

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL I

MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal schimbare destinație în teren sport, Satu Nou de Sus, oraș Baia Sprie**

Amplasamentul: **Oraș Baia Sprie, sat Satu Nou de Sus, numărul cadastral 51096 și 58484**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Orașul Baia Sprie**

Nr contract: **1124/08.02.2023**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

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



Cuprins

I. INTRODUCERE	3
I.1. Date de recunoaștere a documentației	3
I.1.1. Denumirea lucrării	3
I.1.2. Amplasamentul	3
I.1.3. Beneficiar	3
I.1.4. Proiectant	3
I.1.5. Data elaborării	3
I.2. Obiectul PUZ	3
I.2.1. Solicitări conform avizului de oportunitate	5
I.2.2. Descrierea zonei de studiu PUZ	5
I.2.3. Suprafața zonei de studiu	6
I.2.4. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat de obiectivul de investiții:	6
I.3. Surse documentare și relația cu alte proiecte	6
I.4. Necesitatea elaborare Plan Urbanistic Zonal	8
I.5. Prezentarea investiției/operațiuni propuse	9
I.6. Indicatorii propuși	9
I.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă	10
I.8. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Orașului Baia Sprie	11
I.9. Costuri aferente investiției (private, publice)	11
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	12
II.1. Evoluția zonei	12
II.1.1. Date privind evoluția zonei	12
II.1.2. Potențial de dezvoltare	13
II.2. Încadrare în localitate	13
II.3. Elemente ale cadrului natural	13
II.4. Circulația	13
II.5. Ocuparea terenurilor	14
II.6. Echipare edilitară	14
II.7. Probleme de mediu	15
II.8. Disfuncționalități ale situației existente - Sinteză	15
III. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ	16
III.1. Prezentarea investiției	16
III.2. Studii de fundamentare	16
III.3. Corelarea cu prevederile Planului Urbanistic General	16
III.4. Valorificarea cadrului natural	21
III.5. Modernizarea circulației	21
III. 6. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț, indici urbanistici	23
III.7. Dezvoltarea echipării edilitare	24
III.8. Protecția mediului	25
III.9. Regim juridic și obiective de utilitate publică	29
IV. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.	30
IV.1. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă	30
IV.2. Prezentarea consecințelor economice și sociale	30
IV.3. Costuri aferente investiției (private, publice)	31

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoaștere a documentației

I.1.1. Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN TEREN SPORT, SATU NOU DE SUS, Oraș Baia Sprie, județ Maramureș

I.1.2. Amplasamentul

Sat Satu Nou de Sus, oraș Baia Sprie, nr. cad. 51096 și 58484

I.1.3. Beneficiar

Oraș Baia Sprie

I.1.4. Proiectant

Agorapolis S.R.L.

urb. Mihaela Pușnava

I.1.5. Data elaborării

Data început: 2023 - prezent (în curs de elaborare)

I.2. Obiectul PUZ

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (1). Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*

De asemenea, conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (2). Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei*

referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată în baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din Planul Urbanistic General, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

Astfel, realizarea investiției și documentațiile necesare (P.U.Z.) servesc la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, determinând elaborarea unor reglementări integrate care să valorifice la maximum potențialul existent al terenului în contextul dezvoltării urbanistice a zonei.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **organizarea circulației carosabile, în zona de studiu, în corelare cu PUG Baia Sprie și ale centurii ocolitoare ale Municipiului Baia Mare și ale orașului Baia Sprie;**
- **stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;**
- **reglementarea urbanistică - zonificarea funcțională a terenurilor** aflate în zona de studiu, în vederea schimbării destinației actuale;
- **stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare**, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- reglementarea modului de construire pe parcele prin: stabilirea modului de amplasare a clădirilor pe parcele, reglementări privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea arhitecturală a clădirilor;

- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- stabilirea procentului minim de spații verzi
- definirea zonelor non-aedificandi impuse de realizarea drumului de legătură cu viitoarea șosea ocolitoare a Municipiului Baia Mare și Orașului Baia Sprie
- reglementări specifice detaliate-permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism

I.2.1. Solicitări conform avizului de oportunitate

Zona de studiu aleasă pentru elaborare PUZ cuprinde terenurile identificate cu numerele cadastrale 51096 și 58484, care au generat PUZ. Se situează în intravilan având destinația de curți construcții și pășune.

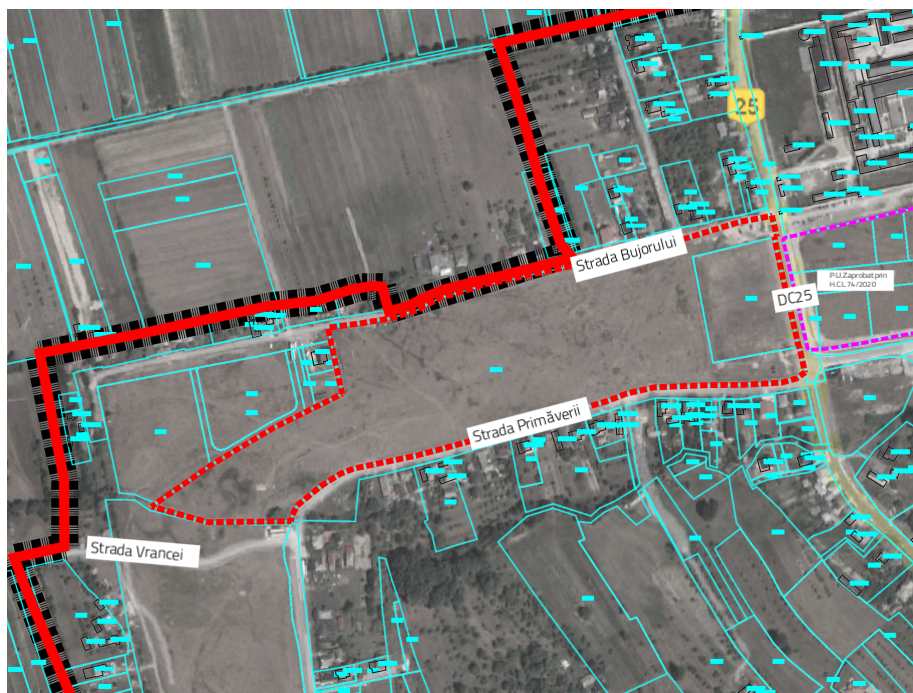
Prin **Avizul de Oportunitate cu nr. 6 din 25.05.2023**, s-au solicitat următoarele:

- stabilirea reglementărilor urbanistice cu privire la: parcelare, indici urbanistici, regimul de construire, modul de amplasare al construcțiilor, stabilirea și asigurarea accesului auto și pietonal cât și pentru accesul mijloacelor de stingere auto, conform prevederilor în vigoare și asigurarea de utilități și dotări necesare;
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor propuse cu parcelele învecinate;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii;
- dimensionarea căilor de comunicație rutieră existente și propuse în zona studiată. În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și prezentarea secțiunilor transversale ale acestora;
- se va acorda o atenție deosebită aspectului exterior al construcțiilor propuse în conformitate cu prevederile PATJ Maramureș aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 50/2012 - OBIECTIV STRATEGIC 5: Planificarea riguroasă a dezvoltării așezărilor în vederea optimizării funcțiunilor și esteticii lor;

I.2.2. Descrierea zonei de studiu PUZ

Zona de studiu aferentă P.U.Z. ocupă o suprafață de **7 ha (70664 mp)** și este determinată de loturi private la Vest, de Strada Bujorului la Nord, drumul comunal DC 25 la Est, iar la Sud de Strada Primăverii.

Zona de studiu este formată din cele 2 loturi pe care se propune realizarea investiției.



Încadrare zonă de studiu. Sursa: Prelucrare proprie

I.2.3. Suprafața zonei de studiu

Terenurile cu numerele cadastrale 51096 și 58484, care au generat documentația de urbanism, au o suprafață totală de 70664 mp și folosința curți construcții și pășune, conform extraselor de carte funciară eliberate sub numerele de cerere 78361/02.12.2022 și 78364/02.12.2022.

I.2.4. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat de obiectivul de investiții:

Terenurile care au generat PUZ se află în proprietatea Orașului Baia Sprie, având folosință curți construcții și pășune, fiind situate în totalitate în perimetrul intravilanului.

Terenurile peste care se suprapune zona de studiu PUZ au următoarea situație juridică

Nr. cadastral **51096** - se află în proprietatea Orașului Baia Sprie. Terenul cu suprafața de 62323 mp are categoria folosință pășune

Nr. cadastral **58484** - se află în proprietatea Orașului Baia Sprie, domeniul privat. Terenul cu suprafața de 8341 mp are categoria de folosință curți construcții.

I.3. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal se va corobora cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

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

- Planul Urbanistic General al orașului Baia Sprie aprobat prin HCL151/2011 și HCL 131/2021.
- PUZ aprobat HCL 74/30.04.2020 - **PUZ zonă industrială Satu Nou de Sus**, inițiat de Orașul Baia Sprie;
- PUZ aprobat prin HCL 16/2016 - **PUZ pentru amplasare case de locuit în Satu Nou de Sus, localitatea Baia Sprie, județul Maramureș, pe loturi individuale**, inițiat de Mățan Floare;

Metodologia utilizată și legislația aplicată:

- Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.
- La baza elaborării PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Documentația P.U.Z. va avea la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;

- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Codul Civil.

I.4. Necesitatea elaborare Plan Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal este inițiat în scopul schimbării destinației terenurilor cu numărul cadastral 51096 și 58484, ce au o suprafață totală de 70664 mp, amplasate în Satul Nou de Sus, în vederea realizării unei zone pentru teren de sport, a unei zone dedicate instituțiilor și serviciilor publice, a unor zone de locuit și zone dedicate spațiilor verzi. De asemenea, terenurile vor fi traversate de drumul de legătură ce conectează cu centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie. Aceste utilizări sunt în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare a ariei studiate și a funcțiunilor existente în zonele adiacente și funcțiunile admise conform P.U.G. aprobat prin HCL151/2011 și HCL 131/2021.

Necesitatea schimbării destinației terenului este reprezentată de nevoia dezvoltării unor noi funcțiuni în zonă, Satul Nou de Sus fiind slab dotat. Astfel propunerea unui nou teren de sport și a unei zone de instituții și servicii este necesară pentru creșterea calității locuirii din zonă. La momentul actual, Satul Nou de Sus nu dispune de dotări precum creșă sau grădiniță, prin urmare dezvoltarea unei zone care să cuprindă aceste dotări este justificată.

La momentul actual o mare parte din suprafața terenului prezintă vegetație spontană de mici dimensiuni, astfel că acesta contribuie la degradarea peisajului și a ambianței locului. De asemenea, terenul de sport existent în zona ce face obiectul PUZ este amenajat minimal, drept urmare nu oferă toate facilitățile caracteristice unui astfel de teren. Fiind o resursă valoroasă de teren datorită accesibilității sale este necesară valorificarea acestuia în scopul îmbunătățirii atât a peisajului zonei, cât și a calității vieții locuitorilor.

Terenurile cu suprafața totală de 70664 mp și N.C. 51096 și 58484 localizate în Oraș Baia Sprie, sat Satu Nou de Sus, sunt încadrate conform P.U.G. aprobat prin HCL151/2011 și HCL 131/2021 în **UTR V1a - Spații verzi publice: Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate** și **UTR L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite**.

Zona V1a - Spații verzi publice: Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate propune următorii indicii indicatori:

POT max. = cf. studii de specialitate avizate cf. legii

CUT max. = cf. studii de specialitate avizate cf. legii

RH max. = cf. studii de specialitate avizate cf. legii

Zona L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite

POT max. = 30%

CUT max. = 0,7

RH max. = P+1+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 = 7 m)

I.5. Prezentarea investiției/operațiunii propuse

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este needificat. Pe terenul care a generat PUZ, alcătuit din 2 imobile categoria de folosință curți-construcții și pășune, și o suprafață totală de 70664 mp, se intenționează realizarea unei baze sportive, a unei zone de instituții și servicii publice și a unor zone de locuire individuală. Este propusă totodată și extinderea infrastructurii rutiere și dezvoltarea de noi spații verzi.

I.6. Indicatorii propuși

Prin P.U.Z.-ul în elaborare se propun următoare unități teritoriale de referință:

U.T.R. L1b - Zonă locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite

- **P.O.T. max.** = 30%
- **C.U.T. max.** = 0,7 mp A.D.C./ mp teren
- **R.H. max.** = P+1+M
- **H max.** = 8 m

Funcțiuni admise: locuințe individuale

U.T.R. Isc - Zonă instituții publice, servicii, comerț

- **P.O.T. max.** = 50%
- **C.U.T. max.** = 1,8 mp A.D.C./ mp teren
- **R.H. max.** = P+2+M
- **H max.** = 14 m

Funcțiuni admise:

- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Unități de educație: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee;
- Funcțiuni comerciale și de alimentație publică: comerț cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, restaurante, cafenele, baruri, cofetării, etc;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie ș.a.;

U.T.R. V1bm - Zonă amenajări sportive

- **P.O.T. max.** = 20%
- **C.U.T. max.** = 0,2 mp A.D.C./ mp teren
- **R.H. max.** = P
- **H max.** = 5 m

Funcțiuni admise:

- clădiri și amenajări pentru practicarea sportului
- spații de joacă

Funcțiuni admise cu condiționări:

- alimentație publică, fără să depășească suprafața de 150 mp din totalul UTR-ului

U.T.R. V1a - Zonă scuaruri și fâșii plantate publice

- **P.O.T. max.** = 10%
- **C.U.T. max.** = 0,1 mp A.D.C./ mp teren
- **R.H. max.** = P
- **H max.** = 5 m

Funcțiuni admise:

- funcțiuni de spațiu plantat, respectiv spații plantate, mobilier urban, circulații pietonale (ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate), amenajări precum locuri de joacă și de odihnă

Funcțiuni admise cu condiționări:

- Construcții pentru administrare și întreținere, grupuri sanitare, cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 60 mp

U.T.R. V5 - Zonă culoar de protecție față de infrastructura rutieră

Funcțiuni admise:

- spații plantate

I.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

În zona studiată există la momentul actual un teren de sport, respectiv de football, și o construcție de mici dimensiuni, cu regim de înălțime P, amplasate pe terenul cu numărul cadastral 58484.

Investiția propusă urmărește să valorifice o resursă de teren aflată în intravilan, în proprietatea orașului Baia Sprie prin realizarea unui teren de sport și propunerea de noi funcțiuni care să contribuie la creșterea calității locuirii pentru locuitorii din zonă. Realizarea investiției va contribui la îmbunătățirea imaginii urbane din zonă, acordându-se o atenție deosebită aspectului exterior al clădirilor propuse, în

conformitate cu prevederile PATJ Maramureș aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 50/2012 - Obiectiv strategic 5: Planificarea riguroasă a dezvoltării așezărilor în vederea optimizării funcțiilor și esteticii lor. Extinderea teritorială se face pe baza principiilor locale ancestrale pentru menținerea identității locale a așezărilor. Aspectul caselor va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice (Satu Nou de Sus), ținându-se cont de Ghidul de arhitectură Țara Chioarului elaborat de Ordinul Arhitecților din România.

Terenul va fi traversat de drumul de legătură ce va lega viitoarea centură ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie, fapt ce contribuie la creșterea accesibilității zonei și la crearea premiselor pentru dezvoltarea sa ulterioară.

I.8. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul Orașului Baia Sprie

Inițierea Planului Urbanistic Zonal în vederea schimbării destinației în teren sport, a terenului în suprafață totală de 70664 mp urmărește să aducă un plus valoare zonei, prin dezvoltarea de noi funcțiuni în concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei, contribuind la creșterea calității vieții. Realizarea investiției va avea un impact pozitiv atât din perspectivă socială, cât și economică, efectele principale fiind bazate pe îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

Așadar, implicațiile socio-economice ale implementării proiectului sunt:

- Creșterea calității vieții prin asigurarea unui climat de practicare a sportului adecvat și creșterea accesului la servicii publice
- Creșterea calității vieții prin dezvoltarea de noi spații publice și spații verzi
- Atragerea investițiilor și a investitorilor în zonă prin dezvoltarea de noi funcțiuni și a infrastructurii rutiere

I.9. Costuri aferente investiției (private, publice)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri în ceea ce privește extinderea rețelelor edilitare din zonă, a infrastructurii de circulații, edificării și sistematizării terenului, realizarea bazei sportive și a clădirii anexe și amenajarea terenului. De asemenea se vor genera costuri și în ceea ce privește realizarea construcțiilor destinate instituțiilor și serviciilor și amenajarea spațiilor verzi. Costurile necesare pentru realizarea investiției vor fi suportat atât de Administrația Publică Locală, cât și prin surse de finanțare externă, respectiv CNI pentru terenul de sport și CNAIR pentru drumul de legătură.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1. Evoluția zonei

II.1.1. Date privind evoluția zonei

Imobilele care generează PUZ sunt situate în zona sud-vestică a intravilanului orașului Baia Sprie, în Satul Nou de Sus. În prezent, vecinătățile sunt reprezentate de zone de locuire și zone neconstruite. În ultimii 10 ani (2012-2022), nu au fost realizate intervenții majore în zonă asupra tramei stradale sau a fondului construit, evoluția fondului construit fiind una modestă reprezentată de intervenții minore, punctuale asupra locuințelor existente sau de realizarea unor noi locuințe. În ceea ce privește documentațiile de urbanism aprobate în ultimii ani, în imediata vecinătate a terenurilor studiate a fost aprobat în anul 2020 un PUZ care prevede dezvoltarea unui parc industrial, fapt ce creează o premisă pentru dezvoltarea zonei și activarea acesteia din punct de vedere socio-economic.



Evoluția zonei în intervalul 2012-2022. Sursa: Google Earth

II.1.2. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de accesibilitatea crescută a acesteia ca urmare a poziționării sale adiacente drumului comunal DC 25, ce asigură legătura între Satul Nou de Sus și Baia Sprie. Satul Nou de Sus prezintă deficiențe în ceea ce privește dotările publice, astfel necesitatea dezvoltării acestora crează premisele investiției propuse.

II.2. Încadrare în localitate

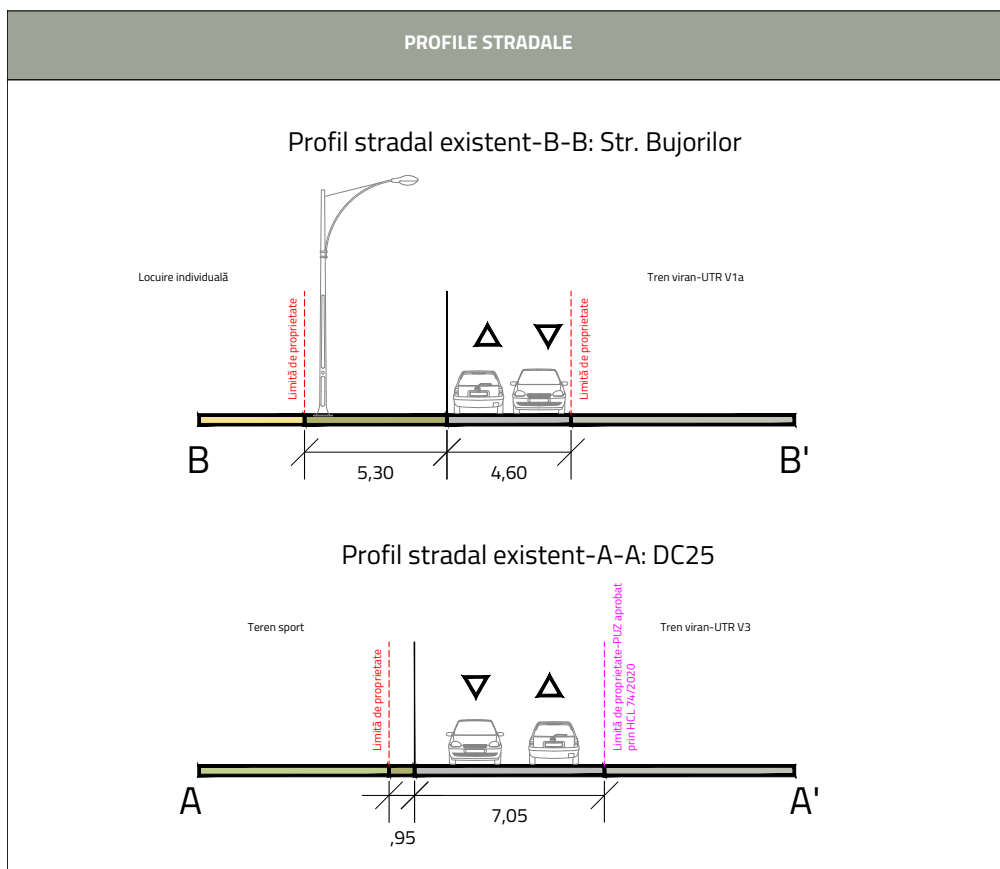
Imobilele studiate se regăsesc în intravilan, în zona sud-vestică a UAT Baia Sprie, în imediata apropiere a limitei administrative cu Orașul Baia Mare. Terenurile au o accesibilitate ridicată, având deschidere la DC25, care face legătura directă cu artera principală de circulație a orașului respectiv DN18, care conectează Baia Sprie cu Baia Mare.

II.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este localizat într-un context periferic, aflat în curs de dezvoltare, observându-se caracterul agricol al zonei. Elementele cadrului natural prezente în vecinătatea terenurilor studiate sunt reprezentate de cursul pârâului Craica, care delimitează zona la sud și sud-vest și de vegetație spontană existentă predominant în cadrul parcelor private.

II.4. Circulația

Terenurile au acces pe latura estică la drumul comunal DC25, circulație carosabilă cu dublu sens, cu o bandă pe sens. În zona nordică, terenul are deschidere la Strada Bujorului, care la momentul actual este fundătură și are un gabarit de aproximativ 4 metri, cu dublu sens, având rol exclusiv de deservire a locuințelor adiacente. Terenul este delimitat la sud de o altă circulație carosabilă, respectiv strada Primăverii, cu un gabarit de 4 metri, având dublu sens,. Toate aceste circulații sunt realizate din asfalt.



II.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile care fac obiectul PUZ, sunt localizate în intravilanul localității Baia Sprie. Terenul cu nr. cad. 51096 are categoria de folosință pășune, iar cel cu nr. cad. 58484 are categoria de folosință curți construcții. La momentul actual la pe terenul cu nr. cad. 58484 este localizat un teren de sport. Terenul cu nr. cad. 51096 prezintă în partea estică o anexă ce servește terenului de sport, în rest fiind neconstruit, acoperit de vegetație spontană.

II.6. Echipare edilitară

La momentul actual, pe amplasamentul propus pentru dezvoltare nu există rețele edilitare. În vecinătatea acestuia există rețele care deservește zonele rezidențiale și alte obiective, după cum urmează:

- rețea de transport și alimentare cu energie electrică LEA 110 Kv, localizată în partea nordică și vestică a amplasamentului, colțul nord-vestic fiind străbătut direct de aceasta
- rețea de apă potabilă, la limita sudică și estică a amplasamentului, de-a lungul drumului comunal DC 25 și a străzii ce delimitează terenul la sud
- rețea principală de gaz metan, la limita sudică și estică a amplasamentului, de-a lungul drumului comunal DC25 și de-a lungul unei porțiuni din strada ce delimitează terenul la sud

II.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat nu se află în zone cu probleme de mediu. Conform PUG Oraș Baia Sprie, zona amplasamentului studiat nu se suprapune peste zone cu risc de alunecări de teren sau cu zone inundabile.

Terenul este delimitat la sud și sud vest de pâraul Craica, prin urmare trebuie luată în considerare prezența acestuia în elaborarea soluției, astfel încât să nu existe un impact negativ asupra sa, ca efect al realizării investiției.

Studiul geotehnic nr. 2091-2023, realizat de ing. Mostis Dorina, stabilește condițiile de construire, iar examinarea stratificației în sondajele executate evidențiază depuneri de pietriș, nisip în condițiile unei stratificații practice uniforme și orizontale. Orizontul freatic este cantonat la aproximativ 2 m de la cota naturală a terenului.

II.8. Disfuncționalități ale situației existente - Sinteza

În urma analizei situației existente se constată faptul că principalele deficiențe cu care se confruntă zona sunt legate de accesibilitatea pietonală, drumurile fiind lipsite de spații pietonale amenajate. În plus, sunt identificate și probleme de natură estetică, atât la nivelul zonei studiate cât și în vecinătățile acesteia fiind prezente zone cu vegetație spontană ce afectează imaginea urbană.

III. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

III.1. Prezentarea investiției

Investiția presupune dezvoltarea unei zone pentru teren de sport, incluzând și funcțiuni precum locuire, instituții publice și servicii și spații verzi. Se va asigura un culoar dedicat viitoarelor circulații, rezervat pentru realizarea drumului de legătură ce conectează orașul Baia Sprie cu viitoarea centură ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie.

În ceea ce privește construcțiile propuse, se va acorda o atenție deosebită aspectului exterior al acestora în conformitate cu prevederile PATJ Maramureș aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 50/2012 - Obiectiv strategic 5: Planificarea riguroasă a dezvoltării așezărilor în vederea optimizării funcțiilor și esteticii lor. Extinderea teritorială se face pe baza principiilor locale ancestrale pentru menținerea identității locale a așezărilor. Aspectul caselor va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice (Satu Nou de Sus), ținându-se cont de Ghidul de arhitectură Țara Chioarului elaborat de Ordinul Arhitecților din România.

Pe terenurile ce au generat PUZ este propusă realizarea unei baze sportive, care va cuprinde un teren multifuncțional pentru handbal, baschet, volei și tenis, o clădire pentru vestiare, alei pietonale și spații verzi. Suprafața totală necesară realizării bazei sportive este de 1508 mp.

Terenul multifuncțional are dimensiunile suprafeței utile de evoluție de 26 metri x 44 metri, având o suprafață totală de 1144 mp. Dimensiunile suprafeței utile de joc sunt de 20 metri x 40 metri, cu suprafața totală de 800 mp. Se va institui o zonă de protecție perimetrală cu lățimea de 2 metri.

Construcția propusă pentru vestiare are o suprafață construită de 153,69 mp și regim de înălțime P.

III.2. Studii de fundamentare

În vederea fundamentării soluției de reglementare urbanistică și pentru stabilirea condițiilor de amplasare au fost realizate sau sunt în curs de realizare următoarele studii:

- Studiul geotehnic
- Studiul topografic

III.3. Corelarea cu prevederile Planului Urbanistic General

Conform Planul Urbanistic General al Orașului Baia Sprie, aprobat cu HCL Baia Sprie nr 151/2011 și HCL Baia Sprie nr 131/2021 al UAT Orașul Baia Sprie terenurile care au generat PUZ sunt localizate în intravilan și se încadrează în următoarele unități teritoriale de referință:

UTR V1a - Spații verzi publice: Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate

POT maxim = cf. studii de specialitate avizate cf. legii

CUT maxim = cf. studii de specialitate avizate cf. legii

RH maxim = cf. studii de specialitate avizate cf. legii

H maxim = cf. studii de specialitate avizate cf. legii

Utilizări admise:

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- Spații plantate
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp .

Utilizări admise cu condiționări:

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț
- Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului

Utilizări interzise:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

Caracteristici ale parcelelor

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Circulații și accese

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Staționarea autovehiculelor

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Aspectul exterior al clădirilor

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Condiții de echipare edilitară

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Se vor asigura alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminatul public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazinele decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate

Spații libere și spații plantate

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Împrejurimi

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

UTR L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite

POT max.=30%

CUT max.=0.7

RH max.= $P+1+M$. 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 = 7 m)

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu regim de construire izolat
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, etc.
- Funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de primire, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă, servicii, cabinete individuale, etc.
- Echipamente tehnico edilitare
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

Utilizări admise cu condiționări:

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

Utilizări interzise:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la punctele a și b
- 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 respectă cumulativ următoarele condiții:

Pentru parcelei 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.

Pentru parcelei cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m:

- Suprafața minimă a parcelei = 500 m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

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

Pentru zona centrală a orașului Baia Sprie se va respecta tipologia existentă (clădiri 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 (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612) față de una din limitele laterale și cel puțin 1 metru față de limita laterală opusă, astfel încât să se asigure o distanță de minim 4 metri între clădiri situate pe parcele diferite
- Pentru parcelele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând retrageri de minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în

punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612)

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5 metri

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri

Circulații și accese:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drep de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- Regim de înălțime maxim admis: P+1+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 $P+M(H \text{ max. cornișă} = 4 \text{ m}, H \text{ max. coamă} = 7 \text{ m})$

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
- Se recomandă sistemul constructiv cu acoperiș timp șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro
- Garajele și anexele vizibile din circulații 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;
- Dacă se va folosi tablă sau șindrilă bituminoasă aceasta va avea doar culoare maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu)
- Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei
- Feresterle și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit alb sau bălțuit

Condiții de echipare edilitară:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în măsura realizării acestora
- Noile branșamente vor fi realizate îngropat
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor pluviale prin șanțuri sau canalizare pluvială spre cursurile de ape
- În situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțurile forate de apă și construcțiile învecinate, deasemenea și între fosa septică sau bazinul vidanjabile și construcții
- În cazul realizării de piscine, apa bazată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului

Spații libere și spații plantate:

- Se va asigura un procent minim de 40 % din suprafața parcelei de spațiu verde

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile vor fi pe stradă de maxim 1.8 înălțime din care soclul opac de maxim 0.60 m și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual de un gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime.

III.4. Valorificarea cadrului natural

În zona propusă pentru realizarea investiției nu există elemente valoroase ale cadrului natural, însă propunerea va urmări realizarea de noi spații verzi integrate corespunzător în context. Având în vedere prezența pâraului Craica la limita sudică și sud vestică a terenului, se va urmări integrarea acestuia, pe cât posibil în cadrul amenajărilor exterioare zonei destinate terenului de sport și respectarea zonei de protecție de 5 metri față de acesta.

Se propune amenajarea a aproximativ 8939,24 mp spații verzi aferente UTR-urilor V1a și V5. Spațiile verzi propuse de-a lungul drumului de legătură ce va conecta centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie de orașul Baia Sprie, vor avea rol atât de protecție, cât și de îmbunătățire a peisajului zonei. În ceea ce privește pâraul Craica, acesta va fi integrat în peisaj prin realizarea de plantații aferente malului acestuia, având atât rol de protecție cât și estetic.

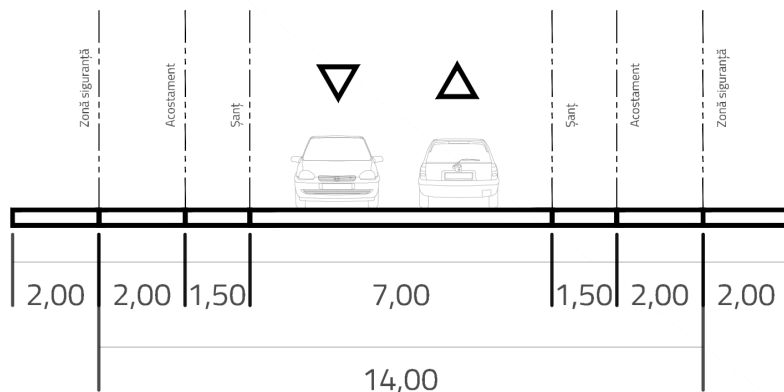
III.5. Modernizarea circulației

Ca urmare a viitoarei realizări a drumului ce se va conecta cu centura ocolitoare propusă între Baia Sprie și Baia Mare, accesibilitatea zonei în care se propune investiția va fi îmbunătățită.

PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN TEREN SPORT, SATU NOU DE SUS, ORAȘ BAIĂ SPRIE

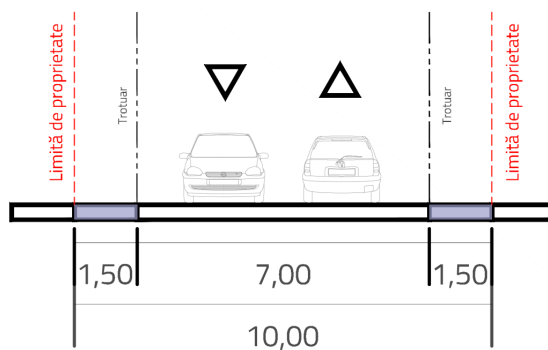
Profil stradal propus-D-D'

*Se va definitiva la obținerea autorizației de construire a centurii ocolitoare Baia Mare

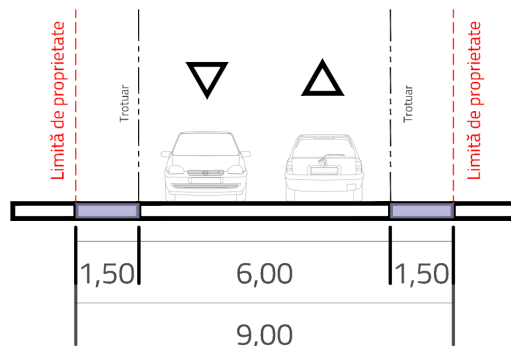


Se propune redimensionarea străzilor existente: strada Bujorului cu un carosabil de 7 metri, respectiv strada Primăverii cu un carosabil de 6 metri și trotuar de o parte și de alta de câte 1,5 metri fiecare.

Profil stradal propus-A-A: Str. Bujorului

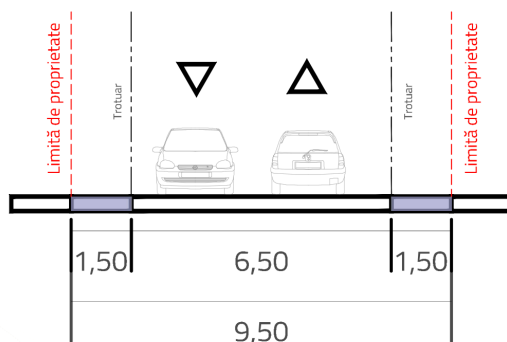


Profil stradal propus-B-B': Str. Primăverii



Conform proiectului drum de legătură cu DN18, elaborat de proiectant Eluara'Road, drumul comunal DC25 este propus la 6,5 metri carosabil.

Profil stradal propus-C-C': DC25
 *Profil carosabil preluat conform SF drum de legătură Baia Mare - Baia Sprie



Având în vedere fluxul de persoane și de autovehicule pe care îl va genera propunerea, se vor realiza locuri de parcare, accesuri carosabile și pietonale astfel încât circulația în zonă să nu fie afectată.

III. 6. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț, indici urbanistici

Pentru imobilele care au generat PUZ, se propune reglementarea în vederea schimbării destinației terenurilor după cum urmează:

U.T.R. L1b - Zonă locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite

- P.O.T. max. = 30%
- C.U.T. max. = 0,7
- R.H. max. = P+1+M
- H max. = 8 m

U.T.R. Isc - Zonă instituții publice, servicii, comerț

- P.O.T. max. = 50%
- C.U.T. max. = 1,8 mp A.D.C./ mp teren
- R.H. max. = P+2+M
- H max. = 14 m

U.T.R. V1bm - Zonă amenajări sportive

- P.O.T. max. = 20%
- C.U.T. max. = 0,2 mp A.D.C./ mp teren
- R.H. max. = P
- H max. = 5 m

U.T.R. V1a - Zonă scuaruri și fâșii plantate publice

- P.O.T. max. = 10%
- C.U.T. max. = 0,1 mp A.D.C./ mp teren
- R.H. max. = P
- H max. = 5 m

U.T.R. V5 - Zonă culoar de protecție față de infrastructura rutieră

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.						
UTR	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max	RH max	H max cornișă/atic
L1b - Zonă locuire individuală	10196,59	14,4%	30%	0.7 ADC/mp teren	P+1+M	8m
V1bm - Zonă amenajări sportive	19830,40	28,1%	20%	0,2 mp ADC/mp teren	P	5 m pentru P/ 20m pentru acoperire terenuri de sport cu structuri ușoare provizorii
Isc - Zonă instituții publice, servicii, comerț	19724,11	27,9%	50%	1,8 mp ADC/mp teren	P+2+M	14m
V1a- Zonă scuaruri și fâșii plantate publice	4076,98	5,8%	10%	0,10	P	5m
V5- Zonă culoar de protecție față de infrastructura tehnică	4821,67	6,8%	-	-	-	-
Zonă destinată circulațiilor viitoare	12014,25	17,0%	-	-	-	-
TOTAL	70664,00	100,0%				

III.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilelor care au generat PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, în vederea asigurării tuturor condițiilor necesare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

III.8. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate, însă PUZ-ul va avea în vedere măsuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea și consolidarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi, etc.
- Organizarea sistemelor de spații verzi

Conform art. 16 alin (1) din Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru protecția resurselor de apă, sunt interzise aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel. La limita sudică și sud-vestică a zonei de studiu este situat pârâul Craica, prin urmare se va avea în vedere ca lucrările propuse să nu afecteze cursul acestuia.

Se impune prin Regulamentul Local de Urbanism o suprafață minimă de spațiu verde care va fi necesar să se realizeze pe teren natural, ca procent de minim 30% din suprafața parcelelor cuprinse în UTR-ul L1b, și 20% pentru UTR-ul ISc. Întreaga suprafață a UTR-ului V5 va fi amenajată ca spațiu verde. În ceea ce privește UTR-ul V1bm suprafața minimă de spațiu verde impusă este echivalentă cu 30% din suprafața UTR-ului, iar pentru UTR-ul V1a se va respecta suprafața minimă de spațiu verde de 70%.

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

1. Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal cu privire, în special, la:

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

Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- organizarea circulației carosabile, în zona de studiu, în corelare cu PUG Baia Sprie și centura ocolitoare a Municipiului Baia Mare și a orașului Baia Sprie;
- reglementarea urbanistică - zonificarea funcțională a terenurilor aflate în zona de studiu, în vederea schimbării destinației actuale;
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- reglementarea modului de construire pe parcele prin: stabilirea modului de amplasare a clădirilor pe parcele, reglementări privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea arhitecturală a clădirilor;

- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- stabilirea procentului minim de spații verzi
- definirea zonelor non-aedificandi impuse de realizarea drumului de legătură cu viitoarea centură ocolitoare a Municipiului Baia Mare și Orașului Baia Sprie
- reglementări specifice detaliate-permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism

Ulterior aprobării PUZ, se vor putea elibera Certificate de Urbanism pentru realizare teren de sport și edificare terenuri destinate instituțiilor publice, dar și locuirii individuale.

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

Terenurile cu suprafața totală de 70664 mp identificate prin numerele cadastrale 51096 și 58484, localizate în Oraș Baia Sprie, sat Satu Nou de Sus, sunt încadrate conform P.U.G. Baia Sprie aprobat prin HCL151/2011 și HCL 131/2021 în **UTR V1a - Spații verzi publice: Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate** și **UTR L1b - Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau enclave neconstruite.**

Prezentul PUZ se corelează cu PUG-ul orașului Baia Sprie, integrând elemente de regulament ale acestuia, prezentate la capitolul III.3. *Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General*, dar și modifică reglementări, în mod justificat, după cum urmează:

- Planul Urbanistic Zonal propune schimbarea destinației zonei reglementate prin PUG - V1a (Spații verzi publice: Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate) în zona V1bm (Zonă amenajări sportive) unde în prezent se află un teren de sport, astfel actualizând reglementările la situația existentă.
 - Planul Urbanistic Zonal propune parțial schimbarea destinației zonei reglementate prin PUG - L1b (Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite) în zonele următoare:
- **Isc - Zonă instituții publice și servicii** - necesitatea derogării de la prevederile PUG apare ca urmare a nevoii implementării de noi instituții și servicii publice în Satul Nou de Sus, care la momentul actual nu dispune de suficiente dotări.
 - **V1a - Zonă spații verzi** - necesitatea modificării prevederilor PUG apare ca urmare a nevoii implementării de noi spații verzi și de relaxare în vederea creșterii calității vieții locuitorilor, Satu Nou de Sus nedispunând de spații verzi amenajate corespunzător.

- V1bm - Zonă amenajări sportive - necesitatea modificării prevederilor PUG apare ca urmare a necesității realizării unui teren de sport multifuncțional, în completarea celui existent la momentul actual în cadrul zonei de studiu.
- V5 - Zonă culoar de protecție față de infrastructura tehnică - necesitatea modificării prevederilor PUG apare ca urmare a realizării drumului de legătură ce va conecta Satu Nou de Sus cu viitoarea centură ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie.

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

Conform situației existente, zona de studiu nu cuprinde spații verzi amenajate și nici spații verzi aflate în Registrul Spațiilor Verzi.

Prin actualul plan nu se aduc modificări în ceea ce privește spațiile verzi declarate în orașul Baia Sprie, fiind respectate prevederile legii 24/2007, cu modificările ulterioare.

Prin intermediul Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la nivelul fiecărui UTR propus, după cum urmează:

- **L1b - suprafață minimă de spațiu verde de 30% din suprafața totală a parcelei;**
- **Isc - suprafață minimă de spațiu verde de 20% din suprafața totală a parcelei;**
- **V1bm - suprafață minimă de spațiu verde de 30% din suprafața UTR-ului;**
- **V1a - se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 70% din suprafața UTR-ului;**
- **V5 - întreaga suprafață a UTR-ului se va amenaja ca spațiu verde în care sunt admise construcții edilitare.**

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

- Colectarea și epurarea apelor uzate;
- Asigurarea spațiilor verzi și plantate conform normelor urbanistice și de mediu;
- Gestionarea poluării din noxele autovehiculelor.

Măsurile prevăzute pentru eliminarea și/sau denumirea efectelor planului asupra factorilor de mediu sunt următoarele:

- Racordarea la rețelele publice de apă și canalizare existente în zonă;
- Amenajarea spațiilor verzi și alocarea suprafețelor necesare, conform funcționalității propuse;

- Plantarea de perdele de vegetație menite să protejeze fonic și împotriva poluării din noxele autovehiculelor.

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

În cadrul proiectului se va avea în vedere asigurarea spațiilor destinate amplasării recipientelor de colectare a deșeurilor în cadrul fiecărei zone propuse. În vederea colectării deșeurilor se va încheia un contract de prestări servicii cu compania locală de salubritate. De asemenea, zona de colectare deșeuri va cuprinde și recipiente pentru colectarea selectivă. În ceea ce privește gospodărirea apelor, zona este una ce dispune de rețele de apă de-a lungul DC 25 și str. Primăverii, astfel se vor realiza extinderi și branșamente din infrastructura operată de Vital SA.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Prin măsurile propuse nu apare efect permanent asupra mediului.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul - sunt propuse locuințe individuale, instituții publice, servicii, comerț și teren sport.

c) natura transfrontalieră a efectelor;

Nu este cazul. Obiectivul este situat la distanță mare față de granițele țării.

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

Conform Notificării nr. 6998/356/C din 18.07.2023 pentru asistență de specialitate de sănătate publică, emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Maramureș, **“planul este în concordanță cu condițiile de igienă și sănătate publică”**.

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

Efectele planului sunt reduse: se limitează doar la terenul studiat și vecinătățile limitrofe, în condițiile în care sunt implementate măsurile de minimizare a poluării planificate pentru această etapă. Calitatea aerului va crește prin crearea de spații verzi calitative și întreținerea corespunzătoare a acestora.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Conform avizul de gospodărire a apelor nr. 73 MM din 15.09.2023, având în vedere că amplasamentul studiat se află în zonă parțial inundabilă a râului Săsar la producerea unui debit maxim cu probabilitatea de depășire de 1%, se va solicita aviz de amplasament conform Ordinului nr. 2/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament.

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

Prin implementarea planului nu se vor depăși limitele de calitate a mediului.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Prin Regulamentul Local de Urbanism se impune respectarea unor coeficienți maximi de ocupare și utilizare a terenului după cum urmează, similari cu cei ai zonelor din vecinătate sau a altor zone similare din Orașul Baia Sprie:

Zonă propusă	POT	CUT
L1b - Zonă locuire individuală	30%	1,8 mp adc/mp teren
Isc - Zonă instituții publice, servicii, comerț	50%	0,7 mp adc/mp teren
V1bm - Zonă amenajări sportive	20%	0,2 mp adc/mp teren
V1a- Zonă scuaruri și fâșii plantate publice	10%	0,1 mp adc/mp teren
V5- Zonă culoar de protecție față de infrastructura tehnică	-	-

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

Nu este cazul - în zonă nu există zone protejate.

III.9. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Terenurile pe care se va realiza investiția se află în domeniul public al orașului Baia Sprie. Investiția reprezentată de realizarea terenului de sport, situată pe terenul cu numărul cadastral 51096 se va constitui ca un obiectiv de utilitate publică.

IV. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Planul Urbanistic Zonal urmărește să reglementeze terenul în vederea realizării unui teren de sport și a altor funcțiuni conexe.

Soluția de reglementare integrează investiția propusă reprezentată de drumul de legătură ce conectează centura ocolitoare Baia Mare - Baia Sprie cu drumul comunal DC25, asigurând dezvoltarea ulterioară a zonei. Prin realizarea investiției se urmărește valorificarea terenului de sport existent prin completarea cu o nouă amenajare sportivă, și totodată asigurarea unei dezvoltări ulterioare a zonei, care să corespundă cu potențialul său actual.

IV.1. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă

Aprobarea documentației va avea rolul de a facilita realizarea unor noi investiții în infrastructura sportivă, a serviciilor și cea rutieră favorizând atât dezvoltarea economică a zonei, cât și dezvoltarea din punct de vedere social.

Pe teritoriul care a generat PUZ, se intenționează reglementarea intervențiilor în vederea asigurării optimizării funcțiunilor și a esteticilor lor, urmărind extinderea teritorială bazată pe menținerea identității locale.

Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren care este valoroasă datorită accesibilității sale date de poziționarea adiacentă drumului comunal DC25 (Str. Pietroasa) și care se află în proprietatea orașului Baia Sprie. Investiția propusă presupune amenajarea unui teren de sport, a unei zone dedicate dezvoltării instituțiilor și serviciilor publice precum creșă, grădiniță, etc., dar și a unor zone de locuit și spații verzi. Propunerea integrează amenajări peisagistice și include dezvoltarea facilităților caracteristice unei zone de locuit cu o calitate a vieții crescută. Scopul propunerii este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări corelate cu documentațiile aprobate în zonă.

IV.2. Prezentarea consecințelor economice și sociale

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal va avea consecințe atât de natură socială, cât și economică, precum:

- Realizare unui nou teren de sport în Satul Nou de Sus va aduce beneficii în ceea ce privește dezvoltarea infrastructurii sportive prin asigurarea unui climat adecvat practicării sportului și implicit îmbunătățirea calității vieții locuitorilor
- Dezvoltarea dotărilor în zonă va avea ca efect creșterea gradului de accesibilitate la servicii și implicit creșterea valorii funciare din zonă
- Realizarea investiției propuse va avea un impact pozitiv asupra comunității locale prin dezvoltarea de noi funcțiuni și limitarea necesității deplasărilor către Baia Sprie

IV.3. Costuri aferente investiției (private, publice)

Costurile aferente investiției vizează:

- Realizarea infrastructurii edilitare necesare;
- Operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere;
- Edificarea și sistematizarea terenului;
- Realizarea bazei sportive și a clădirii anexe
- Amenajarea spațiilor publice;
- Realizarea construcțiilor aferente dotărilor propuse;

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

urb. peis. Dyane Thomas