

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE BLOCURI PENTRU TINERI ÎN REGIM DE ÎNCHIRIERE, ÎN LOCALITATEA TĂMAIA, COMUNA FĂRCAȘA

Amplasament: str. Culturii, nr. 25. Localitatea Tămaia, com. Fărcașa , jud. Maramureș
Beneficiar: Comuna Fărcașa
Proiectant general: ARHITECH CREATIVE SOLUTIONS SRL - D
Coordonator urbanism: Urb. Stoia Horea

Data elaborării: mai 2021

1.2. Obiectul lucrării.

Solicitări ale temei program

Scopul principal al proiectului este schimbarea destinației unui teren din funcțiunea existentă **E1 - Activități agrozootehnice** , în zonă pentru **locuințe colective de tip urban cu regim maxim de înălțime P+2.**

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

Schimbarea destinației terenului în zonă pentru locuințe de tip urban.

Stabilirea condițiilor de amplasare și relația cu vecinătățile a unui imobil cu 18 apartamente.

Stabilirea acceselor și locurilor de parcare necesare funcțiunii noi propuse.

Se propune construirea unui bloc în vederea asigurării unor spații de locuit destinate închirierii pentru tinerii cu vârste cuprinse între 18-35 ani, care nu își permit să cumpere un apartament sau să închirieze o locuință de pe piață liberă, în localitatea Tămaia, comuna Fărcașa, județul Maramureș.

Prezentul PUZ a fost solicitat de către Agenția Națională pentru Locuințe în vederea realizării imobilului de apartamente în regim de închiriere pentru tineri . Investiția va fi realizată prin accesarea fondurilor publice prin programele de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, derulate de către Agenția Națională pentru Locuințe.

Conform P.U.G. al comunei Fărcașa, terenul studiat se află amplasat în zona **E1 - Activități agrozootehnice** și se învecinează pe 2 laturi (est și vest) cu **Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.**

Zona studiată în PUZ va cuprinde parcela beneficiarului aflată în E1 în suprafață totală de 5047 mp și strada Culturii localizată pe latura sudică, de pe care se va asigura accesul pe amplasament. Pentru reglementarea terenului studiat se va studia UTR C2 – **zone de locuit colective** din cadrul PUG actual comuna Fărcașa

1.3. Surse documentare.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

PUG al comunei Fărcașa aprobat

Actualizare PUG al comunei Fărcașa aflat în lucru

Studiu de fezabilitate “CONSTRUCȚIE BLOCURI PENTRU TINERI ÎN REGIM DE ÎNCHIRIERE, ÎN LOCALITATEA TĂMAIA, COMUNA FĂRCAȘA”

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiu volumetric

Documentatie topografică

Studiu Geotehnic

Certificat de urbanism nr. 25 din 12.05.2021

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 comuna Fărcașa, județul Maramureș locuiesc conform informațiilor prezentate în Strategia Comunei un număr de 4.095 de locuitori.

În prezent, pe teritoriul unității administrativ-teritoriale, mai există încă două investiții ANL, însumând 72 de apartamente în total și care au fost date în folosință la finele anului 2016. Cu toate acestea, cererea populației pentru locuințe este în continuare nesatisfăcută. Ca dovadă a acestui aspect stă numărul ridicat de solicitări de locuințe, venite din partea celor care lucrează pe raza comunei Fărcașa.

Numărul mare de cereri de locuințe este datorat în mare parte și economiei destul de dezvoltate care caracterizează comuna Fărcașa, județul Maramureș. Astfel, în funcție de localitate, sectoarele cu impactul cel mai mare din punct de vedere al producției, contribuției la bugetul local, locurilor de muncă create, investițiilor realizate, impactului social și impactului de mediu, pe localități sunt următoarele:

- Fărcașa: comerțul;
- Buzești: construcțiile și turismul – în special cele de week-end;
- Sîrbi: industria prelucrătoare, transportul de mărfuri;

• Tămaia: construcțiile.

Conform rezultatelor preliminare ale Recensământului Populației și al Locuințelor din 2011, calitatea locuirii în comuna Fărcașa era superioară mediei județene și naționale în ceea ce privește racordarea locuințelor la electricitate, 99,4% din locuințe fiind racordate la electricitate (1.274 de locuințe convenționale). În ceea ce privește numărul locuințelor cu instalație de apă, 72,8% (933 locuințe convenționale), media este una inferioară mediei județene, dar superioară celei naționale. În privința numărului de locuințe cu încălzire centrală (32,9%, adică 422 locuințe convenționale), a celor cu bucătărie în locuință (75,7%, adică 970 de locuințe convenționale) și a celor cu baie în locuință (49,9%, adică 640 locuințe convenționale), mediile sunt inferioare celor de la nivel județean și național.

Datorită faptului că în comuna Fărcașa populația are o calitate a locuirii foarte bună și o rată a șomajului redusă, un număr destul de semnificativ de persoane aleg să își stabilească reședința aici. Din această cauză cererea pentru locuințe în comuna Fărcașa este în creștere. Având în vedere cele precizate mai sus, primăria comunei Fărcașa dorește să asigure accesul la locuințe și tinerilor care au posibilități financiare limitate, prin construirea unui bloc de locuințe prin ANL.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află amplasat în intravilanul localității Tămaia la o distanță de aproximativ 500 m de centrul localității Tămaia și 3 km de sediul primăriei din Fărcașa. Terenul se află amplasat la strada Culturii cu originea în DJ 108, care traversează comuna Fărcașa.

Relaționarea zonei cu localitate

Vecinătățile terenului care a generat PUZ sunt următoarele:

-**la sud** – strada Culturii pe o distanță de 58,57 m

-**la vest** – drum de exploatare agricolă, pe o distanță de 107,10 m; și zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

-**la est** – proprietăți private, zona pentru locuințe și funcțiuni complementare pe o distanță de 77.81 m;

-**la nord** – terenuri agricole pe o distanță de 55,15 m

Terenul este prevăzut cu utilități localizate pe strada Culturii, pe latura sudică a parcelei. Conform extras CF terenul are suprafața de 5047 mp și este liber de construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Comuna Fărcașa este situată în partea de vest a județului Maramureș, în Depresiunea Baia Mare, întinzându-se pe firul Someșului, eliberat de strâmtoarele Țicăului, care formează un defileu larg ce delimitează depresiunea Baia Mare de Dealurile Codrului.

Pe teritoriul comunei se întâlnesc două forme de relief: forma plană și versanții.

Forma plană cuprinde Lunca Someșului și terasele acestuia. Lunca Someșului reprezintă cca 2000 de ha din suprafața comunei, este forma cea mai joasă, inundabilă mai ales primăvara în timpul topirii zăpezilor.

Versanții reprezintă cea mai mare parte a teritoriului comunei, și ocupă în general pantele sudice ale Dealurilor Codrului, având înălțimi ce nu depășesc 500 m. Pe versanți sunt frecvente rupturile de teren și alunecările, fenomene care au fost combătute prin plantații de salcâm.

Comuna este situată în cadrul mării unități de relief numită Depresiunea Baia Mare, și are un climat temperat, cu precipitații în general suficiente pe parcursul întregului an. Teritoriul comunei este situat în cea mai mare parte în zona de vegetație a foioaselor, sub zona stejarului. Satele din regiunea deluroasă sunt înconjurată de masive păduroase, formate în special din gorun, iar dintre speciile secundare menționăm fagul, carpenul și exemplare răzlețe de mesteacăn și plop. În privința vegetației ierboase, compoziția se schimbă în funcție de relief: de la vegetație specifică pantelor cu expoziții însoțite la vegetația ierboasă a plantelor dosnice și la fâneată de pe lunca și terase.

➤ *Clima*

Datorită așezării comunei în zona depresionară a Băii Mari, clima de aici este una temperat - continentală, cu ierni blânde și veri nu prea călduroase, cu precipitații în general suficiente pe parcursul întregului an și cu vânturi dominante din Sud - Vest, ce bat în timpul verii cu o frecvență de 10,8%, aducând ploi abundente, și vânturile de Sud - Est cu frecvență de 8,4%. Totuși, așezarea comunei în zona depresionară a Băii Mari determină apariția unui micro-climat specific, și anume topoclimatul de depresiune.

Temperatura medie anuală înregistrată în această zonă are valorile cuprinse între 9,4 - 9,7°C, valorile cele mai scăzute fiind înregistrate în luna ianuarie și februarie, respectiv - 2,4°C și -0,8°C, pe când, valorile cele mai mari ale temperaturii medii anuale se înregistrează în lunile iulie (21°C), august (19,5°C) și iunie (18,6°C). De asemenea, temperatura decadală din timpul anului crește de la 2,7°C în prima decadă a lunii martie, până la 6,5°C în decada a treia, iar în luna aprilie de la 8,5°C în decada întâi, la 12,4°C în decada a treia. La toate aceste valori se ajunge în formă descrescândă în luna octombrie, care este aproape similară lunii aprilie și în luna noiembrie, care are analogie aproximativă în luna martie, în plus, se observă că toamnele sunt în general lungi, fapt ce permite culturilor să ajungă la maturitate.

Valorile precipitațiilor din comuna Fărcașa înregistrează o medie anuală de aproximativ 700 mm/an, cele mai abundente precipitații lunare fiind caracteristice lunilor mai și iunie, în timp ce în perioada martie - octombrie suma medie a precipitațiilor este de 485,8 mm/mp. Referitor la regimul vânturilor se constată că frecvența cea mai mare o prezintă vânturile care bat din direcția Sud - Est, de aproximativ 10,6%, fiind urmate de vânturile din Sud - Vest care prezintă o frecvență de 10,1%, intensitatea cea mai mare având-o vânturile din Sud - Vest și Nord - Vest.

În proximitatea terenului, pe latura vestică, pe o lungime de 45 m se află un canal de desecare amplasat la o distanță de 3,35 m și 5,58 m față de limita de proprietate.

Soluțiile proiectului de față nu vor afecta negativ canalul de desecare existent, acesta va fi păstrat în forma lui actuală și nu va fi desființat.

2.4. Circulația

Accesul la parcelă se realizează din strada Culturii cu originea în DJ 108 A. Drumul județean DJ 108 A traversează comuna Fărcașa și asigură accesul spre orașul Ulmeni la 15 km distanță și Baia Mare aflată la o distanță de 29 km. Strada Culturii se află în curs de modernizare de către autoritățile locale și va asigura accesul auto pe 2 sensuri (ampriza de minim 7,00 m) și accesul pietonal prin intermediul unui trotuar cu lățimea de minim 1,50 m. Strada Culturii are un trafic redus și deservește doar localitatea Tămaia. Nu sunt semnalate aspecte critice în ce privește circulația pe strada Culturii. Pentru strada Culturii se propune asigurarea transportului în comun care să deservească zona rezidențială din vecinătate și să asigure accesul spre centrul Comunei Fărcașa.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor de pe terenul studiat, care a generat PUZ, sunt funcțiuni agrozootehnice. Terenul este liber de construcții. Toate construcțiile care adăposteau activități agrozootehnice au fost demolate în trecut.

Relaționări între funcțiuni

Relația funcțiunii zonei studiate (E1 - Activități agrozootehnice) cu vecinătățile (Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare) este de incompatibilitate prin urmare perspectiva schimbării destinației zonei este oportună.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: camitamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

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

Terenul studiat, care agenerat PUZ nu este prevăzut cu construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Aspecte calitative al fondului construit din vecinătatea terenului studiat se caracterizează prin construcții vechi, unele parțial modernizate, realizate într-o manieră arhitecturală de tip rural specifică locului, 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 comunei Fărcașa.

Asigurarea cu spații verzi.

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

Terenul studiat va fi prevăzut cu locuri de joacă pentru copii în suprafață de 633,00 mp dimensionat astfel 7,91 mp / locuitor, raportat la un număr aproximativ de 80 rezidenți.

Terenul rămas liber care nu va fi acoperit de construcții, alei pietonale și auto va fi amenajat ca spațiu verde public.

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 - Activități agrozootehnice nu este compatibilă cu funcțiunea de locuire de pe parcelele învecinate
- Sunt identificate pe terenurile învecinate anexe gospodărești pentru creșterea animalelor în regim redus

Lipsă de:

- Amenajare circulație carosabilă și pietonală în incintă. În prezent circulația carosabilă în incintă este amenajată parțial (îmbrăcăminte piatră și beton)
- Amenajare spații verzi
- Amenajare locuri de parcare în incintă.

2.6. Echiparea edilitară

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

Principalele disfuncționalități:

- Nu au fost semnalate disfuncționalități

2.7. Probleme de mediu

Terenul studiat nu prezintă probleme de mediu. Construcțiile de pe amplasament care au adăpostit funcțiuni agrozootehnice au fost demolate. Terenul a fost curățat de toate rezidurile provenite din activitățile agrozootehnice din trecut și din demolarea construcțiilor inițiale.

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. CONSTRUIRE LOCUINTE PENTRU TINERI ANL”.

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției, în prezent zona este destinată unor astfel de funcțiuni prin actualizare PUG al Comunei Fărcașa.

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 **E1** - Activități agrozootehnice în zonă pentru locuințe colective de tip urban.
- amenajarea terenului rămas liber în spațiu verde public și locuri de joacă pentru copii.
- asigurarea locurilor de parcare necesare pentru imobilul propus care va cuprinde 18 apartamente.
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale din strada Culturii la imobilul propus;

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Suprafața zonei STUDIAȚIE/ REGLEMENTATE va cuprinde: suprafața de teren aferentă parcelei care a generat prezentul PUZ (CAD 50137), drumul local din partea de sud (str. Culturii) și drumul de exploatare și canalul din partea de vest.
- 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 colective și funcțiuni complementare;

Regimul de construire: izolat;

Rh maxim = P+3;

POT maxim = 20%, conform anexei nr. 2, punctul 2.1.5. a Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

CUT maxim = 0,8;

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

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic aparține bazinului băimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

Sub acțiunea agenților externi rocile andezitice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor. Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenușii-vinete, argile mărunte și nisipuri cu orizonturi gresificate. Ca vârstă aceste formațiuni aparțin pontianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de :

- argila prafoasă;
- argila grasă galben-cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică provenită din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasa râurilor (bolovănișuri cu pietrișuri și nisipuri sau argilă). Este în legătură directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

Apele de proveniență meteorică bălesc la suprafață sau se infiltrează în umpluturile situate deasupra stratului de argilă.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul este plan, iar aspectul terenului prezintă denivelări de 0,55 m, pe o distanță de 77 m având stabilitatea generală asigurată.

Adâncimea de îngheț, conform STAS este -0,80 m

Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -4,00 m cu ușor caracter ascendent fiind influențată de precipitații, cu infiltrații la -3,00 m : se recomandă prevederea de drenuri în jurul construcțiilor cu dirijare în afara amplasamentului

Conform indicativului NP 074/2014 amplasamentul se încadrează astfel:

Factor	Descriere generală	Clasificare	Punctaj
Condițiile de teren	Pământuri fine cu plasticitate mare ($I_p > 20\%$): argile nisipoase, argile prăfoase și argile, având $e < 1.1$ și $I_c < 0.75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale – cf. tabel A1	Terenuri bune	2
Apa subterană	excavația nu coboară sub nivelul apei subterane	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției	După categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc inexistent al degradării unor construcții sau rețele învecinate	Fără riscuri	1
Total			7
Seismicitate	Conform Normativ P100-1/2013	$a_g = 0,15 g$	2
Total			9

☐ Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului:

☐ categoria geotehnică --- 1 RISC GEOTEHNIC REDUS

Lucrările executate au pus în evidență următoare stratificație a terenului:

FORAJ F1

0,00 ---- 0,60 m umplutură din pământ cu aluviuni de râu;

0,60 ---- 1,10 m argilă cenușie

1,10 ---- 4,50 m argilă maronie ruginie cu alternanțe cenușii

Infiltrații la - 3,00 m

Proba 1, ad. 1,50 m

4,50 --- 6,00 m Argilă maronie nisipoasă

NH=-4,00m

FORAJUL F 2

0,00 ---- 0,90 m umplutură din pământ cu aluviuni de râu;

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

0,90 ---- 1,20 m argilă cenușie
1,20 ---- 4,50 m argilă maronie ruginie cu alternanțe cenușii
Infiltrații la – 3,00 m
Proba 1, ad. 1,50 m
4,50 --- 6,00 m Argilă maronie nisipoasă
NH= -4,00 m

Nivelul hidrostatic s-a interceptat la adâncimea de – 4,00 m și infiltrații la – 3,00 m.
Terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de argilă maronie ruginie cu alternanțe cenușii.

Pentru formațiunea de argilă $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$.

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 este relativ plan. 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. comuna Fărcașa pentru zona C2 - locuințe colective

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1.UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective – blocuri

Art.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe cu maxim 2 niveluri în zonele cu probleme sau pe pante mai mari de 5%, și care vor avea obligatoriu studii geotehnice, precum și lucrări speciale de consolidare a terenului.
- Funcțiuni comerciale, prestări de servicii și productive nepoluante din toate punctele de vedere, cu condiția ca acestea să nu depășească 200 mp. ADC (arie construită desfășurată) și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.

Art.3.UTILIZĂRI INTERZISE

Orice fel de funcțiuni, altele decât de locuire, care depășesc 200 mp. ADC, produc poluare și generează un trafic important de persoane și de mărfuri.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

Pareclarea reprezintă operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Autorizarea executării parcelelor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- front la stradă de minimum 8 m. pentru clădiri înșiruite, respectiv de 12 m. pentru clădiri izolate sau cuplate
- parcela are o suprafață minimă de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 mp. pentru clădiri amplasate izolat sau clupat
- adâncimea lotului este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- asigurarea accesului la un drum public, direct sau prin servitute
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate condiționa adaptarea de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienice și de protecție a mediului.

Art.4.AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniament ce reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată se va face de regulă în aliniamentul clădirilor existente în zonele compact construite, dar se pot admite și retrageri cu condiția respectării coerenței și caracterul fronturilor stradale

Art.5. REGULI DE AMPLASARE ȘI CONFORMITATE A CONSTRUCȚIILOR

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de :

- prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere
- orientarea față de punctele cardinale în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

- aliniamentele față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în Legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor
- în zonele construite compact, noile obiective se vor amplasa de regulă în aliniamentul clădirilor existente, fiind permise retrageri numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale
- respectarea unor distanțe normate (6 □ 20 m.) între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de combustibilitate la foc a acestora sau a luării unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan impuse de normele tehnice de specialitate.
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acesteia, în conformitate cu Legea apelor nr. 107/1996.

Art.7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII ȘI A PARCAJELOR

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și / sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debrușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației investiției.

Autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea fiecărui obiectiv în parte, cu respectarea normelor legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea acestora.

Art.8.STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor 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

Arhitectura, Urbanism, Amenajări Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun.
- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun

Art.9.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de :
respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate
regimul de înălțime se va corela și cu gradul de rezistență la foc al materialelor de construcție din care se realizeaza obiectivul.

În zonele protejate cu valoare istorică "ZP1" și cu valoare ambientală "ZP2" sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin amplasament și volumetrie afectează vizibilitatea monumentului.

Art.9.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se interzice autorizarea construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu imaginea generală a zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

În zonele protejate cu valoare istorică "ZP1" și cu valoare ambientală "ZP2" sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin configurație arhitecturală și volumetrie compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

La realizarea obiectivelor în zonele protejate cu valoare istorică "ZP1" și cu valoare ambientală "ZP2" este interzis folosirea materialelor de construcție și finisaje ce nu sunt specifice zonei, cum sunt azbocimentul și tabla pentru învelitori, balustrade din ipsos și metalice la terase și balcoane, placaje ceramice la pereți, precum și suprafețe vitrate mai mari decât specificul arhitecturii locale.

Art.10.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programe de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

Până la realizarea rețelilor publice de alimentare cu apă prevăzute cu hidranți de incendiu conform normelor tehnice și de canalizare în sistem centralizat, autorizarea construcțiilor indiferent de destinație se va face în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610)
- în momentul realizării rețelilor centralizate publice, beneficiarul construcției se obligă să o racordeze la noile rețele, potrivit regulilor impuse de administrația locală.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, precum și lucrările de extindere sau de mărire a capacității acestora, aparțin domeniului public național sau local, după caz, indiferent de sursa de finanțare.

Rețelele edilitare situate pe terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, care asigură legătura de la rețeaua majora până la branșamentele la clădiri, pot constitui proprietate privată dacă sunt suportate în totalitate de investitorii sau beneficiarii interesați, iar autoritatea competentă stabilește ca nu se justifică utilizarea publică.

Lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice, sunt suportate în întregime de investitorul interesat.

Realizarea rețelilor edilitare, indiferent de forma de finanțare și de executare, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Se prevăd platforme betonate pentru alimentarea cu apă a mașinilor de intervenție ale pompierilor.

Art.11.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor libere vizibile din circulațiile carosabile, acestea fiind tratate ca și grădini, indiferent că sunt în incintele obiectivelor publice sau în curțile din gospodării.

Se va asigura ca spațiul plantat minim să fie 20 % din suprafața fiecărui lot, iar modul de amenajare va fi precizat în planșele ce însoțesc cererea de autorizare.

În zonele protejate cu valoare istorică "ZP1" și cu valoare ambientală "ZP2" sunt interzise orice fel de plantații care pot optura vizibilitatea monumentului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare situate de-a lungul arterelor de circulație vor fi înierbate și plantate cu câte un arbore la fiecare 100 m.

Art.12.IMPREJMUIRI

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

- Tipurile de împrejurimi permise a fi autorizate sunt :
- opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale.
- transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al localității.
-
- Configurația împrejurimilor este determinată de următorii factori urbanistici :
 - poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare)
 - funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă
 - caracteristicile cadrului natural și al celui construit
 - modalitățile tradiționale de construire a împrejurimilor în localitate.
-
- În zonele protejate cu valoare istorică "ZP1" și cu valoare ambientală "ZP2" împrejurimile practicate vor fi cele specifice zonei, din piatră, lemn și / sau nuiele.
-

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

- POT - pe terenuri neaccidentate 40 %
 - pe terenuri cu pantă peste 5 % 20 %
- CUT - pe terenuri neaccidentate 0,4 - 0,8
 - pe terenuri cu pante peste 5 % 0,2 - 0,3

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial 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

Strada Culturii de pe care se va asigura accesul pe amplasament va fi modernizată de către autoritățile locale și va avea ampriza de 10,00 m din care parte carosabilă cu două sensuri de 7.00 m lățime și trotuare de-o parte și de alta a părții carosabile fiecare cu țâțimea de 1.50 m. Intrarea din strada Culturii se va face în două sensuri și va avea raza de curbă de minim 6,00 m și lățimea părții carosabile de minim 6,00 m .

Asigurarea accesului în interiorul amplasamentului

Accesul la parcare va fi asigurat printr-o alee auto cu lățimea de minim 6,00 m

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

Accesul pietonal va fi asigurat prin intermediul aleilor pietonale cu lăţimea de minim 1,50 m. La capătul înfundat aleea auto va fi prevăzută cu zonă pentru efectuarea manevrelor de întoarcere pentru autovehicole cu lungimea până în 8,00 m. şi greutatea până în 6 tone.

3.5. Rezolvarea principalelor disfuncţionalităţi semnalate în zonă:

- Funcţiunea terenului studiat - Activitati agrozootehnice nu este compatibilă cu funcţiunea de locuire de pe parcelele învecinate prin urmare se propune schimbarea destinaţiei terenului în zonă pentru locuinţe colective şi funcţiuni complementare
- Sunt identificate pe terenurile învecinate anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor în regim redus . Se va asigura o perdea de vegetaţie înaltă cu rol de barieră vizuală pentru a reduce impactul vizual asupra construcţiilor existente cu rol de anexe gospodăreşti

3.6. Zonificarea funcţională – reglementări , bilanţ teritorial, indici urbanistici

3.6.1. UTR (având ca studiu UTR C2 din P.U.G. comuna Fărcaşa) ZONA DE LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuinţe colective cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;
- scuaruri publice.
- spaţii verzi publice
- mobilier urban, locuri de joacă pentru copii
- amenajări descoperite pentru practicarea sportului
- unităţi de alimentaţie publică care deservească o anumită zonă
- cai de acces carosabile şi pietonale.
- parcuri la sol, garaje, imprejmuiiri.
- anexe, cu excepţia celor pentru creşterea animalelor
- activităţile permise sunt cele care nu creează disconfort sau incomodare pentru zonele de locuit din apropiere, activităţi care se desfăşoară în întregime sau parţial în clădiri care nu generează emisii poluante şi poluare fonică;
- dezvoltarea infrastructurii de transport şi edilitare;
- suprafeţe 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 zonă 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 nu va suferi dezmembrări. Întreaga suprafață de 5047 va fi folosită pentru construirea unui imobil cu apartamente cu regim de înălțime P+2, cu 18 apartamente, locuri de parcare, spațiu verde și locuri de joacă pentru copii.
- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții
 1. pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-16 m :
 - Suprafața minimă a parcelei = 400 m
 - Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.
 - 2.pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 16 m :
 - Suprafața minimă a parcelei = 800 m

- Adâncimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.

Art. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul stradal nu va depăși 7,25 m din axul străzii Culturii.
- Alinierea construcțiilor față de frontul stradal (aliniament) nu va depăși 10,00 m din axul străzii Culturii.

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

- pentru construcțiile P+2, cu înălțimea la cornișă de maxim 10,00 m și înălțimea la coama de 13,00 m retragerile față de limitele de proprietate laterale și posterioare va fi de 13,00 m

Art. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI 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 în incinta imobilelor se va asigura din strada Culturii prin intermediul unei alei auto cu ampriza de 6,00 m . La capătul înfundat aleea auto va fi prevăzută cu zonă pentru efectuarea manevrelor de întoarcere pentru autovehicule cu lungimea până în 8,00 m. și greutatea până în 6 tone.
- Se va păstra o distanță de minim 5,00 m între locul de parcare propus și ferestrele camerelor de locuit.
- Parcările propuse vor putea fi acoperite cu structuri ușoare din lemn sau melat cu învelitoare din plexiglas sau policarbonat opac sau transparent , tablă fâlfuită culoare gri antracit sau învelitoare bituminoasă de tip tegola culoare maro sau gri antracit.

Art. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelelor. Se vor asigura platforme amenajate pentru un număr de 36 parcări, iar numărul acestora va fi stabilit astfel:
 - a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;
 - b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;
 - c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

- d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 20% pentru vizitatori;
- Astfel pentru un număr de 18 apartamente au fost propuse 28 locuri de parcare. Se vor asigura 8 locuri suplimentare de parcare pentru vizitatori care vor fi un procent de 20% din totalul locurilor de parcare pentru locatari. Se va păstra o distanță de minim 5,00 m între locul de parcare propus și ferestrele camerelor de locuit.

Art.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru P+2 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 recomandă culoarea predominată a fațadelor să 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 favorizează orbirea. Învelitoarea se recomandă a fi din țigla ceramica sau beton culoare caramiziu gri antracit sau maro -brun. Se vor evita culorile stridente pe acoperis (albastru, roșu, 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 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;
- 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;

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn fier forjat, sticla; se interzice folosirea inoxului care este nespecific functiunilor 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 bituminoasa de tip tegola culoare maro sau gri antracit.

Art.12. CONDITII 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,
- 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 si separatoare de hidrocarburi
- colectarea deșeurilor menajere se va face pe o platformă betonată împrejmuită amplasată la o distanță de minim 10 m față de construcțiile cu funcțiuni de locuire. Platforma betonată va fi prevăzută cu sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare a comunei Fărcașa . Se recomandă montarea îngropată a pudelor 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 parcelor;
- se va asigura o perdea de vegetație înaltă pe limita de proprietate estică cu rol de barieră vizuală pentru a reduce impactul vizual asupra anexelor gospodărești existente pe parcelele învecinate.
- se va asigura o perdea de vegetație înaltă pe limita de proprietate estică cu rol de a reduce impactul vizual asupra parcerii propuse .
- 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;
- se va asigura 2 locuri de joacă pentru copii în suprafață totală de 633 mp prevăzut cu spații verzi și mobilier urban specific. Suprafata a fost dimensionată luând în calcul 7,91 mp / locatar , raportat la un numar total de 80 locatari .

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. 20%.
(conform anexei nr. 2, punctul 2.1.5. a Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;)

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

- CUT maxim = 0,8 (P+2)mp ADC/mp teren

ART. 17. Indici urbanistici

Suprafață teren UTR = 5047 mp

Suprafașă construită existentă = 0 mp

Suprafață desfășurată existentă = 0 mp

Regim de înălțime existent pe parcele invecinate P, P+1

Regim de înălțime propus P+2

Număr total apartamente propuse (apartamente de tip duplex) = 18 apartamente

Locuri de parcare propuse = 36 locuri din care 8 locuri pentru vizitatori și 28 pentru apartamentele noi propuse.

P.O.T maxim admis = 20%

P.O.T propus = 20 %

C.U.T maxim admis în PUG = 0,8

C.U.T propus (P+2) = 0,80

ART. 18. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA IN P.U.Z.	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0.00	0.00%	1,009.40	20.00%
Alei auto	0.00	0.00%	986.00	19.54%
Alei pietonale	0.00	0.00%	400.00	7.93%
Loc de joaca pentru copii	0.00	0.00%	632.80	12.54%
Spatiu verde	5,047.00	100.00%	2,018.80	40%
Total	5,047.00	100.00%	5,047.00	100.00%

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele edilitare localizate pe strada Culturii se vor extinde pe amplasamentul studiat pentru a deservi imobilul de apartamente propus și locurile de joaca pentru copii propuse. .

Alimentarea cu apă

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în 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 hiranți 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 din incintă 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 groiere 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 supraterrani 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 Culturii. Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Alimentarea cu gaze naturale

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

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 pe o platformă betonată împrejmuită amplasată la o distanță de minim 10 m față de construcțiile cu funcțiuni de locuire. Platforma betonată va fi prevăzută cu sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare a comunei Fărcașa. Se recomandă montarea îngropată a puzelelor 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 ce să creeze 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 comuna Fărcașa.

Poluarea aerului, prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Amplasamentul studiat se învecinează cu strada Culturii 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 (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 comunei Fărcașa.

Pentru colectarea apelor uzate menajere se are în vedere realizarea de conducte interioare iar apoi aceste ape fecaloide menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare menajeră a comunei Fărcașa localizată pe strada Culturii.

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 deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

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 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.

Suprafața locului de joacă pentru copii a fost dimensionată luând în calcul 3,7 mp / locatar , raportat la un număr total de 90 locatari .

Se va asigura un procent de minim 30% spații verzi atât pentru UTR 1 cât și pentru UTR 2

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

Categorii de costuri care vor fi suportate de către investitorul privat prin accesarea fondurilor publice derulate de Agenția Națională pentru Locuințe.

Investitorul va suporta cheltuielile pentru amenajarea aleilor auto și pietonale aflate în perimetrul proprietății private care a stat la baza elaborării PUZ , Investitorul va suporta

Arhitectura, Urbanism, Amenajari Interioare

Str. Transilvaniei, nr. 8, ap 35, Baia Mare, jud. Maramures
Email: cami.tamaian@gmail.com
Tel: 0744 847 618

costul asigurarii utilitatilor de la limita de proprietate cu strada Culturii până la obiectivele propuse (imobil apartamente , amenajări exterioare) .

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

Autoritatea publică locală va suporta cheltuielile cu modernizarea străzii Culturii și asigurarea utilităților lipsă pentru noile investiții propuse.

INTOCMIT

Arh . Tămâian Camelia

Urb . Horea Stoia