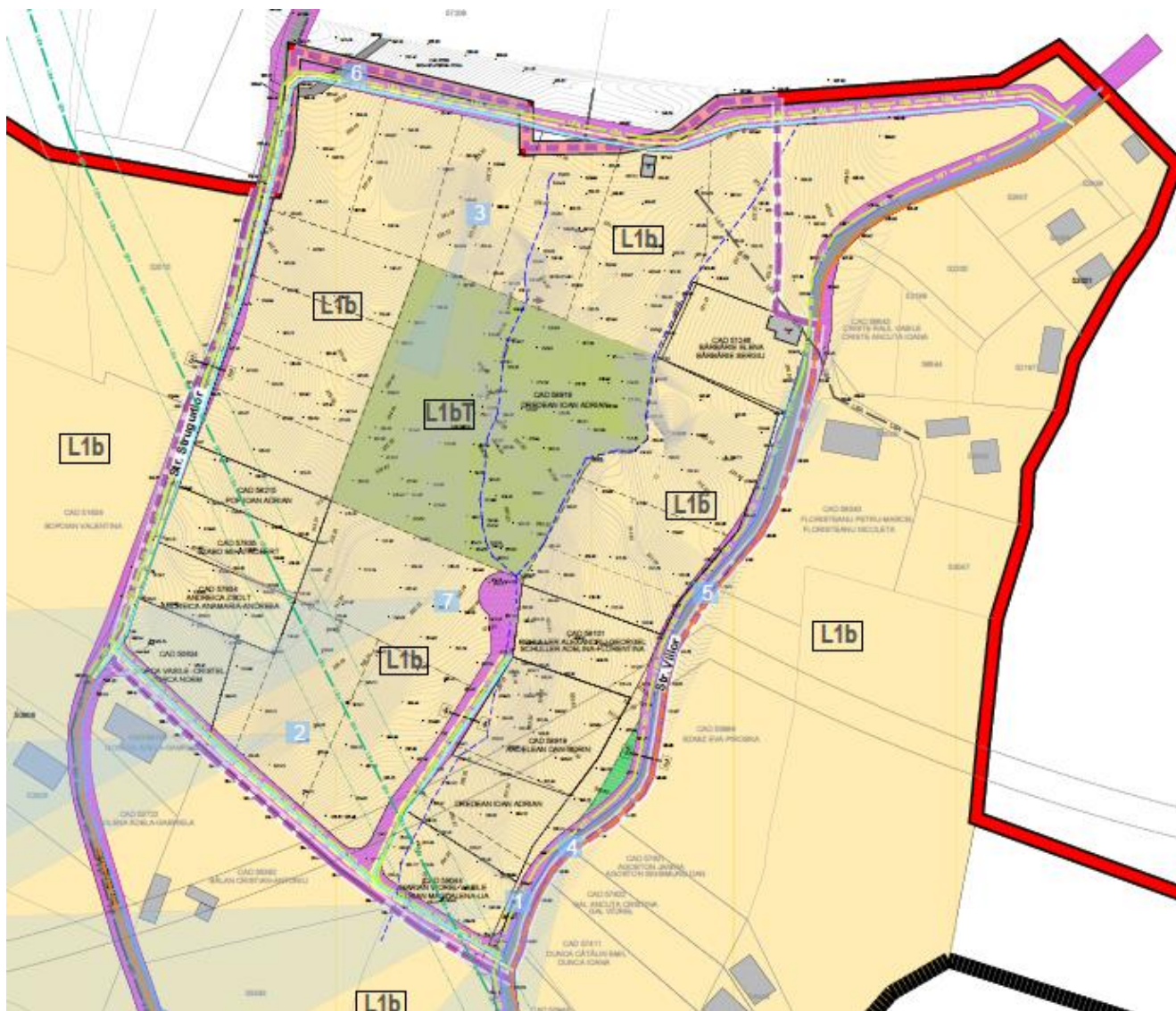


## PLAN URBANISTIC ZONAL – PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, Orașul Baia Sprie, loc. Tăuții de Sus, județul MARAMUREȘ

VOLUMUL I

### MEMORIU GENERAL



**Denumire proiect:** PLAN URBANISTIC ZONAL -PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, Orașul Baia Sprie, loc. Tăuții de Sus, județul MARAMUREȘ

**Număr proiect:** Nr. pr.: 2 – 2022

**INIȚIATOR:** DREDEAN IOAN ADRIAN, bd. Traian, nr. 16, sc. B, et.1, ap. 20, municipiul Baia Mare, jud. Maramureș  
2023

## LISTA DE SEMNĂTURI

**PROIECTANT GENERAL : S.C. STRATEGII URBANE S.R.L.**

bd. Independenței, nr. 2C/3, J24/1089/2022, CUI 46328090,  
strategiiurbane@yahoo.com

**PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. "ATELIER IF" S.R.L.**

str. I.L.Caragiale, nr. 9/89, J24/393/2002, CUI 14769765,  
atelierif@yahoo.com

**ECHIPA DE PROIECTARE:**

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Ina Gabriela FUNEȚAN

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Topografie:

ing. Ioan ZLAMPAREȚ

Căi de comunicație:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Geologie:

Ing. Mihai MOODY

geolog Valeria Herța

## CUPRINS

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	4
<b><u>1.1 Date de recunoaștere a documentației</u></b> .....	4
<b><u>1.2 Obiectul lucrării</u></b> .....	4
<b><u>1.3 Surse documentare</u></b> .....	6
<b>A. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE</b> .....	6
<b><u>2.1 Evoluția zonei</u></b> .....	6
<b><u>2.2 Încadrarea în localitate zonei</u></b> .....	6
<b><u>2.3 Elemente ale cadrului natural</u></b> .....	6
<b><u>2.4 Circulația</u></b> .....	7
<b><u>2.5. Ocuparea terenurilor</u></b> .....	8
<b><u>2.6 Echiparea edilitară</u></b> .....	8
<b><u>2.7 Probleme de mediu</u></b> .....	8
<b><u>2.8 Regimul juridic al terenurilor</u></b> .....	8
<b>B. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE</b> .....	9
<b><u>3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare</u></b> .....	9
<b><u>3.2 Prevederi PUG</u></b> .....	10
<b>C. SOLUȚII PROPUSE</b> .....	11
<b><u>3.3 Valorificarea cadrului natural</u></b> .....	11
<b><u>3.4 Modernizarea circulației</u></b> .....	12
<b><u>3.5 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici</u></b> .....	12
<b><u>3.6. Dezvoltarea echipării edilitare</u></b> .....	13
<b><u>3.7. Protecția mediului</u></b> .....	13
<b><u>3.8. Obiective de utilitate publică</u></b> .....	14
<b>4. CONCLUZII ȘI MĂSURI IN CONTINUARE</b> .....	16

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**  
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, loc. Tăuții de Sus, orașul Baia Sprie, județul Maramureș.
- **Beneficiar/Inițiator:**  
DREDEAN IOAN ADRIAN, bd. Traian, nr. 16, sc. B, et.1, ap. 20, municipiul Baia Mare, jud. Maramureș
- **Proiectant general:**  
S.C. STRATEGII URBANE S.R.L.  
bd. Independenței, nr. 2C/3, J24/1089/2022, CUI 46328090,  
strategiiurbane@yahoo.com
- **Proiectant de specialitate:**  
S.C. "ATELIER IF" S.R.L.  
str. I.L.Caragiale, nr. 9/89, J24/393/2002, CUI 14769765,  
atelierif@yahoo.com
- **Colaboratori:**  
ing. Ioan ZLAMPAREȚ – Elaborare Suport topografic  
S.C. TEHNICK PROSPECT S.R.L., prin ing. Mihai Moody, geolog Valeria Herța – pentru studiul geotehnic
- **Data elaborării:** 2022 - 2023

### 1.2 Obiectul lucrării

#### Solicitări ale temei program:

**Dredean Ioan Adrian**, în calitate de proprietar al imobilului cu nr. cad. 58918, din localitatea Tăuții de Sus, orașul Baia Sprie, cu suprafața de 34.507 mp, **intenționează parcelarea imobilului 58918 în loturi pretabile pentru construire de locuințe individuale.** Pentru reglementarea corespunzătoare a zonei din punct de vedere urbanistic, precum și la solicitarea Primăriei Orașului Baia Sprie, se inițiază prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și reglementare zonă de locuințe individuale.

Având în vedere configurația parcelei cu nr. cad. 58918 și pentru a obține o reglementare unitară a zonei, în cadrul prezentului **PUZ se propune reglementarea unei zone mai mari, mai precis a nouă imobile**, delimitate la est de strada Viilor și la vest de strada Strugurilor, suprafața totală a zonei reglementate prin prezentul PUZ fiind de **43.742 mp.**

### **Prevederi ale legislației în vigoare:**

În conformitate cu articolul 47, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată, **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 RLU aferent PUZ.

PUZ-ul este întocmit în conformitate cu prevederile **Legii 350/2001 actualizată**, iar cadrul conținut al documentației 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.

**Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele., conform Legii 350/2001, art. 47, alin. 3., lit. d.**

## 1.3 Surse documentare

- **Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.**
  - Plan Urbanistic General al Orașului Baia Sprie, Județul Maramureș, aprobat prin HCL nr. 151/2011;
  - Plan Urbanistic General al Orașului Baia Sprie, în curs de actualizare și studiile de fundamentare aferente
  - Strategia de dezvoltare durabilă a Orașului Baia Sprie
  - Plan de Mobilitate Urbană Durabilă a Orașului Baia Sprie
- **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:**
  - Studii de fundamentare cu caracter analitic :**
    - Studiu topografic
    - Studiu geotehnic

## A. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE:

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1 Evoluția zonei

Zona ce face obiectul prezentului PUZ a fost introdusă în **intravilan** prin Planul Urbanistic General al Orașului Baia Sprie, Județul Maramureș, aprobat prin HCL nr. 151/2011.

Este o **zonă aflată într-un proces de dezvoltare**. Până la limita sudică a zonei studiate există construcții, precum și pe partea dreaptă a străzii Viilor există un cartier nou dezvoltat de locuințe individuale și unități de primire turistică.

#### 2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în **partea de nord a localității Tăuții de Sus**, orașul Baia Sprie. Zona **este alcătuită din nouă imobile**, delimitate la est de strada Viilor și la vest de strada Strugurilor. Din cele două străzi amintite anterior se face accesul la zona studiată.

Zona studiată se învecinează cu:

- la Nord: proprietăți private, limita intravilanului existent
- la Vest: proprietate publică, strada Strugurilor
- la Est: proprietate publică, strada Viilor
- la Sud: proprietăți private

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Localitatea Tăuții de Sus se află la poalele lanțului Munților Gutâi, la o altitudine de cca 300 m.

Clima din zona orașului Baia Sprie are unele caracteristici specifice, 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 cea 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. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

**Cursul de apă principal este râul Săsar**, care străbate localitatea de la est la vest.

Amplasamentul ce face obiectul PUZ este situat **pe malul drept al râului Săsar**, la o **altitudine de peste 295 m** (295 m cota minimă la sud-vest, 340 m cota maximă – la nord-est).

**Topografia zonei este una de versant**, formată din două culmi, separate de o vale.

Amplasamentul **nu este traversat de cursuri de apă permanente**, însă, în perioade cu precipitații bogate, se formează torenți, cursuri de apă temporare, în zona de vale.

Terenul **nu se suprapune cu zone de risc natural și nici cu arii naturale sau construite protejate**.

Conform PUG aprobat al orașului Baia Sprie, în partea de nord a zonei studiate, **la cca. 500 de metri, se află un areal protejat de castani comestibili**.

## 2.4 Circulația

Zona studiată se află **la cca. 5 km față de centrul Municipiului Baia Mare**, respectiv la cca. **5 km față de centrul orașului Baia Sprie**.

**Accesul la zona studiată se face din DN 18, pe strada Viilor, respectiv pe strada Strugurilor**.

Strada Viilor este asfaltată până la limita de sud a zonei studiate prin prezentul PUZ. Are lățimea de cca. **4,5 m și se circulă pe două sensuri**. NU are trotuare amenajate și nici piste de biciclete.

**Strada Strugurilor nu este asflatată și are lățimea de cca. 3,8 m**.

Zona studiată nu este prevăzută cu parcări publice amenajate.

Transportul public local este asigurat de societatea SC. Transport Local URBIS SA, la DN 18 fiind stația de autobuz ce asigură legături cu municipiul Baia Mare și cu orașul Baia Sprie (Stația Autobază, pentru linia 8 Baia Mare → Flotație Baia Sprie).

Zona studiată nu este deservită de calea ferată, însă gara din municipiul Baia Mare se află la cca. 8 km.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Din totalul celor 9 imobile ce compun zona reglementată prin PUZ, doar două dintre ele sunt mobilate cu construcții.

Categoria de folosință a terenurilor este de curți-construcții și fânețe.

## 2.6 Echiparea edilitară

La strada Viilor **există alimentare cu apă potabilă și gaze naturale.**

**Curent electric există** atât la strada Viilor cât și la strada Strugurilor, **însă în imediata vecinătate a zonei studiate.**

**Zona este traversată de o linie electrică aeriană de medie tensiune**, față de care se va respecta zona de protecție (culoare de 24 m).

## 2.7 Probleme de mediu

### Riscuri naturale și antropice :

Conform benzilor de inundabilitate publicate pe site-ul Administrației Naționale Apele Române, în interiorul zonei reglementate prin PUZ **nu există zone inundabile.**

Totodată, amplasamentul **nu prezintă risc de alunecări de teren și nici nu există probabilitate de producere a riscului seismic sau antropic.**

### Poluarea :

Pe amplasamentul analizat **nu există surse de poluare.**

Operatorul economic care gestionează activitatea de colectare a deșeurilor este SC DRUSAL SA. Colectarea se face în mod selectiv, separate pentru hârtie, plastic, sticlă, deșeuri menajere etc.

### Zone protejate :

Teritoriul reglementat prin PUZ **nu se suprapune cu arii naturale protejate și nici nu cuprinde monumente istorice.** Conform PUG aprobat al orașului Baia Sprie, în partea de nord a zonei studiate, **la cca. 500 de metri, se află un areal de castani comestibili.**

## 2.8 Regimul juridic al terenurilor

În cadrul zonei studiate prin Planul Urbanistic Zonal se întâlnesc următoarele tipuri de proprietate ale terenurilor:



# STRATEGII URBANE

PLANIFICARE STRATEGICĂ. URBANISM. G.I.S.

## - terenuri proprietate publică de interes local:

Orașul Baia Sprie deține în proprietate publică cele două străzi care delimitează zona analizată:

- Strada Viilor
- Strada Strugurilor.

## - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Cele 9 imobile care fac obiectul prezentului PUZ se află în proprietate privată a persoanelor fizice, după cum urmează:

Nr. Crt.	Nr. Cad.	Proprietar	Categorie de folosință	Suprafața (mp)
1	58918	DREDEAN IOAN ADRIAN	fâneață	34.507
2	58044	MARIAN VIOREL VASILE ȘI MARIAN MAGDALENA-LIA	fâneață	1.350
3	58919	ARDELEAN DAN SORIN	fâneață	1.613
4	58101	SCHULLER ALEXANDRU GEORGEL ȘI SHULLER ADELINA FLORENTINA	fâneață	1.100
5	51246	BARBARIE ELENA ȘI BARBARIE SERGIU	Curți construcții, fâneață	1.260
6	58125	POP IOAN ADRIAN	fâneață	750
7	57835	SZABO MIHAI ROBERT	fâneață	1.000
8	57834	ANDREICA ZSOLT ȘI ANDREICA ANAMARIA ANDREEA	fâneață	1.000
9	50634	BORCA VASILE CRISTEL ȘI BORCA NOEMI	fâneață	1.162
	<b>TOTAL</b>			<b>43.742</b>

## **B. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :**

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **Studii de fundamentare cu caracter analitic :**

##### **- Studiu topografic**

Suportul topografic care stă la baza PUZ a fost realizat prin ridicări topografice și a fost avizat de către OCPI Maramureș. Amplasamentul cuprinde 9 imobile, situate într-o zonă de versat, cu altitudine de peste 295 m (295 m cota minimă la sud-vest, 340 m cota maximă – la nord-est).

## - Studiu geotehnic

Concluziile studiului geotehnic arată că terenul bun de fundare îl constituie oricare din formațiunile interceptate cu presiunea convențională aferentă.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea cuprinsă între -3,00 m și -3,50 m, dar acest nivel este fluctuabil și în perioade cu precipitații bogate poate crește.

Din punct de vedere al riscului geotehnic, amplasamentul se încadrează în **risc geotehnic moderat**.

## 3.2 Prevederi ale PUG

Conform **certificatului de urbanism nr. 263 din 10.10.2022 și a Avizului de oportunitate nr. 5/13.04.2023**, imobilele se află în **intravilanul localității Tăuții de Sus**, orașul Baia Sprie, județul Maramureș, fiind încadrate conform PUG aprobat prin HCL 151/2011 și HCL 131/2021, în **subzona funcțională L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite**.

**Utilizările admise** în zonă sunt de:

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

**Utilizări interzise:**

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

## **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

1.pentru parcele cu front la strada cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m:

- suprafața minimă a parcelei = 350 m;

- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

2.pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m:

- suprafața minimă a parcelei = 500 m;

- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri

- pentru parcelele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând o retragere de cel puțin 3 m (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612) față de una din limitele laterale și cel puțin 1 metru față de limita laterală opusă, astfel încât să se asigure o distanță de minim 4 metri între clădiri situate pe parcele diferite.

- pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând retrageri de minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612).

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

**Regim de înălțime maxim admis: P+ 1 +M.**

**POT max = 30%**

**CUT max 0,7**

## **C. SOLUȚII PROPUSE :**

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Propunerile PUZ au fost realizate astfel încât intervențiile asupra mediului și teritoriului să fie cât mai puțin intruzive.

Prin PUZ s-au stabilit reglementări cu privire la modalitățile de parcelare și de mobilare a terenurilor, într-o manieră unitară și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.

S-au respectat indicatorii urbanistici propuși prin PUG, adică POT max = 30%, CUT max 0,7, regim de înălțime maxim admis S/D+P+1+M.

### **1.4 Modernizarea circulației**

La momentul de față, accesul la zona reglementată se face din străzile **Viilor și Strugurilor, ambele asfaltate doar până la începutul zonei ce face obiectul PUZ.**

Se propune **modernizarea străzilor Viilor și Strugurilor**, în sensul lărgirii și asfaltării, cu introducerea în prealabil a rețelelor edilitare în subteran. Profilul transversal propus pentru cele două străzi este prezentat pe planșa de reglementări urbanistice și prevede o lățime minimă de 7,5 m, având două benzi de circulație, dublate de câte un trotuar. De asemenea, se propune **realizarea unei străzi de legătură între strada Viilor și str. Strugurilor**, în partea sudică a zonei reglementate. Această legătură este propusă și prin Planul Urbanistic General al orașului Baia Sprie, pe un traseu orientativ și a fost solicitată și prin Avizul de oportunitate, prin urmare această legătură are caracter obligatoriu.

Pentru asigurarea accesului la loturile propuse în centrul zonei reglementate **se propune încă o arteră de circulație, care va dispune de zonă de întoarcere**, deoarece declivitatea terenului nu permite conectarea acesteia cu alte artere de circulație. **Aceasta arteră are caracter facultativ**, deoarece, în situația în care va rămâne o singură parcelă în zona centrală, se va asigura accesul din strada nou propusă de legătură între strada Viilor și Strugurilor.

În total se propune înființarea a 550 m de străzi noi, respectiv 0,35 ha.

**Necesarul de parcaje se va realiza pe domeniul privat** și va fi dimensionat conform prevederilor legale.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

### 3.5 Zonificarea funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici:

**Zonificarea funcțională propusă pentru zona reglementată este :**

- **UTR L1b** : Zona pentru locuințe individuale
- **UTR L1bT** : Zonă de construcții și amenajări de agrement pe terenuri cu pantă ridicată
- **UTR Cc**: Zonă pentru circulații carosabile

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘĂ	
	Intravilan (ha)	Procent(%)	Intravilan	Procent(%)
Zona pentru locuințe individuale	4,37	100,00	3,33	76,20
Zonă de construcții și amenajări de agrement pe terenuri cu pantă ridicată	0,00	0,00	0,69	15,79
Circulații carosabile	0,00	0,00	0,35	8,01
<b>TOTAL</b>	<b>4,37</b>	<b>100,00</b>	<b>4,37</b>	<b>100,00</b>

**Prin prezenta documentație se propune respectarea indicatoriilor urbanistici maximali propuși prin PUG**, adică POT max = 30%, CUT max 0,7, regim de înălțime maxim admis S/D+P+1+M. Pe terenurile cu pantă înaltă se vor putea realiza doar construcții și amenajări pentru petrecerea timpului liber, conform Regulamentului

Local de Urbanism, iar POT maxim va fi de 10%, CUT max va fi de 0,1 și regimul de înălțime al clădirilor nu va depăși S/D+P.

Indicatorii urbanistici propuși sunt :

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ				
UTR	POT MAX	CUT MAX	Reg. h. max	Hmax
L1b	30%	0,7	S/D+P+1+M	12 m
L1bT	10%	0,1	S/D+P	8 m
Cc	-	-	-	-

Prin PUZ se stabilesc reglementări cu privire la modalitățile de parcelare și de mobilare a terenurilor, într-o manieră unitară și cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.

Pe planșa de reglementări urbanistice se prezintă o parcelare orientativă propusă. Conform acesteia, vor rezulta cca. 25 de loturi în interiorul zonei reglementate. **Rețeaua stradală nou propusă și propunerile referitoare la echiparea edilitară au caracter obligatoriu. Proprietarii vor avea libertatea de a parcela în funcție de solicitările cumpărătorilor, cu condiția respectării reglementărilor minimale, respectiv:**

- Front la stradă de minim 14 m pentru o parcelă.
- Adâncimea parcelei să fie cel puțin egală cu frontul la stradă (cu excepția parcelelor de colț, unde se acceptă ca frontul minim la stradă să fie de 12m, iar frontul să fie mai mare decât adâncimea)
- Suprafața minimă a unei parcele să fie de 700 mp.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se propune **extinderea rețelelor tehnico-edilitare** de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, curent electric, gaze naturale și telefonie de-a lungul strazilor propuse prin PUZ, în canale tehnice subterane, astfel încât să fie acoperite toate zone propuse pentru dezvoltare, cu adaptarea la viitoarele funcțiuni și capacități de funcționare.

**Toate noile extinderi și branșamente se vor realiza îngropat.**

### 3.7. 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.

**Orice lucrări de construire vor avea la bază un studiu geotehnic** care va stabili dacă și în ce condiții se pot realiza lucrările, iar dacă nivelul hidrostatic este ridicat se vor aduce măsuri suplimentare de protecție hidrofugă a subsolurilor, precum și realizarea unor drenuri perimetrare.

Prin PUZ se propune extinderea rețelelor edilitare, astfel încât să fie zona să fie urbanizată în mod corespunzător.

Fiind o zonă de versant, cu perspective descendente asupra localității Tăuții de Sus, dar și asupra orașului Baia Mare și totodată, fiind o zonă percepută în perspectivă ascendentă de la drumul național ce traversează localitatea Tăuții de Sus, se va acorda o atenție deosebită aspectului exterior al construcțiilor, precum și asupra gabaritelor construcțiilor.

Este interzisă înlăturarea completă a vegetației de pe terenuri. În cazul arborilor din speciile de tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar, aceștia vor fi menținuți pe cât posibil și integrați în amenajările viitoare propuse. Intervenții cu tăieri în coroana acestora vor fi interzise, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

**Obiectivele de utilitate** declarate prin prezentul PUZ sunt:

- **Lucrări de trecere din domeniul privat în domeniul public** a terenurilor afectate de lucrările de modernizare/înființare drumuri.
- **Realizare canale tehnice îngropate pentru rețele edilitare și echiparea cu utilități** a tuturor zonelor din intravilan (apă, canalizare, electricitate, telefonie etc)
- **Modernizare și extindere străzi.**

Pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică declarate prin PUZ se vor realiza schimburi de terenuri între proprietățile private și cele publice și cedări de terenuri către domeniul public al orașului Baia Sprie, respectiv:

- **463 mp schimb de teren cu primăria orașului Baia Sprie pentru corectarea geometriei imobilelor cu nr. cad, 58918, 58919 și 58044, din următoarele motive:**
  - o limita din partea de est a imobilelor cu nr. cad. 58918 și 58919, înspre strada Viilor (nr. cad. 59299), nu corespunde cu situația reală din teren. Imobilul aflat în domeniul public al orașului Baia Sprie este intabulat peste proprietățile private cu cca. 6 m, după cum se poate observa la fața locului. Împrejmuirea existentă și un rând de pomi fructiferi, proprietate privată a persoanelor fizice, sunt cuprinse din punct de vedere cadastral în geometria imobilului proprietate publică a orașului Baia Sprie (str. Viilor, nr. cad. 59299).
  - o faptul că este o eroare de înscriere în cartea funciară se poate observa și din geometria imobilului 59299 (str. Viilor) în dreptul imobilului 58919, unde lățimea este neobișnuit de mare (cca. 20 m)

# STRATEGII URBANE

PLANIFICARE STRATEGICĂ. URBANISM. G.I.S.

în relație cu lățimea generală a imobilului, care este relativ constantă pe toată lungimea ei (cca. 6 – 10 m)

- o rectificarea acestei situații este necesară pentru proprietarii privați deoarece în lipsa acestei corecții, imobilul cu nr. cad. 58919 și o parte din imobilul 58918 (partea de la sud de imobil cu nr. cad. 58919) sunt practic neconstruibile, având în vedere retragerile pe care viitoarele construcții trebuie să le respecte față de aliniament și declivitatea terenurilor de la jumătatea lor către valea existentă din partea din spate a loturilor. De asemenea, în condițiile menținerii geometriei actuale a imobilelor există și probleme legate de accesul la loturi, deoarece strada existentă este dispusă la cca. 15 m față de limita terenurilor private.

- **Cca. 2000 mp cedare terenuri din proprietate privată în domeniul public al orașului pentru modernizare și înființare străzi**

Având în vedere că terenurile se află în intravilan, costurile pentru asigurarea rețelelor publice și modernizarea străzilor revine în sarcina Primăriei Orașului Baia Sprie.

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE							
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	CATEGORII DE INTERES			DIMENSIUNI		CATEGORII DE COSTURI	RESPONSABILI
DOMENII ȘI ETAPIZARE	Național	Județean	Local	Suprafete	Lungimi	lei	Parteneriate publice/private
<b>Etapa 1 – primul an</b>							
- Lucrări de schimburi de terenuri pentru modernizări/înființare drumuri			x	463 mp schimb de teren cu primăria orașului Baia Sprie pentru corectarea geometriei imobilelor cu nr. cad, 58918, 58919 și 58044,  2000 mp cedare din proprietate privată în domeniul public al orașului pentru modernizare și înființare străzi		-	Orașul Baia Sprie – proprietarii de terenuri
<b>Etapa 2 – anul 1-3</b>							
- Realizare canale tehnice îngropate pentru rețele edilitare			x		600 m	1000 lei/m → 600.000 lei	Orașul Baia Sprie
- Echiparea cu utilități (apă, canalizare, electricitate, telefonie etc)			x		770 m apă  1150 m canalizare	135 lei/m apă → 103.950 lei  225 lei/m canalizare → 258.750 lei  100 lei/m	Orașul Baia Sprie

# STRATEGII URBANE

PLANIFICARE STRATEGICĂ. URBANISM. G.I.S.

					770 m gaze naturale	gaz → 77.000 lei 100 lei/m telefonie → 77.000 lei	
					1150 curent electric și telefonie		
- Relocare rețea de medie tensiune de pe terenurile private (2 stâlpi)			x		260 m	2000 lei/mp → 520.000 lei	Orașul Baia Sprie Electrica SA
<b>Etapa 3 – anul 3-5</b>							
- Modernizarea străzilor existente			x		600 m	800 lei/ m → 480.000 lei	Orașul Baia Sprie
- Înființare străzi noi pentru asigurarea conectivității rețelei stradale			x		550 m	1200 lei/ m → 660.000 lei	Orașul Baia Sprie
<b>TOTAL</b>						<b>2.776.700 lei</b>	

## 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementarea adecvată a zonei va avea consecințe economice pozitive asupra orașului deoarece, fiind o zonă care este parte din imaginea urbană de ansamblu, este necesară reglementarea unitară, adecvată modului de construire pe versant. De asemenea, vor fi aduse venituri la bugetul local, va crește prețul terenurilor, va crește nivelul de atractivitate al zonei.

Consecințele sociale vor fi de asemenea pozitive deoarece reglementarea corespunzătoare a zonei va crește calitatea locuirii, va stimula dezvoltarea unei zone noi pentru locuințe și turism, ceea ce va contribui la menținerea populației în localitate și atragerea populației și din alte localități apropiate (de ex. Baia Mare).

Propunerile prezentei documentații se încadrează în direcțiile de dezvoltare teritorială și funcțională ale orașului Baia Sprie.

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire pentru lucrările de construire, conform legislației în vigoare.

Întocmit

Urb. ing. geogr. Camelia FAUR

Șef proiect:

arh. urb. Ina FUNEȚAN