



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ANEXE

VOLUMUL I

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE :

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ANEXE**

Amplasament: **Com. Dumbrăvița, Sat Cărbunari f.n., Jud. Maramureș**

Inițiatori:

**KAMENICZKI ALEXANDRU
și KAMENICZKI NICOLETA – MARIA
din Com. Turulung, Sat Drăgușeni nr. 138,
Jud. Satu Mare**

**BENEFICIAR: COM. DUMBRĂVIȚA
PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA
ȘEF PROIECT : Arh Urb. CRĂCIUN OXANA NICOLETA**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1. Solicitățile temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, inițiatorii solicită introducerea terenului în intravilan, cu atribuirea destinației de locuire individuală și gospodărie în mediul rural, respectiv funcțiuni complementare, organizarea și asigurarea accesului, a utilităților și stabilirea indicatorilor urbanistici pentru parcela/studiată.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 1/20.06.2022 eliberat de Primăria Com. Dumbrăvița, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatorii prezentului plan urbanistic au în proprietate terenurile din loc. Cărbunari, Com. Dumbrăvița, f.nr., Jud. Maramureș, terenuri extravilane, notate în:

- C.F. nr. 55935, cu nr. CAD. 55935 în suprafață rezultată din C.F. de 39200 mp;
- C.F. nr. 55936, cu nr. CAD. 55936 în suprafață rezultată din C.F. de 2300 mp;
- C.F. nr. 55937, cu nr. CAD. 55937 în suprafață rezultată din C.F. de 3400 mp.

Suprafața totală de teren aflată în proprietatea inițiatorilor este de 44900 mp.

Suprafața de teren peste care trece drumul de acces, este tot în proprietatea inițiatorilor și este identificat în CF 54760 cu nr. Cad. 54760.

Suprafața care se va ocupa cu construcții este cea de sub terenurile cu nr. Cad. 55936 și 55937, în suprafața însumată de 5700 mp, suprafață care se va propune pentru introducerea în intravilan, ca trupuri individuale, separate de liziera de pădure exsistentă : "T1" destinat zonei ocupate de construcție a locuinței și "T2" destinat clădirilor anexelor gospodărești.

Se analizează astfel:

- introducerea terenului în intravilan, cu atribuirea destinației de locuire individuală și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim-D+P+1(M) pentru locuire și regim maxim de înălțime P+M pentru zona de anexe;

- se vor reglementa accesul la terenuri. Suprafața care se va propune spre introducere în intravilan se va constitui din 2 trupuri separate de lizieră de pădure: unul destinat zonei ocupate de construcție a locuinței și unul destinat clădirilor anexe.

-se stabilesc soluțiile prin care se asigură accesul/ branșarea la utilitățile prezente în zonă și la cele în proiect de a fi realizate.

-propune organizarea accesului la proprietate din artera principală de circulație, DN 18B;

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenul studiat se află în partea sud-estică a localității Cărbunari, pe partea stângă a DN 18B, în direcția de mers către Tg.Lăpuș, în extravilan, la o distanță medie de 350 m de limita corpului principal de intravilan propus în P.U.G. aflat în avizare și cca 200 m de cel mai apropiat trup de intravilan existent.

Suprafața totală aflată în proprietatea inițiatorilor este de 44900 mp, dar în mare parte acesta va rămâne cu destinația actuală, de teren agricol-pășune.

Propunerea înaintată pentru avizul de oportunitate s-a întocmit pe baza consultărilor care au avut loc cu inițiatorul și administrația locală, analiza situației reale din teren precum și pe baza Planului Urbanistic General al Com. Dumbrăvița, aprobat cu HCL 1/28.01.2008, respectiv documentație P.U.G. aflată în procedura de actualizare.

Documentația P.U.Z. se va elabora în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000.

1.3.SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al Com. Dumbrăvița, aprobat cu HCL 1/28.01.2008, respectiv documentație P.U.G. în procedura de actualizare.
- Metodologia de elaborare și Conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1.Date privind evoluția zonei studiate:

Terenul se află în zona de ieșire din localitate spre Copalnic Mănăștur- Tg.Lăpuș, cu acces din drum nemodernizat, care face legătura cu DN 18 B. Drumul de acces la teren este în proprietatea beneficiarului și pe acest traseu de drum se mai asigură accesul la 2 loturi agricole aflate la limita nord-vestică. Același drum se unește spre nord cu un drum local al satului Cărbunari, după cca. 200 m.

Adiacent acestui drum local există LEA de 0.4 Kv de unde se va putea realiza branșamentul necesar investiției propuse.

Din punct de vedere al geografiei terenului, amplasamentul studiat se află pe o coastă ușoară de deal, cu pante descendente spre nord-vest.

Vecinătățile imediate ale terenului sunt ocupate de terenuri private – terenuri agricole, iar la cca 200 m se află cel mai apropiat grup de locuințe din intravilanul localității Cărbunari.

2.1.2.Characteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona în care este situat amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

- zonă cu terenuri private – terenuri agricole și locuire individuală la minim 200 m distanță.

2.1.3.Potențial de dezvoltare / disfuncții :

Strategia de dezvoltare a localității are ca direcție principală extinderea zonei de locuințe și funcțiuni complementare în zone mai apropiate de vatra satului, dar există și grupuri de gospodării răsfirate pe dealurile care înconjoară satul. În aceste sens, administrația nu consideră inoportună mobilarea terenurilor propuse. În trecut, pe aceste terenuri a mai existat o gospodărie, dar care a dispărut în timp.

Zona adiacentă amplasamentului constituie un areal cu potențial de construire, în arii cu declivitate mică și teren stabil dpdv geomorfologic, iar echiparea edilitară este posibilă parțial în sistem centralizat, parțial în sistem individual.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Amplasamentul se află pe o coastă ușoară de deal, cu pante descendente spre nord-vest.

Limita de intravilan cea mai apropiată este la o distanță de cca. 200 m de amplasamentul studiat. Vecinătățile terenului sunt ocupate de terenuri private – terenuri agricole.

Trama stradală din zonă nu este complet dezvoltată încă, dar drumul de acces adiacent amplasamentului este utilizat frecvent și prezintă condiții tehnice de modernizare și racordare la DN 18B.

Fiind un teren în extravilanul localității, și aproape de șoseaua principală de legătură cu aceasta, accesul la instituțiile publice situate în centrul de comună se poate face ușor. În zona limitrofă nu există dotări sau instituții publice.

2.2.2. Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale: Relief:

Localitatea Cărbunari este situată între Depresiunea Baia Mare și Depresiunea Copalnic, în bazinetul Rus Șișești.

Amplasamentul aparține părții mediane înalte a interfluviului ce desparte Depresiunea Copalnic de Depresiunea Baia Mare. Relieful este de tip colinar cu pante domoale.

Geologie:

Amplasamentul este alcătuit din depozite acoperitoare cuaternare cu grosimi de până la 1,50 – 2,50 m formate din argile prăfoase sau nisipoase galben maronii cenușii, cu plasticitate mare consistente, urmate de argile vârtoase cu diseminării de nisip, sau nisipuri grezoase ce preced bancurile de gresii și marne.

În fundament sunt pachete masive de marne cu intercalații subțiri de gresie și care au zeci de metri grosime.

Conform studiului geotehnic nr. 1996/2022 întocmit de Întreprindere Individuală Mostiș Dorina – Maria terenul prezintă un risc geotehnic redus.

Terenul are o declivitate medie sudest nordvest și una mică nordest-sudvest, cu pantă lină, constantă.

La data executării lucrărilor de teren (octombrie 2022) stabilitatea era asigurată; nu se constată urme de alunecări fosile sau semne de instabilitate. Singurele fenomene nedorite pot fi eroziunile torențiale, de pe taluzul sud estic, care pot antrena o cantitate de material argilos superficial și să îl transporte gravitațional. Acest fenomen poate fi prevenit prin supravegherea torentului, adâncirea și întreținerea albiei lui, stabilizări cu vegetație ale taluzelor, cleionaje, etc.

Adâncimea minimă de fundare va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, cu condiția pătrunderii fundațiilor în terenul bun de fundare cu cel puțin 0,20 m. Tălpile fundațiilor vor fi coborâte sub pardoseala subsolului cu cel puțin 0,80 m. Fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvente găuri de rozătoare.

Climă:

Din punct de vedere climatic, Comuna Dumbrăvița face parte din Depresiunea Baia Mare, care în general are, caracteristici temperat continental moderate, influențate de poziție, relief și de circulația generală a aerului, în general umed. Temperatura medie anuală a aerului are valoarea de 9,6 °C, iar valorile medii lunare variază între – 2 – 4 °C în ianuarie și 20,1°C în iulie, rezultând o amplitudine medie anuală de 22,5°C.

Precipitațiile atmosferice sunt în medie de 910 mm/an. Extremele absolute au avut valori de – 30°C, respectiv de 38,5°C.

Zilele cu îngheț variază în medie între 120-130, iar zilele cu strat de zăpadă sunt în medie sub 75 anual.

Hidrogeologic:

Amplasamentul este caracterizat prin lipsa unei pânze de apă freatică propriu-zisă. În materialul argilos și în special în zona de contact dintre pachetele de argile și roca de bază, pot apărea *izvoare descendente*, care sunt puternic influențate de regimul precipitațiilor.

La limita sud vestică a amplasamentului (spre șoseaua națională), unde se evidențiază un taluz de contrapantă, înalt de 3-4 m, înierbat, se constată existența unei albie de ogaș torențial sezonier, uscată complet, la data efectuării investigațiilor de teren, dar confirmată atât de prezența vegetației higrofile, cât și de pământurile înmuiate de la suprafață (identificate în coloana litologică din forajul F5).

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Accesul la teren se realizează pe un drum aparținând juridic inițiatorilor, este de interes local și este actualmente drum de pământ și piatră. Acest drum a fost constituit anterior ca drum de acces la parcelele agricole din zonă și la grupuri de locuințe răsfirate pe dealuri. Accesul la acestea nu va fi îngrădit.

Acest drum continuă și se unește cu un drum local, după cca. 200 m spre nord-est și face legătura spre vest cu DN 18B.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul la teren se realizează din drum privat care face legătura cu DN 18 B. Drumul de acces la teren este în proprietatea beneficiarului și pe acest traseu de drum se mai asigură accesul la 2 loturi agricole aflate la limita nord-vestică. Acest drum continuă și se unește cu un drum local, după cca. 200 m.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile sunt ocupate de terenuri libere de construcții, terenuri extravilane, aflate în exploatare agricolă.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în fondul construit din zonă și se încadrează în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenul este liber de construcții, teren pășune – extravilan.

Data fiind geometria terenului, cu panta orientată spre nord, nord-vest, se propune amplasarea clădirilor destinate locuirii grupate spre partea superioară a pantei, la limita lizierei.

Acest amplasament este ales atât din punct de vedere tehnic – partea nordică a terenului este zona cu risc de alunecări de teren, cât și de valorificare a rolului de protecție față de DN18 B, dată de liziera de pădure, respectiv deschiderea spre peisajul montan vizibil (Vârfurile Igniș și Mogoșa- Creasta Cocosului).

Zona de anexe a fost aleasă spre amplasare în arealul cu panta cea mai mică din întreaga proprietate, zonă deschisă și spre alt teren agricol pe care proprietarii îl au în exploatare în vecinătate.

Dat fiind faptul că inițiatorii intenționează să dezvolte gospodăria ca locuință și cu activitate agricolă, zona dedicată anexelor a fost considerată mai importantă și astfel, a fost luată în calcul o suprafața mai mare de teren aferent construcțiilor. De asemenea, amplasamentul anexelor a fost ales astfel încât liziera de pădure să separe și să protejeze casa față de anexele animalelor, asigurând-se protecție conform normelor sanitare.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Propunerea de dezvoltare funcțională a zonei studiate se încadrează în activitate care nu generează zgomot și poluare, fiind funcțiune de locuire individuală. Zona este liniștită și beneficiază de priveliști frumoase spre peisajul montan, astfel încât o considerăm propice dezvoltării unui trup izolat cu funcțiunea de locuire.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală spațiilor verzi în zonă este majoră, terenul proprietate privată aflat în posesia inițiatorilor fiind teren pășune.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Data fiind geometria terenului, cu panta orientată spre nord, nord-vest, se propune amplasarea clădirilor destinate locuirii grupate spre partea superioară a pantei, la limita lizierei. Acest amplasament este ales atât din punct de vedere tehnic – partea nordică a terenului este zona cu pericol de alunecări de teren, cât și de valorificare a rolului de protecție față de DN18 B, dată de liziera de pădure, respectiv deschiderea spre peisajul montan vizibil (Vârfurile Igniș și Mogoșa- Creasta Cocoșului).

2.4.8. Principalele disfuncționalități:

- Terenul studiat este în extravilan și drumul de acces este nemodernizat.
- Este necesară extinderea rețelelor edilitare existente pentru asigurarea utilităților, respectiv utilizarea soluției locale pentru rețelele nedevelopate în zonă: alimentare cu apă din fântână existentă și realizare unui bazin vidajabil pentru canalizare menajeră în regim individual.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

Alimentarea cu energie electrică se va face prin bransament la rețeaua existentă în zonă, în apropierea trupului de intravilan aflat la nord de amplasament, la cca 200m distanță.

Alimentare cu apă potabilă se va face din sursă locală existentă pe teren și funcțională, până la posibilitatea branșării la rețeaua centralizată.

Canalizarea menajeră se va face în bazin vidanjabil propriu, până la posibilitatea branșării la rețeaua centralizată.

Alimentarea cu gaz se va face prin bransament la rețeaua existentă în zonă, în apropierea trupului de intravilan aflat la nord de amplasament, la cca 200m distanță.

Evacuarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract cu regia de salubritate locală.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este favorabilă celui natural, atât în interiorul zonei delimitate cât și în zonele limitrofe acesteia. Majoritatea incintelor nu depășesc 50% grad de ocupare a terenului, atât în ceea ce privește prezența construcțiilor, cât și a platformelor mineralizate și impermeabile.

Spațiul zonei studiate este la ora actuală cu funcțiunea de pășune și este teren liber înierbat.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu construit sau arheologic în zona limitrofă.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor beneficiarilor, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație ce conturează punctul de vedere al elaboratorului, coroborat cu analiza situației existente, exprimat prin rezolvarea urbanistică și funcțională propusă pentru avizare.

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea localității și a reglementărilor în primetrul constructibil, creșterea nivelului de trai și echipării tehnico-edilitare și a rețelei stradale.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le impune tema și amplasamentul.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Dumbrăvița a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei Dumbrăvița sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Avizul geotehnic constată că terenul este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor. Studiile efectuate preliminar certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zonei cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Prin prevederile prezentei documentații se vor stabili reglementările tehnice în acord cu zona funcțională similară prevăzută în P.U.G. UAT DUMBRĂVIȚA:

UTR L1 – Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Orice intervenție umană în cadrul natural trebuie să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. De aceea inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi readus la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996. (Regulamentul general de urbanism cu completările ulterioare).

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Drumul local de acces este drum nemodernizat cu gabarit mediu de 4 m. Se propune realizarea unui drum de acces modernizat, cu gabarit minim de 6,0 m, cu 5,0 m carosabil și 1,0 m trotuar lateral. Rețelele edilitare se vor realiza îngropat.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei de proiectare, zona studiată va avea ca unitate teritorială de referință funcțiunea dominantă de locuințe individuale și construcții anexe.

Volumele propuse trebuie să fie simple, armonioase, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile din zonele adiacente, apelând la un limbaj arhitectural rural contemporan.

Se propun amenajarea acceselor, aleilor, parcărilor și plantarea cu arbori și arbuști pereni, respectiv întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărui obiectiv. Se vor întreține corespunzător spațiile verzi aferente prin plantare cu vegetație perenă, de mică și medie înălțime.

Staționarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu numai în interiorul parcelei studiate și în zonele de parcaje special amenajate- dacă acestea există în zonă- cu respectarea distanțelor impuse prin ORD MS 119/2014 cu modificările ulterioare prin Ordinul 994/2018.

Se va asigura prin proiectul tehnic de construire respectarea O.M.S 119/2014 cu completările ulterioare – în ceea ce privește : art. 4 alin. c) privind distanța minimă normată (5 m) a ferestrelor viitoarelor camere de locuit față de parcări. Nu se vor orienta ferestre de cameră pe fațadă aflată la mai puțin de 5 m de parcări.

Ferestrele camerelor de locuit se vor orienta astfel încât să se asigure condițiile de însorire conf. O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

3.5.1. Teren care a generat PUZ :

Delimitarea zonei studiate a fost impusă de beneficiar prin avizul de oportunitate emis și cuprinde parcela inițiatorilor.

3.5.2. Zonificarea teritoriului:

În baza propunerilor actuale se stabilește următoarea zonă funcțională și indici de ocupare și utilizarea terenului:

- UTR L1 – Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă.
- Pentru zona studiată se stabilesc indicatorii maximi de dezvoltare viitoare :

TRUP 1:

- Regim de înălțime D+P+1(M)
- Înălțimea la cornișă / atic va fi H max=10,0 m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- Suprafața minimă a parcelei : 500 mp, cu front la stradă de minim 12,0 m.
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim =40.% P.O.T. Maxim admisibil = 30%
- S.V. - suprafețe spații verzi minim =60% C.U.T. Maxim admisibil = 0,9

TRUP 2:

- Regim de înălțime P+1(M)
- Înălțimea la cornișă / atic va fi H max=7,0 m de la C.T.S. - cota terenului sistematizat, în cel mai jos punct al său.
- Suprafața minimă a parcelei : 500 mp, cu front la stradă de minim 12,0 m.
- G.O. - grad de ocupare a terenului maxim = 40% P.O.T. Maxim admisibil = 30%
- S.V. - suprafețe spații verzi minim =60% C.U.T. Maxim admisibil = 0,6

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor, avizul favorabil nr. 870/13.06.2024 SC VITAL SA.

Alimentare cu apă potabilă se va face din sursă locală, până la posibilitatea branșării la rețeaua centralizată.

Canalizarea menajeră se va face în bazin vidanjabil propriu, până la posibilitatea branșării la rețeaua centralizată.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin branșament la rețeaua existentă în zonă, în apropierea trupului de intravilan aflat la nord de amplasament, la cca 200m distanță. Se va respecta avizul DEER Sucursala Baia Mare nr. 6030220714804/26.09.2022.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaz se va face prin branșament la rețeaua existentă în zonă, în apropierea trupului de intravilan aflat la nord de amplasament, la cca 200m distanță. Se vor respecta condițiile avizului Delgaz Grid SA nr. 214653337/30.05.2024.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv se va face prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărie comunală Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

Materialele refolosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia.

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuințe individuale.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte și în limita normativelor și Legii în vigoare. În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, și, evident, o utilizare, o exploatare corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare și prin contract încheiat obligatoriu cu regia de salubritate locală;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente locuințelor și cele din apropierea acestora să fie amenajate și întreținute cu arbori și arbuști pereni.
- Să nu facă nici un fel de concesie în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exterioare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Se propune organizarea accesului la proprietate din artera principală de circulație, DN 18B.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

BILANȚ TERITORIAL -SITUAȚIE EXISTENTĂ		
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp
1	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - pășune - extravilan - nr. CAD 55935	39200 mp
2	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - pășune - extravilan - nr. CAD 55936	2300 mp
3	Teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice - pășune - extravilan - nr. CAD 55937	3400 mp
4	TOTAL	44900 mp

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ
TABEL CONFORM INDICATORILOR URBANISTICI.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELA
 CARE A GENERAT P.U.Z.

Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE TRUP 1	mp	%
1	Loturi construibile	5700	12.7	Suprafete constructii	690	30
				Spatii verzi amenajate in incinta	1380	60
				Circulatie carosabila, pietonala si platforme	230	10
				TOTAL	2300	100.0
2	Teren afectat de circulatii propuse	39200	87.3	ZONE FUNCTIONALE TRUP 2	mp	%
3	TOTAL	44900	100.0	Suprafete constructii	1020	30
				Spatii verzi amenajate in incinta	2040	60
				Circulatie carosabila, pietonala si platforme	340	10
				TOTAL	3400	100.0

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul.

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității, încadrându-se în prevederile P.U.G.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE IN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIILOR PROPUȘE PRIN P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
KAMENICZKI ALEXANDRU și soția KAMENICZKI NICOLETA MARIA	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	50 000lei (cca 10000eu)
	Etapa II	

KAMENICZKI ALEXANDRU și soția KAMENICZKI NICOLETA MARIA	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmui,etc.	750 000lei (cca 150000 Eu)
	Total	800000lei (cca 160000 Eu)

Întocmit:

arh. urb. CRĂCIUN Oxana N.

