

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE REZIDENTIALE SI SCHIMBARE DESTINATIE IN ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: loc Baia Sprie, intravilan, strada Ignișului, nr. 15A și 17B jud. Maramureș

Beneficiar: MIHNEA RAMONA, MIHNEA ROMEO SORIN, HOSU OVIDIU, POP VASILE BOGDAN, POP ELIZA JANINA, ILIES CRISTINA MARIA, STIR IOAN

Proiectant general: ARHITECH CREATIVE SOLUTIONS SRL - D

Coordonator urbanism: Urb. Stoia Horea

Data elaborării: martie 2022

1.2. Obiectul lucrării.

Solicitări ale temei program

Scopul principal al proiectului este schimbarea destinației unui teren din funcțiunea existentă **V4 si G – Zonă cimitire și fâșii de vegetație pentru protecție sanitară** , în zonă pentru **locuințe individuale de tip urban cu regim maxim de înălțime D+P+1 și funcțiuni complementare** .

Obiectivele urmărite în cadrul P.U.Z. sunt:

Schimbarea destinației terenului în zonă pentru locuințe de tip urban și funcțiuni complementare.

Stabilirea condițiilor de parcelare și retragerile noilor construcții față de vecinătăți.

Stabilirea tramei stradale noi propuse pentru accesul la parcele .

Prezentul PUZ a fost solicitat de către investitori privați cu scopul schimbării destinației zonei și stabilirea condițiilor de parcelare pentru construirea de locuințe individuale.

Terenurile care au generat PUZ sunt in suprafata totala de 46.037 mp si sunt formate din 3 loturi astfel: CAD 52574 (S teren = 16.419 mp) , CAD 55070 (S teren = 14.037 mp) , CAD 52575 (S teren = 15.581 mp) ,

Conform P.U.G. al orașului Baia Sprie, terenul studiat se află amplasat în zona **G – cimitire** și zona **V4 – fâșii plantate pentru protecție sanitară** . Terenul se învecinează 2 laturi (sud și vest) cu **Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare L1b**.

Zona studiată în PUZ va cuprinde parcelele beneficiarilor aflate în zona G și V4 în suprafață totală de 46.037 mp, parcelele învecinate aflate în proprietatea orașului Baia Sprie având număr cadastral 55707, 58504, 58503, 55735, 55533 în suprafață totală de 36579 mp și drumul existent de pe latura vestică. Pentru reglementarea terenului studiat se va studia UTR **L1b Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite** și **L2b** din cadrul PUG actual oras Baia Sprie

1.3. Surse documentare.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

PUG al orașului Baia Sprie aprobat

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiu volumetric

Documentatie topografică

Studiu Geotehnic

Certificat de urbanism nr. 14 din 25.01.2022

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

În orașul Baia Sprie predomina o cerere pentru construirea de locuințe individuale.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află amplasat în intravilanul orașului Baia Sprie, pe strada Ignișului nr. 15A și 17B

Relaționarea zonei cu localitate

Vecinătățile terenului care a generat PUZ sunt următoarele:

-la sud – terenuri proprietate privată a orașului Baia Sprie, Strada Ignișului, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice

-la vest – drum neamenajat, pe o distanță de 357,00 m; și zona pentru locuințe L1b

-la est – terenuri proprietate privată a orașului Baia Sprie

-la nord – terenuri proprietate privată a orașului Baia Sprie

Terenul nu este prevăzut cu utilități . Strada Ignisului din vecinatatea sudică a zonei studiate este prevăzută cu utilități de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică. Amplasamentul studiat este liber de construcții .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Orasul Baia Sprie este situat în partea de nord - est a județului Maramureș
Amplasamentul studiat se află amplasat pe versantul cu expunere sudică , pe partea dreaptă a străzii Ignisului pe direcția Baia Mare- Baia Sprie

2.4. Circulația

Accesul la parcelă se realizează pe două laturi un acces din strada Ignisului și un acces dintr-un drum neasfaltat, pe latura vestică cu originea în strada Ignisului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor care ocupă zona studiată.

Principalele caracteristici ale funcțiilor de pe terenul studiat, care a generat PUZ, sunt cimitir și zona verde de protecție sanitară . Terenul este liber de construcții . Pe teren nu au fost amplasate locuri pentru morminte destinația de cimitir nu a fost pusă în funcțiune.

Relaționări între funcțiuni

Relația funcțiunii zonei studiate (**G** - cimitire) cu vecinătățile (**L1b** - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite) este de incompatibilitate prin urmare perspectiva schimbării destinației zonei este oportună.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei învecinate cu fond construit este în proporție de 35 % și constă în locuințe individuale și anexe pentru depozitare.

Terenul studiat, care a generat PUZ nu este prevăzut cu construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Aspecte calitative al fondului construit din vecinătatea terenului studiat se caracterizează prin construcții noi , realizate într-o manieră arhitecturală de tip urban cu finisaje moderne , cu regim de înălțime P, P+1 și regim de construire izolat .

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine este satisfăcătoare. Terenul se află amplasat la o distanță de aproximativ 500 m de centrul orașului Baia Sprie.

Asigurarea cu spații verzi.

În prezent terenul care a generat PUZ nu dispune de spații verzi amenajate

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Pe terenul studiat și în vecinătatea acestuia nu au fost semnalate riscuri naturale incompatibile cu funcțiunea de locuire.

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt:

- Funcțiunea terenului studiat – cimitire nu este compatibilă cu funcțiunea de locuire de pe parcelele învecinate . In prezent zona de cimitir nu a fost data in folosinta , pe arealul studiat nu au fost identificate morminte.
- Retea aeriana de alimentare cu energie electrica care strabate amplasamentul studiat

Lipsă de:

- Amenajare circulație carosabilă și pietonală în incintă.
- Amenajare spații verzi
- Amenajare locuri de parcare în incintă.

2.6. Echiparea edilitară

În ce privește echiparea edilitară strada Ignișului este prevăzuta cu rețea de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale,

Principalele disfuncționalități:

- Panta terenului va condiționa amplasarea unor pompe pentru asigurarea debitului de apa potabila.
- Rețea aeriana de alimentare cu energie electrică care străbate amplasamentul și necesită a fi relocată

2.7. Probleme de mediu

Terenul studiat nu prezintă probleme de mediu.

Relația cadru natural – cadrul construit .

Procentul de ocupare al terenurilor cu construcții este aproximativ 35%. Terenul rămas liber este ocupat de vegetație joasă și înaltă. Terenul destinat circulației pietonale și auto este impermeabilizat prin platforme din beton .

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice .

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu au fost evidențiate imobile și terenuri cu valoare de patrimoniu care necesită a fi protejate. Pe amplasament sau în zona imediat învecinată nu există monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice. Terenul nu este inclus în zonă protejată sau de protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

În zonă nu a fost identificat elemente cu potențial balnear și turistic care ar putea fi valorificate.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „P.U.Z. PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE REZIDENTIALE SI SCHIMBARE DESTINATIE IN ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”.

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Elementele majore ale temei de proiectare urmăresc următoarele:

- schimbarea destinației zonei din **G** - cimitire în zonă pentru locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare.
 - amenajarea terenului rămas liber în spațiu verde public și locuri de joacă pentru copii.
 - asigurarea acceselor carosabile și pietonale din strada Morii la parcelele noi propuse;
- Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zone luate în studiu au fost următoarele:
- Suprafața zonei STUDIAȚE/ REGLEMENTATE va cuprinde: suprafața de teren aferentă parcelelor care au generat prezentul P.U.Z. (S totală= 46.037 mp) formată din parcelele cu nr. CAD 52574 (S teren = 16.419 mp), CAD 55070 (S teren = 14.037 mp), CAD 52575 (S teren = 15.581 mp), drumul neamenajat (CAD 55735) din partea de vest cu originea în strada Morii și terenul proprietate a primăriei Baia Sprie de pe latura nordică (CAD 55707), estica CAD 58504 și CAD 55533.
 - se vor respecta zonele de protecție și/sau siguranță generate de obiectivele învecinate, conform avizelor administratorilor acestora (drumul local, rețeaua de energie electrică, rețeaua de gaze naturale, etc.).
 - indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime).

UTR: Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare;

Parcelele beneficiarilor private care au generat PUZ vor avea destinația de zonă exclusiv rezidențială

Regimul de construire: izolat;

Rh maxim = D+P+1;

POT maxim = 35%,

CUT maxim = 0,7;

Parcelele din vecinătate aparținând domeniului privat al orașului Baia Sprie care au fost integrate în PUZ vor avea destinația de zonă rezidențială și dotări aferente

Regimul de construire: izolat;

Rh maxim = D+P+1;

POT maxim = 35%, pentru locuințe și 40% pentru dotări publice.

CUT maxim = 0,7; pentru locuințe și 1.00 pentru dotări publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special ale celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Studiu geotehnic

Documentație topografică

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată. Conform ridicării topografice, terenul inclinat. Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat. Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități.

3.2. Prevederi ale PUG

Extras din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. oraș Baia Sprie pentru zona L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite

Extras din Regulamentul local de urbanism aferent PUG oraș Baia Sprie pentru zona L1b

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1.UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Cladiri anexe cu rol de adaposturi de animale, de depozitare, bucatarie de vara, etc.;
- Funcțiuni complementare: unitati de interes public, structuri de primire, spatii pentru vânzare sau alimentatie publica de capacitate redusa, servicii, cabinete individuale, etc
- Echipamente tehnico-edilitare

- Alei pietonale, accese, parcaje, spatii verzi, mobilier urban, locuri de joacă- amenajari descoperite pentru practicarea sportului

Art.2.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 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.

Se admit funcțiuni complementare ca: spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești – cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp AD

Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masă, pergole, teren sport) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale.

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.

Art.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice alte functiuni decat cele prevazute la articolele 1 si 2.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

Art.3.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii :
 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 egala cu latimea.
 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.

Art.4.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament la o distanta de minim 3 metri.
- pentru zona centrala a orasului Baia Sprie se va respecta tipologia existenta (cladiri dispuse la aliniament)

Art.5.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 înaltimea clădirii măsurata 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 măsurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3 m. Clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea clădirii măsurata la cornise, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

Art.6.AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înaltimea clădirilor măsurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3 metri.

Art.7.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

Art.8.STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- 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 locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun.

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun

Art.9.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P+1+M

- Se consideră înaltimea 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)

Art.9.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 fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- la proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Țara Chioarului. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, - 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 si a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente si a materialelor nespecifice functiunii de locuire
- se recomanda folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla 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 în culori nespecifice funcțiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- daca se va folosi tabla sau sindrila bituminoasa aceasta va avea doar culoare maro inchis sau caramiziu (nu rosu sau bordo-visiniu)
- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific functiunilor de locuire ale zonei
- ferestrele si usile exterioare se vor realize doar din lemn vopsit alb sau baituit

Art.10.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice în masura realizarii acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat. - se va asigura evacuarea rapida si dirijarea apelor prin santuri spre pârauri. - în situatia echiparii individuale, se va respecta distanta de 10 m între puțurile forate de apa si constructiile învecinate, inclusiv fosa septica sau bazinul vidanjabil; - în cazul realizarii de piscine, apa uzata va fi deversata într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

Art.11.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura un procent de minim 40 % din suprafata parcelei de spatiu verde
- spatiile libere din incinte vor fi plantate/îmierbate
- în zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantiilor.

Art.12.IMPREJMUIRI

- imprejmuirile vor fi spre strada de maxim 1.80 m inaltime din care soclu opac de maxim 0.60 m si o parte transparenta realizata din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu;
- imprejmuirile dintre proprietati pot fi opace si de maxim 2,00 m inaltime. Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Art.13.POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

-procent maxim de ocupare a terenului (POT)- maxim 30%

-coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) – 0,7 mp.ADC/mp.teren

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potential balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul adiacent unei zone cu funcțiuni similare celor propuse, unde această activitate nu este considerată una deosebită sau ieșită din comun.

3.4. Modernizarea circulației

Asigurarea accesului pe amplasament

Drumurile existente care se vor moderniza si cele noi propuse care vor asigura accesul la parcelele noi formate vor avea ampriza de minim 7,00 m din care parte carosabilă cu două sensuri de 5.00 m lățime trotuar pe una dintre laturile părții carosabile cu lățimea de 1.00 m si rigole cu capac pentru evacuarea apelor pluviale pe ambele laturi ale partii carosabile cu latimea de 0.5 m

Toate razele de curbură vor fi de minim 6,00 m.

Asigurarea accesului în interiorul amplasamentului

Accesul la parcare va fi asigurat printr-o rețea de drumuri care vor avea ampriza de minim 8,00 m din care parte carosabilă cu două sensuri de 5.00 m lățime trotuar pe ambele laturi ale părții carosabile cu țățimea de 1.00 m și rigole cu capac pentru evacuarea apelor pluviale pe ambele laturi ale părții carosabile cu lățimea de 0.5 m
Toate razele de curbură vor fi de minim 6,00 m.

3.5. Rezolvarea principalelor disfuncționalități semnalate în zonă:

- Funcțiunea terenului studiat – cimitire nu este compatibilă cu funcțiunea de locuire de pe parcelele învecinate prin urmare se propune schimbarea destinației terenului în zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare
- Rețeaua aeriana de alimentare cu energie electrică va fi relocalată pe trama stradală propusă și va fi realizată îngropată
- Terenul rămas liber va fi amenajat ca zonă verde publică

3.6. Zonificarea funcțională – reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6.1. UTR LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim D+P+1 niveluri în regim de construcție izolat, cuplat sau insiruit
- structuri de primire turistică, pensiuni , restaurante dacă sunt asigurate locurile de parcare necesare
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- grădinite cu condiția asigurării spațiului verde necesar funcțiunii.
- 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, împrejmuiri.
- anexe, cu excepția celor pentru creșterea animalelor

- activitățile permise sunt cele care nu creează disconfort sau incomodare pentru zonele de locuit din apropiere, activități care se desfășoară în întregime sau parțial în clădiri care nu generează emisii poluante și poluare fonică;

- dezvoltarea infrastructurii de transport și edilitare;
- suprafețe de parcare pentru vizitatori, accese auto,

Art.2. 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 admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- spații comerciale cu specific alimentar, farmacii cu suprafața desfășurată de maxim 500 mp care nu generează trafic intens și poluare fonică.
- birouri, servicii profesionale care prin activitatea lor nu generează poluare fonică în zona și nu generează trafic intens (servicii financiare, medicale etc.) cu suprafața desfășurată de maxim 500 mp

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități poluante;
- anexe pentru creșterea animalelor.
- depozite materiale de construcții
- depozite en gros
- spalatorii auto și alte activități care implică trafic auto intens
- 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.

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții
Pentru locuințe individuale

- Suprafața minimă a parcelei = 450 m
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.
- frontul la strada va fi de minim 15 m lățime

Pentru instituții publice și servicii de utilitate publică ,(pensiuni, restaurante, grădinițe etc.)

- Suprafața minimă a parcelei = 1000 m
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea.
- frontul la strada va fi de minim 15 m latime

Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul stradal nu va depăși 4,00 m din axul drumurilor noi propuse .
- Alinierea construcțiilor față de frontul stradal (aliniament) nu va depăși 9,00 m din axul drumurilor noi propuse. Sau 5 .00 m fata de frontul stradal

Art. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerile fata de limitele laterale vor fi de H/2 din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3.00 m
- Retragerile fata de limitele posterioare vor fi de H/2 din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 5.00 m

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile se vor amplasa unele față de celelalte pe aceeași parcelă la o distanță de minim 6 m. Distanța se poate mări în funcție de gradul de rezistență la foc al construcțiilor propuse. Se vor respecta distanțele minime între clădiri conform „Normativ de siguranță la foc al construcțiilor P118-99”.

Art. 8. CIRCULAȚII ȘI ACCES

Accesul la parcelele noi formate va fi asigurat printr-o rețea de drumuri care vor avea ampriza de minim 8,00 m din care parte carosabilă cu două sensuri de 5.00 m lățime trotuar pe ambele laturi ale părții carosabile cu țățimea de 1.00 m si rigole cu capac pentru evacuarea apelor pluviale pe ambele laturi ale partii carosabile cu latimea de 0.5 m Toate razele de curbura la intersectia strazilor vor fi de minim 6,00 m.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelelor. Pentru fiecare lot pe care vor fi amplasate locuințe individuale se va asigura o platforma pentru 2 locuri de parcare/ unitate locativa
 - pentru instituții publice și servicii vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 10–30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- pentru unități de cazare se vor asigura 4 – 10 locuri de parcare la fiecare 10 camere
 - pentru alimentație publică se vor asigura câte 1 loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
 - Pentru invatamant (gradinite, creșe) vor fi prevazute 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice si un spor de 50% pentru invitați

Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru D+P+1 înălțimea la streșină va fi maxim 10,00 m și 13,00 m la coamă

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- în zona de intersecție a două laturi de clădire perpendiculare una pe cealaltă, golurile vor fi realizate astfel încât să se asigure o distanță de minim 3,00 m între ferestrele noi formate de pe laturile opuse pentru evitarea propagării focului în caz de incendiu. .
- la finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se recomanda culoarea predominata a fatadelor sa fie alb, bej, ocru iar accentele vor fi culori gri antracit, placaj lemn , placaj piatra culoare natur sau gri antracit. Se vor evita materialele lucioase care favorizeaza orbirea. Invelitoarea se recomanda a fi din tigla ceramica sau beton culoare caramiziu gri antracit sau maro -brun. Se vor evita culorile stridente pe acoperis (albastru, rosu, bordo –visiniu, argintiu)
- la proiectarea și execuția noilor obiective se va ține cont de specificul arhitectural și volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Țara Chioarului. Orice amenajare va ține cont de contextul natural, peisager sau rural și va avea în vedere folosirea preponderent pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră,) - 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;

- 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 în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn fier forjat, sticla; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiilor de locuire ale zonei
- Imprejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 50 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic culoare gri antracit sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Parcările propuse vor putea fi acoperite cu structuri ușoare din lemn sau melat cu învelitoare din plexiglas sau policarbonat opac sau transparent , tablă fălțuită culoare gri antracit sau învelitoare bituminoasă de tip tegola culoare maro sau gri antracit.

Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice existente, cu obligativitatea de a fi dezvoltate în funcție de necesitățile de locuire ; alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale,
- se recomandă modernizarea rețelei electrice pentru posibilitatea asigurării unor stații de încărcare electrică pentru fiecare lot în parte, pe care se vor amplasa locuințe .
- apele meteorice vor fi dirijate prin și rigole închise spre emisar;
- pentru parcaje, circulații și platforme se va asigura preepurarea apelor uzate prin amplasarea unor deznisipatoare și separatoare de hidrocarburi
- colectarea deșeurilor menajere pentru locuințele individuale se va face individual pentru fiecare lot în parte pe o platformă betonată împrejmuită amplasată la o distanță de minim 10 m față de ferestrele camerelor de locuit . Platforma betonată va fi prevăzută cu sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare a orașului Baia Sprie . Se recomandă montarea îngropată a pudelelor pentru colectarea deșeurilor menajere. Colectarea deșeurilor se va face selectiv .
- colectarea deșeurilor menajere pentru insituti publice și servicii, structuri de primire turistică , grădinițe etc. se va face individual pentru fiecare lot în parte pe o platformă betonată împrejmuită amplasată la o distanță de minim 10 m față de locuințele individuale din apropiere . Platforma betonată va fi prevăzută cu sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare a orașului Baia Sprie . Se recomandă montarea îngropată a pudelelor pentru colectarea deșeurilor menajere. Colectarea deșeurilor se va face selectiv .
- unde este justificat se pot utiliza panouri solare și sisteme fotovoltaice de producere a energiei.

Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafețele parcelelor noi propuse;
- pentru grădinițe se va lua în calcul o suprafață de 10-15 mp spațiu verde / copil

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu vegetatie de inaltime medie formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu vegetatie de inaltime medie la fiecare 50 mp cu rol de stabilizare a terenului in panta.

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

-împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 1.70 m înălțime din care soclu opac de maxim 0.50 m și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi parțial opace (în dreptul curților) și de maxim 2,00 m înălțime.

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T)

- **P.O.T. 35%.**

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **CUT maxim = 0,7 (D+P+1)mp ADC/mp teren**

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele edilitare localizate pe strada Ignișului se vor extinde pe amplasamentul studiat pentru a deservi toate parcelele noi propuse .

Alimentarea cu apă

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, întreținerea spațiilor verzi propuse și alimentarea cișmelelor pentru băut apă amplasate în perimetrul locurilor de joacă pentru copii. Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate va fi montată subteran în zona carosabilă conform planului de situație anexat. Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă. Racordul diferitelor obiective care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte, căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita de proprietate.

În varianta asigurării stingerii incendiului din sursă proprie, rețeaua de distribuție apă potabilă se va echipa cu hidranți de incendiu stradali supraterani DN 80mm dispuși la o distanță de 100m unul fata de celălalt conform P118-2013 care vor asigura debitul de 5,00l/s și o presiune minimă de 7,00 mCA. Se vor asigura 2 hidranți exteriori amplasați conform planului de situație.

Canalizare menajeră

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate și evacuate în canalizarea menajeră existentă în apropiere, pe strada Culturii. Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de la grupurile sanitare și bucătăriile unităților locative propuse din zona studiată. Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice.

Canalizare pluvială

Colectarea apelor pluviale de pe aleile auto și pietonale se va face prin rigole închise, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă. În viitor odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse spre dezvoltare.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse. Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte vor fi trecute obligatoriu pentru o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran. Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse

Stingere incendiu

În incinta amplasamentului se vor amplasa hidranți de incendiu stradali DN 80mm supraterani montați în zona verde care vor asigura un debit de 5,00 l/s la o presiune de 7,00 mCA conform P118-2013 și care vor fi racordați la rețeaua de distribuție propusă.

Numărul de hidranți a fost dimensionat astfel :

- 2 hidranți amplasați pe laturile lunigi, opuse ale imobilului propus la o distanță de 60 m unul față de celălalt.

-

Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua pentru alimentare cu energie electrică va fi realizată îngropat și va avea originea în rețeaua existentă pe strada Ignișului. Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

-se recomanda noua retea de alimentare cu energie electrica sa fie dimensionata pentru posibilitatea asigurarii unor statii de incarcare electrica pentru fiecare lot in parte, pe care se vor amplasa locuinte .

Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua pentru alimentare cu gaze naturale va fi realizată îngropat și va avea originea în rețeaua existentă pe strada Ignișului.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Gospodăria comunală

Colectarea deșeurilor menajere se va face individual pentru fiecare parcela / unitate locativă în pudele special amenajate pe platforme betonate și îngradite (amplasate pe parcela beneficiarului), care vor fi colectate ulterior de o firmă de salubritate. Platforma betonată va fi prevăzută cu sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare a orașului Baia Sprie. Pentru instituțiile publice se recomandă montarea îngropată a pudelelor pentru colectarea deșeurilor menajere.

Colectarea deșeurilor se va face selectiv.

3.8. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități care să favorizeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din orașul Baia Sprie.

Poluarea aerului, prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Amplasamentul studiat se învecinează cu strada Ignișului având în prezent un trafic redus, dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată datorită unei pante relativ reduse (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

c) Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare publică, prin rețeaua orașului Baia Sprie

Pentru colectarea apelor uzate menajere se are în vedere realizarea de conducte interioare iar apoi aceste ape fecaloid menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare menajeră a orașului Baia Sprie localizată pe strada Ignișului.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi vor fi de trei tipuri

- spații verzi private , grădini de fațadă amenajate pe terenul rămas liber distribuit fiecărei unități locative în parte
- Spații verzi publice adiacente căilor de acces auto și pietonale amenajate cu gazon natural și vegetație de înălțime medie și înaltă cu rol de culoar de protecție vizuală spre limita de proprietate vecină.
- Spații verzi publice cu rol de loc de joacă pentru copii amenajate cu gazon natural, arbori de înălțime medie pentru crearea de umbră naturală, mobilier urban specific.

Se va asigura un procent de minim 40% spații verzi atât pentru locuințe individuale cât și pentru institutii publice, servicii de utilitate publică (grădinițe, alimentație publică și cazare, etc)

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul studiat nu se află amplasat în zonă cu valoare de patrimoniu

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin plan urbanistic zonal

Categoriile de costuri care vor fi suportate de catre investitorul privat.

Investitorul va suporta cheltuielile pentru amenajarea aleilor auto si pietonale aflate in perimetrul proprietatii private care a stat la baza elaborarii PUZ , Investitorul va suporta costul asigurarii utilitațiilor de la limita de proprietate cu strada Ignișului până la obiectivele propuse .

Categoriile de costuri care vor fi suportate de catre autoritatea publică locală

Autoritatea publică locală va suporta cheltuielile cu modernizarea drumurilor existente si a drumurilor noi propuse amplasate pe proprietatea orasului Baia Sprie și asigurarea utilitațiilor lipsă pentru noile investiții propuse pe terenurile proprietate a orasului Baia Sprie.

INTOCMIT

Arh . Tămâian Camelia

Urb . Horea Stoia

