local al orașului Târgu Lăpuș nr. 56 /2020, și HG 1061/2021 ;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

2.6. Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate/avizate

În zona studiată, PUG Oraș Târgul Lăpuș nu prevede reglementări specifice, terenul aflându-se în extravilan, tangent la limita unui trup intravilan. Conform planșei de încadrare a PUG, în zona drumului județean există un areal inundabil având în vedere topografia terenului, iar stația de transfer a deșeurilor

care se învecinează cu terenul care a generat PUZ impune o zonă de protecție sanitară de 200 m, conform OMS 119/2014, aplicabilă în raport cu zonele de locuit.

2.7. Prezentarea investiției/operațiunilor propuse

Pe terenul aflat în domeniul privat al Consiliului Județean Maramureș este propusă realizarea unui parc de specializare inteligentă destinat dezvoltării unor capacități industriale mici și medii (hale cu suprafețe de aproximativ 1500 - 3500 mp). În vederea edificării și utilizării terenului sunt necesare lucrări de sistematizare a terenului, de lărgire și modernizare a drumului de acces care face legătura între terenul care a generat PUZ și Drumul Județean 171E și asigurarea echipării edilitare a amplasamentului.

2.8. Indicatorii propuși

Prin PUZ este propusă realizarea unei zone funcționale noi după cum urmează:

ZPA - zona parc de activități

POT maxim = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc/ mp teren

H max = 15 metri

Utilizări admise: activități de producție nepoluantă, depozitare de obiecte și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie, spații logistice și manipularea mărfurilor, spații de prezentare, comerț, servicii asociate activităților de producție și depozitare, birouri administrative, centre de cercetare și dezvoltare, echipamente tehnice.

Utilizări admise cu condiționări: alimentație publică cu circuit închis pentru deservirea forței de muncă a parcului de activități; instalații pentru producerea energiei electrice din surse regenerabile, cu condiția ca această activitatea să nu fie principala activitate a zonei, ci ele să deservească alte activități din cadrul parcului.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic;

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

Amplasamentul propus este favorabil dezvoltării unor activități productive nepoluante întrucât nu se află în proximitatea unor zone de locuit sau a unor activități care necesită protecție față de activitățile economice. În plus Terenul se suprapune cu zona de protecție a stației de transfer a deșeurilor, însă activitățile propuse în cadrul noii dezvoltări nu sunt influențate de activitatea stației de transfer, motiv pentru care dezvoltarea este oportună întrucât viabilizează un teren restricționat din punct de vedere al activităților posibile.

În vederea accesibilizării terenului se va lărgi și moderniza drumul de aace existent către stația de transfer a deșeurilor, drum care este utilizat și în prezent de autovehicule cu tonaj greu. În plus, la limita amplasamentului există rețele de apă și electricitate care pot fi utilizate în vederea branșării viitoarei dezvoltări.

2.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Oraș Târgu Lăpuș

Dezvoltarea parcului de specializare inteligentă va oferi posibilitatea dezvoltării pe plan local a sectorului de activități productive nepoluante, depozitare, logistică și servicii, fiind o oportunitate atât pentru entitățile economice existente pe plan local, dar și pentru viitorii antreprenori. În plus, este estimată o capacitate de aproximativ 250-300 de noi locuri de muncă în cadrul viitorului ansamblu, disponibile forței de muncă locale. Pe lângă aceste aspecte, bugetul local al UAT Târgu Lăpuș va beneficia în urma veniturilor încasate în urma desfășurării activităților economice și a impozitului de viitoarele construcții.

2.11. Costuri aferente investiției

În vederea realizării ansamblului parcului de activități sunt necesare lucrări de sistematizare a circulației carosabile între drumul județean 171E și terenul care a generat PUZ, sistematizarea terenului în vederea asigurării unor suprafețe edificabile destinate halelor și extinderea rețelelor edilitare. Aceste costuri vor fi suportate de administrația locală și Consiliul Județean, cu ajutorul finanțărilor externe.

În ceea ce privește realizarea construcțiilor desfășurării viitoarelor activități și branșarea la rețelele viitoare, costurile vor fi suportate de viitorii utilizatori ai parcului, în funcție de necesitățile acestora.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. Evoluția zonei

Zona aflată în studiu este una relativ recent edificată, în anul 2015, când a fost inaugurată stația de transfer a deșeurilor a Orașului Târgu Lăpuș. Anterior și cu excepția acesteia, zona este una preponderent agricolă, cu terenului arabile, pășuni și fânețe.

3.2. Caracteristici semnificative ale zonei

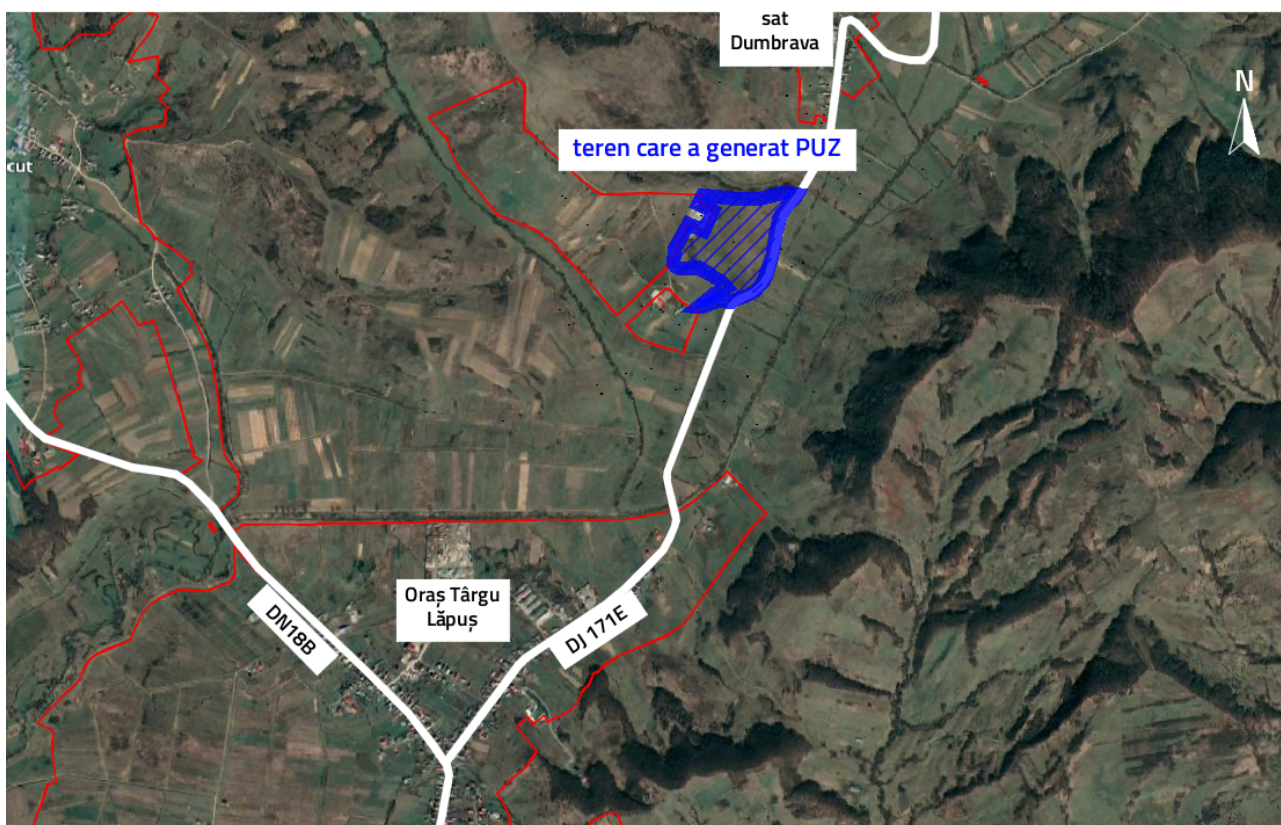
Zona nu se remarcă prin elemente de cadru natural valorase. Teritoriul este unul caracterizat de formațiuni deluroase cu terenuri agricole localizat între două așezări umane - Orașul Târgu Lăpuș la aproximativ 1 km sud, respectiv satul Dumbrava la aproximativ 1 km nord de amplasament.

3.3. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei în raport cu activitatea de parc de activități propusă este determinat de localizarea în proximitatea orașului Târgu Lăpuș, oferind un acces facil viitoarei forțe de muncă, dar și a entităților economice care se vor localiza în amplasament. Orașul Târgu Lăpuș se află la aproximativ 40 km sud-est de Municipiul Baia Mare, de-a lungul DN 18B.

3.4. Încadrare în localitate

Terenul se află la aproximativ 1 km nord de limita intravilanului Târgu Lăpuș și aproximativ 1 km sud de satul Dumbrava, de-a lungul DE 171E care face legătura între cele două localități



Încadrarea terenului care a generat PUZ în teritoriu

3.5. Elemente de cadru natural

Zona în care se localizează terenul care a generat PUZ este caracterizată de un relief deluros în care predomină terenurile agricole (pășuni, fânețe și arabile). De-a lungul DJ171E se află un șanț de scurgere a apelor. DE-a lungul laturii sudice a terenului se află o mică vale în care se strâng apele din precipitații și se scurg în șanțul de-a lungul drumului județean. LA aproximativ 1 km sud se află cursurile râurilor Dobricel și Dobric, afluenți ai râului Lăpuș.

3.6. Circulația

Circulația în zonă se realizează de-a lungul DJ171E, arteră carosabilă du dublu sens compusă din benzi de circulație a câte 3 metri pe fiecare latură. Acesta face legătura între Orașul Târgul Lăpuș situat în sud și satele Dumbrava, Stoiceni și Dobricu Lăpușului situate în nord.

Din drumul județean accesul către terenul care a generat PUZ se face de-a lungul drumului de acces pietruit realizat pentru stația de transfer a deșeurilor. Acesta are un gabarit de aproximativ 3,5 - 4 metri.

3.7. Ocuparea terenurilor

Conform extrasului de Carte Funciară aferent corpului cadastral nr 58318, terenul este liber de construcții, având categoria de folosință pășune. Pe teren se află stâlpi ai liniilor electrice aeriene de 20 kv și 110 kv care traversează amplasamentul de la nord-est către sud-vest.

În cadrul zonei de studiu doar terenul stației de transfer a deșeurilor este mineralizat și edificat.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – PARCELĂ CE A GENERAT PUZ							
UTILIZAREA TERENURILOR	Suprafata [mp]	Suprafata [%]	POT reglementat	POT max	CUT reglementat	CUT max	Rh Max
Pășune - EXTRAVILAN	100000	100%	-	-	-	-	-
TOTAL	100000	100%					

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ							
Utilizare	categorie	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT existent	CUT existent	H existent	RH existent
Teren pășune	extravilan	118500	79,5%	0%	0	-	-
Teren arabil	Intravilan	22189	14,9%	-	-	-	-
echipamente edilitare/gospodărie comunală	extravilan	4828	3,2%	7,8%	0,08	7m	P
Circulații - Drum acces	extravilan	3563	2,4%	-	-	-	-
Total		149080	100,0%				

3.8. Echipare edilitară

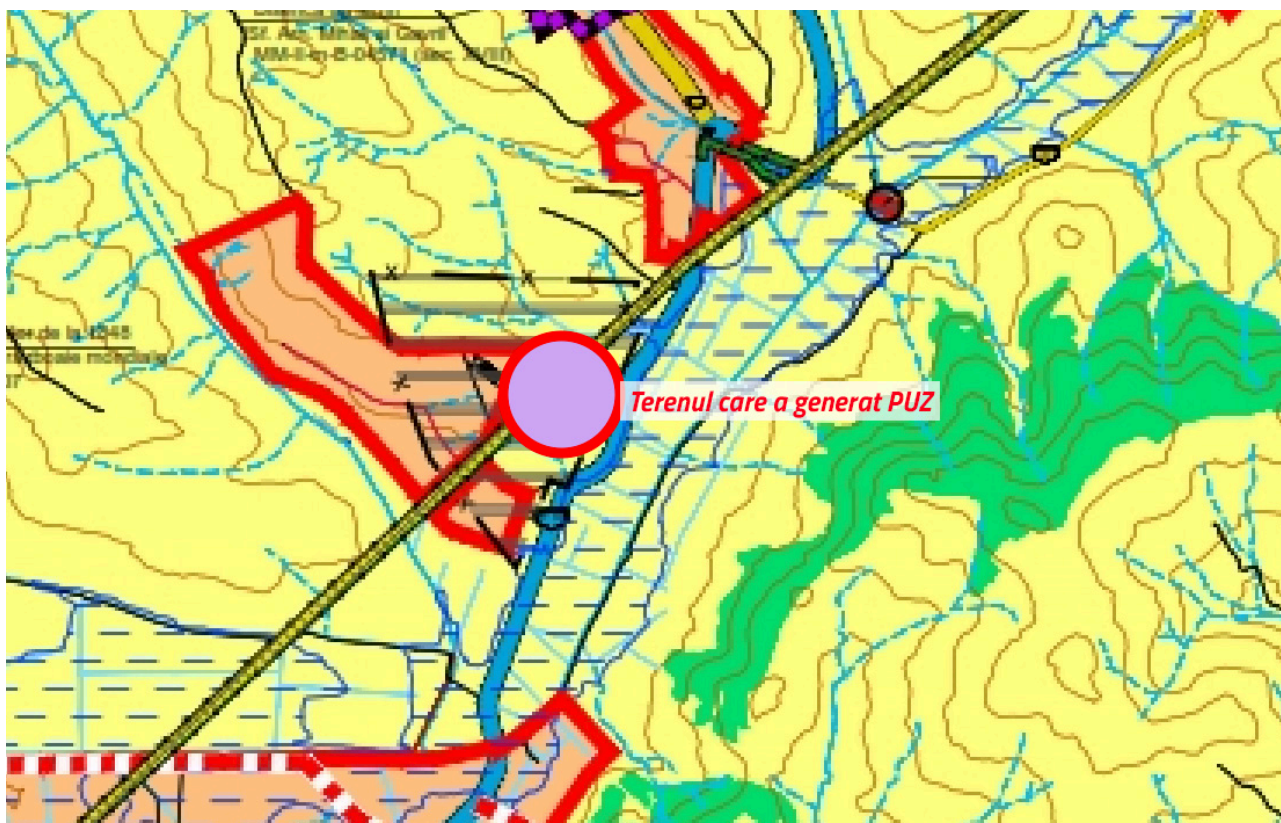
În vecinătatea terenului care a generat PUZ se află o conducă de alimentare cu apă care deservește stația de transfer a deșeurilor. Aceasta are un diametru de 110 mm și se află în administrarea CJ Maramureș. În vederea alimentării cu apă a localităților Dumbrava, Stoiceni și Dobricu Lapusului Vital SA urmează să realizeze o redimensionare sau o extindere nouă a rețelei din conducta DN 225 mm PEHD din Orașul Târgu Lăpuș (zona Spitalului Orășenesc).

Amplasamentul este străbătut pe direcția NE - SV de rețelele electrice aeriene de 20 kv și 110 kv. Aceste rețele impun zone de protecție non-aedificandi de 24, respectiv 37 metri de-a lungul axului fiecărei infrastructuri. În vedere asigurării necesităților de consum ale viitoarelor construcții se vor putea realiza bransamente utilizând rețeaua de 20 kv.

În zonă nu există rețea de canalizare menajeră și de gaze naturale. Cele mai apropiate rețele se află la aproximativ 1,5 km sud, de-a lungul străzii Morii, în orașul Târgu Lăpuș.

3.9. Probleme de mediu

Conform PUG oraș Târgu Lăpuș, de-a lungul DE 171E zona estică a sa este încadrată în risc de inundații. Cu toate acestea, terenul care a generat PUZ nu este afectat de acest risc.



Încadrare în teritoriul și zonele de risc, conform PUG Orașul Târgu Lăpuș

Terenurile nu se află în zone cu alunecări de teren, poluare istorică etc.. Prin studiul geotehnic aflat în elaborare, se vor stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, dacă acestea există, și protejarea nivelurilor freatice.

3.10. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Fiind localizat în extravilan, terenul nu beneficiază de reglementări urbanistice care nu dau posibilitatea edificării și dezvoltării terenului.

În ceea ce privește constrângerile fizice, principala disfuncționalitate o constituie accesul către teren care se realizează prin intermediul unui drum subdimensionat de piatră spartă care în situația unor ploii

abundente poate deveni impracticabil. De asemenea, lipsa rețelelor de canalizare menajeră și gaze naturale sunt deficiențe pentru dezvoltarea unor activități economice.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Prezentarea propunerii urbanistice

Propunerea urbanistică vizează introducerea în intravilan și reglementarea terenului în vederea dezvoltării unui parc de activități economice. În vederea accesibilizării terenului este necesară lărgirea și modernizarea drumului de acces care face legătura între teren și drumul județean 171E, pe o lungime de aproximativ 450 metri. De asemenea, sunt necesare extinderi de rețele edilitare pentru gaze naturale și canalizare menajeră.

În interiorul terenului sunt necesare lucrări de sistematizare verticală în vederea pregătirii terenului pentru edificarea halelor industriale și pentru realizarea circulațiilor interioare. Sunt propuse 6 loturi pentru dezvoltarea activităților, un lot pentru amplasarea echipamentelor tehnice (rezerve de apă, puncte transformare electrică etc.), iar restul terenului va fi dotat cu panouri foto-voltaice pentru producerea energiei electrice.

4.2. Prevederile Planului Urbanistic General

Plan Urbanistic General al Orașului Târgu Lăpuș aprobat prin Hotărârea Consiliul Local al orașului Târgu Lăpuș nr. 56 /2020, și HG 1061/2021 nu prevede reglementări specifice pentru terenul care a generat PUZ, acesta situându-se în extravilan. Propunerile de reglementare PUZ se vor corela cu prevederile RLU aferent PUG în ceea ce privește zonele de activități industriale și cu prevederile HGR 525/1996.

4.3. Valorificarea cadrului natural

Topografia terenului care prezintă o declivitate accentuată de-a lungul laturilor estică și sudică a terenului este prevăzut să fie exploatată prin amplasarea unor sisteme foto-voltaice prin care să fie asigurată producerea energiei electrice care să acopere parțial consumul viitoarelor activități economice.

4.4. Modernizarea circulației

În vederea realizării accesului carosabil către viitorul parc de activități este necesară lărgirea și modernizarea drumului de acces existent, care face legătura între drumul județean 171E și stația de transfer a deșeurilor. Astfel, este propusă lărgirea acestuia la un gabarit carosabil de 7 metri, prevăzut cu șanțuri pentru colectarea apelor meteorice de o parte și cealaltă a sa.

În interiorul parcului de activități este propusă o circulație carosabilă cu două benzi și dublu sens și trotuare pietonale a câte 1,5 metri pe fiecare parte a sa.

4.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, coeficienți urbanistici

Pe terenul aflat în domeniul privat al Consiliului Județean Maramureș este propusă realizarea unui parc de activități de specializare inteligentă destinat dezvoltării unor capacități industriale mici și medii (hale cu suprafețe de aproximativ 1500 - 3500 mp). În vederea edificării și utilizării terenului sunt necesare lucrări de sistematizare a terenului, de lărgire și modernizare a drumului de acces care face legătura între terenul care a generat PUZ și Drumul Județean 171E și asigurarea echipării edilitare a amplasamentului.

Este propusă realizarea a 6 loturi destinate amplasării halelor industriale, cu suprafețe cuprinse între 4300 și 9000 mp, pe care vor fi realizate construcții cu o suprafața totală cumulată de aproximativ 15000 mp.

Un alt lot va fi destinat amplasării echipamentelor tehnice pentru deservirea viitorilor utilizatori (posturi transformare, stații de pompare, rezerve de apă etc.).

De-a lungul laturilor sudică și estică a terenului care a generat PUZ, unde declivitatea terenului este mare, este propusă amplasarea unor panouri foto-voltaice care să asigure parțial necesarul de electricitate al parcului.

Prin PUZ este propusă introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 10 ha, aflat în domeniul privat al Consiliului Județean Maramureș.

Este propusă zonificarea terenului astfel:

ZPA - zona parc de activități

POT maxim = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc/ mp teren

H max = 15 metri

Utilizări admise: activități de producție nepoluantă, depozitare de obiecte și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie, spații logistice și manipularea mărfurilor, spații de prezentare, comerț, servicii asociate activităților de producție și depozitare, birouri administrative, echipamente tehnice

Utilizări admise cu condiționări: alimentație publică cu circuit închis pentru deservirea forței de muncă a parcului de activități; instalații pentru producerea energiei electrice din surse regenerabile, cu condiția ca această activitatea să nu fie principala activitate a zonei, ci ele să deservească alte activități din cadrul parcului.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic;

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ

UTR/utilizare	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max propus	CUT max propus	H max Propus	RH max propus
ZPA (intravilan)	100000	67,1%	50%	7,5 mc/mp teren	15m	P+2 (maxim 3 niveluri supratere)
terenuri agricole (extravilan)	18400	12,3%	-%	-	-	-
terenuri agricole (intravilan)	20500	13,8%	-%	-	-	-
echipamente edilitare/ gospodărie comunală	4828	3,2%	Conf. Existent	Conf. Existent	Conf. Existent	Conf. Existent
circulații	5352	3,6%	-%	-	-	-
TOTAL	149080	100,0%				

4.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat P.U.Z. i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare existente în zonă. În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă.

Se va respecta culoarul de funcționare al LEA 110 KV care traversează terenul, zona maxim edificabilă propusă a fost definită pe linia culoarului de protecție a rețelei, respectiv 18,5 metri măsurători din axul liniei de 110 kv, respectiv 12 metri în cazul liniei de 20 kv, de-o parte și cealaltă a acesteia, conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice* (aprobată prin Ord. ANRE 239/2019).

Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din cadrul conductei DN 110 mm aflată de- a lungul limitei sudică și vestică a amplasamentului și care deservește stația de transfer a deșeurilor.

Racordarea la rețeaua de canalizare se va realiza ulterior extinderii rețelei existente pe strada Morii în Orașul Târgul Lăpuș. În aceeași zonă se află și rețeaua de gaze naturale.

4.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include măsuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- organizarea sistemelor de spații verzi;

La nivelul zonei ZPA se va respecta un procent de spațiu verde echivalent cu cel puțin 45% din suprafața sa. La nivelul fiecărui lot edificabil se va respecta un procent de spațiu verde de cel puțin 5% din suprafața acestuia. Suprafața terenului pe care se vor monta instalațiile pentru panourile foto-voltaice se vor lua în calculul suprafeței de spațiu verde.

În vederea corelării cu criteriile Anexei 1 - pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004, au fost detaliate următoarele aspecte:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

În urma aprobării PUZ se va putea elibera un Certificat de Urbanism pentru construire în vederea realizării unui parc de activități de specializare inteligentă, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Prezentul PUZ se corelează cu PUG Orașului Târgu Lăpuș, corelând elemente de regulament ale acestuia, conform descrierii de la capitolul 3.2. *Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General*, sau derogându-le în mod justificat. De asemenea, PUZ-ul se corelează și cu condițiile de finanțare în vederea realizării centrelor de cercetare și producție nepoluantă, scopul final al documentației fiind acela de a asigura condițiile adecvate pentru care Consiliul Județean Maramureș să poată finanța investiția.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Prin intermediul Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ se impun respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la nivelul UTR-ului propus, care vizează menținerea a cel puțin 45% din totalul zonei ca spațiu nemineralizat. În plus, pe o suprafață semnificativă, de aproximativ 3 ha este prevăzută amenajarea unui parc fotovoltaic care să asigure parțial consumul pentru utilizatorii parcului.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prezentul PUZ nu se confruntă cu probleme relevante de mediu.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Terenurile pe care urmează să fie edificate construcțiile sunt prevăzute cu toate rețelele edilitare, incluzând canalizarea menajeră. În acest scop este prevăzută extinderea rețelelor de canalizare din Orașul Târgu Lăpuș până la amplasament.

Managementul deșeurilor va fi aplicat prin colectarea selectivă a deșeurilor la nivelul fiecărui lot propus.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze zona;

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze zona;

c) natura transfrontalieră a efectelor;

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze zona, iar teritoriul este situat la o distanță considerabilă de limita teritorială națională;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze sănătatea umană;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze zona de locuire sau locuitorii;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul - în zonă nu există elemente ale patrimoniului cultural care să poată fi afectate;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul - nu sunt admise activități care să afecteze calitatea aerului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Prin Regulamentul Local de Urbanism se impune respectarea unor coeficienți maximi de ocupare de 50% la nivelul fiecărui lot destinat edificării, iar la nivelul întregii zone destinate parcului (10ha) este prevăzută respectarea unui procent de spațiu nemineralizat de 45%.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul - în zonă nu există zone sau elemente cu statut protejat;

4.8. 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 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;

Terenul care a generat PUZ se află în domeniul privat al Consiliului Județean Maramureș, conform extrasului de carte funciară al imobilului cu nr cadastral 58318. Terenurile din zona de studiu se află în domeniul privat al Orașului Târgu Lăpuș, în domeniul public al Orașului Târgu Lăpuș și în proprietatea privată a persoanelor fizice/ juridice - terenul aflat între drumul de acces din DJ171E la sud și terenului care a generat PUZ la nord.

Drumul de acces către parcul de activități propus și stația de transfer se constituie ca obiectiv de utilitate publică. De asemenea, parcul de activități propus se constituie ca obiectiv de utilitate publică, având ca scop creșterea oportunităților de angajare în cadrul UAT Orașului Târgu Lăpuș și consolidarea veniturilor directe la bugetul UAT.

Prin PUZ este propusă introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 10 ha, aflat în domeniul privat al Consiliului Județean Maramureș.

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Teodor Manea

