

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – PENTRU SAT DE VACANȚĂ

Denumirea: ELABORARE P.U.Z. - SAT DE VACANȚĂ

Initiator: LEȘ DANIEL și soția LEȘ DANIELA
loc. Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 27

CORACI CĂTĂLIN DAN, CORACI MIHAELA LAURA
loc. BUCUREȘTI, șos Ghe. Ionescu Sisești, nr. 62C

Amplasament: loc. Baia Sprie, str. M. Eminescu, nr. F nr

Proiectant general: S.C. ARHIHOME S.R.L.
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127
CUI RO 16508669 J24/901/2004
Arh. TOTH KRISZTINA
mobil +40 744.288.934

Proiectant de specialitate: S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L.
BAIA MARE, b-dul REPUBLICII, nr. 4
CUI RO 16508669 J24/901/2004
Arh. FILIP IONUT RADU
mobil +40 744.356.405

Data elaborarii IULIE 2024

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	ELABORARE P.U.Z. - SAT DE VACANȚĂ
Initiator:	LEȘ DANIEL și soția LEȘ DANIELA loc. Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 27 CORACI CĂTĂLIN DAN, CORACI MIHAELA LAURA loc. BUCUREȘTI, șos Ghe. Ionescu Sisești, nr. 62C
Amplasament:	loc. Baia Sprie, str. M. Eminescu, nr. f nr
Proiectant general:	S.C. ARHIHOME S.R.L. BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127 CUI RO 16508669 J24/901/2004 Arh. TOTH KRISZTINA mobil +40 744.288.934
Proiectant de specialitate:	S.C. FILIP S CONCEPT S.R.L. BAIA MARE, b-dui REPUBLICII, nr. 4 CUI RO 16508669 J24/901/2004 Arh. FILIP IONUT RADU mobil +40 744.356.405
Data elaborarii	IULIE 2024
Faza de proiectare:	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea soților Leș Daniel și Leș Daniela, respectiv Coraci Cătălin – Dan și Coraci Mihaela - Laura, proprietari ai terenurilor cu numere cadastrale 57660, 59313, 59314 înscrise în cărțile funciare 57660, 59313, 59314 Baia Sprie.

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluții de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcții de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei. P.U.Z.-ul va trebui să fie principalul instrument în gestionarea zonală constituind actul de autoritate legală al administrației publice locale.

Se propune **amenajarea unui sat de vacanță pe o suprafață totală de 15406 mp compus din 3 numere cadastrale 57660, 59313, 59314 în stil tradițional maramureșean.**

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul orașului Baia Sprie întocmit de firma SC AEDILIS SRL, aprobat prin HCL 151/2011 și prelungit prin HCL 131/2021, zona studiată se află în intravilanul localității, în cadrul **Zonei L2b - Locuințe individuale de tip urban din noile extinderi sau enclave neconstruite cu regim maxim de construire de P+2+M.**

În acest sens s-a eliberat **Certificatul de urbanism nr. 139 / 08.06.2023 și Avizul de Oportunitate nr. 8 / 05.07.2023** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- reglementarea drumului de acces;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- asigurarea locurilor de parcare necesare pentru funcțiunea propusă;
- reglementarea spațiilor verzi;
- parcelare, indici urbanistici, regimul de construire;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii;

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al localității Baia Sprie întocmit de SC Aedilis SRL – aprobat HCL 151/2011 și prelungit prin HCL 131/2021

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată;
- STUDIUL GEOTEHNIC întocmit de SC BST GEOLOGICS SRL – pr 172 / 2023.

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

– suprafața terenului studiat	16450,00 mp
– suprafața construită a clădirilor din zonă	140,00 mp
– suprafața zone libere - zone verzi	15266,00 mp
– suprafața platformelor	1440,00 mp
– suprafața circulațiilor pietonale	0,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

Proiectul are la bază:

LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare***)

LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*) - REPUBLICARE**

Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)*) - Republicare

LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente

Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zonă pitorească aflată în imediata vecinătate a orașului istoric, teren cultivat pentru livadă și fâneață cu acces direct din drum public pe partea de sud.

În ultimii ani, strada M. Eminescu a fost sistematizat și a primit o îmbrăcămintă asfaltică până la bifurcația cu o potecă care deservește câteva parcele. În ultimii ani, pe aceste parcele au început proprietarii să construiască locuințe. În capătul potecii se află zona studiată. Lungimea potecii de la bifurcație și până la zona studiată este de aproximativ de 370 ml și are o lățime variabilă între 2,5m la 5m cuprinsă între două taluzuri naturale cu vegetație înaltă.

2.1.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește într-o zonă pitorească, integral în intravilan, pe o culme de deal cu deschideri, perspective largi descedente spre natura înconjurătoare, respectiv Dealul Minei. În apropiere există construite case de locuit, dată fiind și zona de intravilan cu destinația de locuire, case realizate din volume simple în regim de înălțime P+M, acoperiș în 2 sau 4 ape.

Zona studiată are un parcellar nereregulat, delimitat de o potecă la sud, proprietăți private în partea de est și vest - terenuri în intravilan, la nord se află alte proprietăți private - terenuri în intravilan.

Ca și așezare și accesibilitate, zona prezintă un mare avantaj datorită accesului facil direct din potecă, deschiderea și expunerea terenului spre toate punctele cardinale. Se află în imediata vecinătate a naturii, un punct de plecare pentru alte cărări montane.

Orașul Baia Sprie este clasat ca și oraș turistic, iar acest sat va putea găzdui un număr însemnat de turiști pentru zonă.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află integral în intravilan, în zona terenurilor reglementate și încadrate în UTR - ul L2b, care astăzi este foarte puțin construit.

Zona studiată se învecinează cu:

- la Sud: uliță publică, proprietate privată – Feri Ștefan;
- la Vest: proprietate privată - nr cad 50070;
- la Est: proprietate privată - nr cad 52992;
- la Nord: proprietăți private .

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă, având legătură directă cu drumul public, rețelele edilitare sunt la 275m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu prezintă o culme în a doua jumătate spre nord care are pante spre toate punctele cardinale, pe partea estică se formează o vale care are debit în perioadele cu ploi abundente. Cea de-a doua culme se află în partea de sud, iar pantele sunt spre direcția nord și vest în pantă maximă de 15%.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

De la Baia Sprie la Baia Mare, rețeaua hidrografică este tributară râului Săsar. În zonă există o pânză de apă freatică discontinuă, sub formă de izvoare descendente la adâncimi de -4,5m - -5,0m față de cota terenului natural, în nivelul de argile sau la contactul acestora cu marnele.

Pânza freatică nu s-a interceptat în timpul realizării studiului geotehnic.

Pe partea de est a terenului se află o vale care are debit doar în perioade cu ploi abundente, iar în perioadele secetoase, valea este secată.

2.3.3. CLIMA

Clima specifică orașului Baia Sprie, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un climat de adăpost cu ierni blânde fără viscole și veri semimoderate termic. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general călduroasă cu ploi frecvente când anticlonul înaintează spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. În cursul anului ea variază de la

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – PENTRU SAT DE VACANȚĂ

luna cea mai rece – ianuarie $-2,7^{\circ}\text{C}$, până la cea mai caldă – iulie $29,7^{\circ}\text{C}$. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunara a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Baia Sprie beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

Regimul vânturilor:

Frecvența vânturilor – predominantă: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord-vest, 6,3% - sud-est

Cea mai mică frecvență o au vânturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.

Conform NP 082 – 04, în zona studiată presiunea de frecvență a vântului este de 0,50KN/mp.

Conform CR 1-1-3-2005, în zona studiată valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 3KN/mp (zona climaterică III, cu temperaturi de calcul de la -18° (iarna) la $+25^{\circ}$ (vara)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un risc geotehnic moderat.

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de deluviu argilos cu fragmente de rocă.

Pe baza datelor obținute, se recomandă următoarele adâncimi de fundare:

- la min. **-1,20 m** față de cota terenului actual **pentru construcțiile fără demisol.**

Fundarea se va face pe stratul de nisip argilos, brun-gălbui, cu pietriș, și minerale de fier (pentru F314 și F317); argilă prăfoasă-nisipoasă, roșiatică, feruginoasă (pentru F315) și argilă prăfoasă-nisipoasă, gălbuie (pentru F316).

- la min. **-1,00 m** sub talpa pardoselii demisolului (la min. **-2,50 m** față de cota terenului actual) **în cazul construcțiilor cu demisol.**

Fundarea se va face pe stratul de argilă prăfoasă-nisipoasă, roșiatică, feruginoasă (pentru F314); nisip argilos, brun-gălbui, cu pietriș, și minerale de fier (pentru F315 și F317) și argilă prăfoasă brună, tare (pentru F316).

2.3.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în orașul Baia Sprie și prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
- cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,15\text{m m/s}^2$
- cu perioada de colt $T_c = 0,70\text{s}$

2.3.6. RISCURI NATURALE

Nu există în imediata vecinătate.

2.4. CIRCULATIA

Zona studiată este adiacentă unei poteci publice. Accesul la teren se face de pe latura sudică a terenului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ TERENUL STUDIAT

În prezent, pe terenul cu nr cadastral 59313, respectiv 59314 există câte o casă de locuit în regim de înălțime P+M fiecare.

Funcțiunea terenurilor, conform extraselor CF este de fâneață, respectiv curți-construcții.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Centrul istoric al orașului Baia Sprie se află la aproximativ 1000m.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire – individuală cu regim de înălțime maxim P+1 (M). Construcțiile existente sunt risipite, cea mai apropiată construcție de terenul studiat se află la 200,00m.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit existent în zonă a fost construit după anii 2000 fără să preia arhitectura tradițională din zonă. Sunt case P, P+M realizate din volume simple cu acoperiș în 2 sau 4 ape.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona învecinată este o zonă rezidențială fără servicii complementare. Zona de servicii se află la aproximativ 400m - magazin alimentar, biserică, școală cu clasele I-IV, primărie, centru cultural și alte servicii.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat prezintă o zonă verde amenajată cu vegetație îngrijită.

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:

SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fără extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim
PRECIPITATII	- înscris în limite normale; Ploile torențiale din timpul verii, precum și topirea zăpezii primăvara pot provoca inundații în centrul orașului – provocate de râul Săsar. Terenul studiat nu se află în zona de risc.
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezintă risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare la -1,20m față de terenul natural
RISCURI ANTROPICE	- nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată nu este dotată cu rețele edilitare, aceasta se află la aproximativ 275m amplasate de-a lungul străzii M. Eminescu. De asemenea, există și iluminat public stradal pe această uliță.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Disfuncționalitatea majoră pentru zona studiată este lipsa rețelelor comunale de apă, canalizare și de curent electric.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

- Cadrul natural existent este întreținut.
- Cadrul construit este în dezvoltare.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITATE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

- terenul studiat are legătură nesistematizată cu ulița din zonă.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPA CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentația PUZ, este de a construi pe parcelele aflate în proprietate privată, situată la adresa : loc baia Sprie, str. M. Eminescu, f. nr., un ansamblu de căsuțe tradiționale maramureșene constituit în SAT DE VACANȚĂ - în regim de înălțime D+P+2M. Opțiunea este justificată prin următoarele considerente:

- satul de vacanță are suprafața necesară – 15406 mp;
- funcțiunea propusă – turism - locuire temporară – nu crează disfuncționalități;
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de turism dată fiind și poziția terenului față de împrejurimi - adecvat drumețiilor, sporturilor de iarnă, ciclism montan, ski-fond, alergare montană etc.

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG Baia Sprie aprobat, în intravilan, în partea de sud – est al orașului, la sud - est de centrul istoric în UTR - **L2b – locuințe individuale de tip urban din noile extinderi sau enclave neconstruite**;

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: “Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074-2007.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în intravilanul localității în UTR-ul

L2b – locuințe individuale de tip urban din noile extinderi sau enclave neconstruite ;
– având destinația actuală de fâneță, respectiv curți - construcții.

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și colective mici și medii cu maxim P+2+M niveluri
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- spații verzi publice
- mobilier urban, locuri de joacă pentru copii
- amenajări descoperite pentru practicarea sportului
- unități de alimentație publică care deservește o anumită zonă
- cai de acces carosabile și pietonale.
- parcuri la sol, garaje, imprejurări.
- anexe, cu excepția celor pentru creșterea animalelor

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- pentru zonele centrale s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea planurilor urbanistice zonale care se vor realiza conform planșei de Unități teritoriale de referință.
- pentru zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren, zone inundabile), în vederea construirii se vor elabora studii de specialitate, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.
- se va ține cont de drumurile noi propuse, de rețelele edilitare cu zonele de protecție aferente, de zonele de protecție sanitară din jurul cimitirelor (50m)
- 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 reconstruiri, extinderi ale clădirilor numai în cazul respectării POT-ului existent sau majorarea acestuia cu maxim 10%.
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- pentru zonele noi introduse în intravilan, se vor elabora PUZ-uri în situațiile în care se dorește asigurarea acceselor sau a echipării edilitare pentru mai multe parcele, schimbarea funcțiunii stabilite prin PUG, a înălțimii maxime admise, modificarea coeficientului de utilizare a terenului și/sau a procentului de ocupare a terenului. PUZ-urile

vor respecta prevederile RLU aferent PUG.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decăt cele prevazute la articolele 1 si 2.
- 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

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții :
1. pentru parcele cu front la stradă 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 egala cu latimea.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri.
- pentru zona centrala a orașului Baia Sprie se va respecta tipologia existentă (cladiri dispuse la aliniament)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **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 față de una din limitele laterale și cel puțin 1 metru față de limita laterală opusă, astfel încât sa se asigure o distanță de minim 4 metri între clădiri situate pe parcele diferite. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- **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 înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3 m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de **5.0** metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimii clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3m

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3.0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :
- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
 - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot

folosit in comun.

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

- P+2+M

Se consideră înălțimea unui nivel convențional de 3 m.

Pentru parcele cu front la stradă mai mic de 15 m și cu suprafețe mai mici de 500 m regimul maxim de înălțime admis este P+M (H max cornișă = 4m, H max coamă = 7m)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- la finisarea fatadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire

- se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică sau țiglă de beton de culoare caramiziu sau maro

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- dacă se va folosi tabla sau șindrila bituminoasă aceasta va avea doar culoare maro închis sau cărămiziu (nu rosu sau bordo-visiniu)

- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei

- ferestrele și ușile exterioare se vor realize doar din lemn vopsit alb sau băițuit

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura un procent de minim 30 % din suprafata parcelei de spatiu verde

- spațiile libere din incinte vor fi plantate/îmierbate

- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

IMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 1.80 m înălțime din care soclu opac de maxim 0.60 m si o parte transparenta realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime.

COEFICIENȚI URBANISTICI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 35%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 1,2 mp**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile, plantarea de arbori și arbuști în amenajare peisageră.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru modernizarea circulațiilor se propun:

Accesul la teren se face prin poteca publică. Lungimea potecii este de aproximativ 350m și are o lățime variabilă cuprinsă între 2,5m – 5m. Pe acest traseu s-au identificat 4 zone unde se pot amenaja supralărgiri de drum pentru a realiza trecerea a două mașini una pe lângă alta în sensuri diferite. Cele 4 zone sunt:

- 1. la începutul potecii, imediat după bifurcare cu strada Eminescu,
- 2. imediat după intersecția cu o stradă ce vine din centrul istoric al orașului,
- 3. supralărgire ce se află la aproximativ 50m de a doua supralărgire
- 4. supralărgire se află înainte de intrare pe terenul studiat

Se propune realizarea potecii cu un carosabil de 4 m lățime cu rigole deschise pe ambele părți. Pentru sistematizarea potecii carosabile se vor realiza lucrări de debleu, iar acolo unde este cazul se vor realiza și ziduri de piatră pentru a susține pământul. Pe o parte a drumului se va amenaja în săpătură și un canal tehnic pentru extinderea rețelelor de apă și canalizare. Curentul electric se va amplasa în cealaltă parte a drumului.

În interiorul satului de vacanță se va amenaja un drum de deservire a parcelelor care se va utiliza de turiști doar la sosire și plecare pentru manipularea bagajelor. Acest drum va avea o lățime de 4m carosabil care se va proiecta conform normelor pentru acces utilaje de intervenție.

Se vor amenaja 2 zone mari pentru parcare a mașinilor cu racord din drumul de acces, se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare casă de vacanță.

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

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată. Pe baza prevederilor P.U.G aprobat, a opiniei inițiatorului, a Avizului de oportunitate, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE

În cadrul P.U.Z.-ului, pe zona reglementată se propune:

- parcelarea întregului teren compus din cele două numere cadastrale 57660, 59314 în 22 de loturi din care 20 de parcele vor fi pentru căsuțe de vacanță, respectiv unități de cazare sau alte funcțiuni complementare – ateliere și spații pentru vânzare obiecte meșteșugărești care vor da și specificul satului de vacanță și 2 parcele care crea spațiul în comun, unde se vor putea amenaja locuri de stat, locuri de joacă sau filigorii în cazul unor festivaluri cu tematică.
- echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, iluminat stradal, telecomunicații)
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 50,00 %

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program după orele 22:00, care produc poluare;
- unități ale căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare.

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR

În zona reglementată se admit activități din următoarele domenii:

- structuri de primire turistică;
- locuire temporară, spații conexe locuirii temporare;
- ateliere meșteșugărești și spații pentru promovarea obiectelor tradiționale.

3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

Cele 3 parcele cu numerele cadastrale 57660, 59314, 59313 au o suprafață totală de 15406 mp. Accesul principal în satul de vacanță se află în partea de sud a terenului. În vecinătatea intrării se va amenaja o parcare pentru 13 autoturisme, iar o altă parcare se va amenaja tot cu acces direct din drumul public și va avea 8 locuri de parcare. Prin prima parcare se poate înainta spre o clădire - poartă. Aceasta va fi intrarea în sat. După ce se traversează clădirea poartă, drumul de deservire va avea o îmbrăcăminte permeabilă – din pietriș mărunț. Călea de acces va avea o lățime de 4m. De o parte și de alta a drumului de deservire se vor amenaja parcele cu căsuțe de vacanță.

În satul de vacanță, parcelele alocate unităților de cazare se vor dispune perimetral celor două mari parcele 57660, 59314, iar în zona centrală a acestor parcele se vor amenaja două zone de agrement cu funcțiuni multiple. Pe aceste zone de teren se vor putea amenaja locuri de joacă, băncuțe pentru socializare, se vor putea construi filigorii și edicule pentru festivaluri sau târguri cu produse meșteșugărești.

Delimitarea parcelelor se va face prin garduri vii cu înălțime maximă de 1,2m. Porțița de intrare se va realiza din lemn cu înălțime maximă de 1,2m. Căsuțele de vacanță vor avea dimensiuni reduse asemenea căsuțelor tradiționale maramureșene din Țara Maramureșului.

Satul de vacanță va avea 20 de căsuțe în stil maramureșean cu acoperiș înalt – în 4 ape, două câte două în pante de 60grade, respectiv 70grade, care se vor amenaja pentru locuire temporară sau pentru ateliere tradiționale meșteșugărești și spații pentru vânzarea lor. Căsuțele vor avea dimensiuni cuprinse între 7m x 9m, respectiv 7m x 12m.

În partea de est a terenului după traversarea văii existente pe teren se vor putea amenaja căsuțe de tip hobit. Fiecare dintre căsuțele de tip hobit vor avea o suprafață construită de maxim 50mp.

Suprafața de teren care face obiectul PUZ-ului se va dezmembra după aprobarea proiectului de urbanism conform propunerii de parcelare. Cele 20 de parcele pentru construire căsuțe de vacanță vor putea avea proprietari diferiți.

Spațiul în comun nu se va mai putea dezmembra în alte parcele. Pe spațiul în comun se vor realiza extinderile rețelelor edilitare, de unde fiecare dintre parcele se va branșa.

M1_s – SAT DE VACANTA, ECO - AGROTURISM

- sat de vacanță compus din case unifamiliale cu locuire temporară, respectiv case de tip hobit;
- se pot construi dotări și echipamente ce corespund funcțiunii de agrement;
- terase amenajate;
- foisoare de grădină, anexe gospodărești
- edicule
- parcaje, căi de acces
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă
- spații amenajate pentru ateliere meșteșugărești și spații pentru vânzarea obiectelor tradiționale cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – PENTRU SAT DE VACANȚĂ

- profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
- să se desfășoare ca activități complementare
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- retragerea față de aliniament va fi de minim 3m
- Procentul de ocupare a terenului 35% pentru parcele cu unități de cazare, respectiv 10% pentru spațiile în comun
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,8, respectiv 0,1
- În interiorul parcelelor vor fi prevăzute accese pietonale și zone verzi de protecție. Pentru fiecare unitate de cazare se va asigura 1 loc de parcare în parcarea amenajată a satului, în afara drumului public

3.5.4. BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	140,00	0,85	1480,0	9,00
2.	Zona verde - teren liber de constr.	15266,00	92,80	11989,00	72,88
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	1044,00	6,35	2981,00	18,12
	Total suprafata zona de studiu	16450,00	100,00	16450,00	100,00
	P.O.T. parcela	35 % - P+2E+M		35 % - D+P+2M (M)	
	C.U.T. parcela	1,2 - P+2E+M		0,8 - D+P+2M (M)	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor de investiție se va realiza prin extinderea rețelei de apă din localitate. De-a lungul drumului până la satul de vacanță se vor prevedea hidranți pentru stingerea incendiilor conform normelor în vigoare.

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face prin branșamente de apă de minim 63mm.

Canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin centralizarea apelor uzate și deversarea în canalizarea centralizată a orașului.

Zona de parcare va fi cu îmbrăcămintă permeabilă – pietriș mărunț.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Branșamentele pentru clădirile propuse se vor realiza din rețeaua existentă, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică a corpurilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin cabluri subterane, fiecare corp având câte un tablou general.

3.6.3. TELECOMUNICAȚII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale. Orice extindere a rețelelor se va face subteran cu posibilitatea de intervenție în caz de avarie.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă nu există rețea de gaz metan.

3.6.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spațiile amenajate, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponul ecologic zonal.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

1. Realizarea și implementarea proiectelor pentru extinderile de rețele de apă - canalizare, respectiv implementarea lor pe domeniul public, cu montarea hidranților conform normelor în vigoare;
2. Realizarea proiectului pentru extinderea de rețea electrică, respectiv implementarea rețelei pe domeniul public;
3. Sistemizarea potecii carosabile de la bifurcarea cu strada M. Eminescu și până la accesul pe teren;
4. Realizarea și implementarea proiectelor pentru iluminat public pe domeniul public.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, ele vor genera efecte benefice asupra localității atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura:

- realizarea utilităților și a circulațiilor carosabile.
- amenajarea terenului;

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile inițiatorilor, funcțiunea propusă va aduce un beneficiu zonei atât din punct de vedere urbanistic cât și social.

Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- dată fiind poziția terenului, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina