

Handwritten text, possibly a signature or date, located at the top center of the page.





LEGENDA

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ
- CATEGORIA DE POLOSINȚĂ - FÂNEATĂ

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIA MARE				Initiator PUZ MURESAN MIHAI-CĂLIN	PROIECT NR 6/2020
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU proiect Elaborare PUZ pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ALĂIN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 Baia Mare, str. Sebesului, P.N.	FAȘA CU A.P. PUZ
SEF PROIECT	arh. PANDI R		1:500	TITLU planșă PLAN DE SITUAȚIE FOLOSINȚA ASUPRA TERENURILOR	HANȘA
ARHITECTURA	arh. PANDI R		DATA		

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Localitatea : Baia Mare - Str. Sebesului - intravilan, U.A.T Baia Mare - S = 939 mp

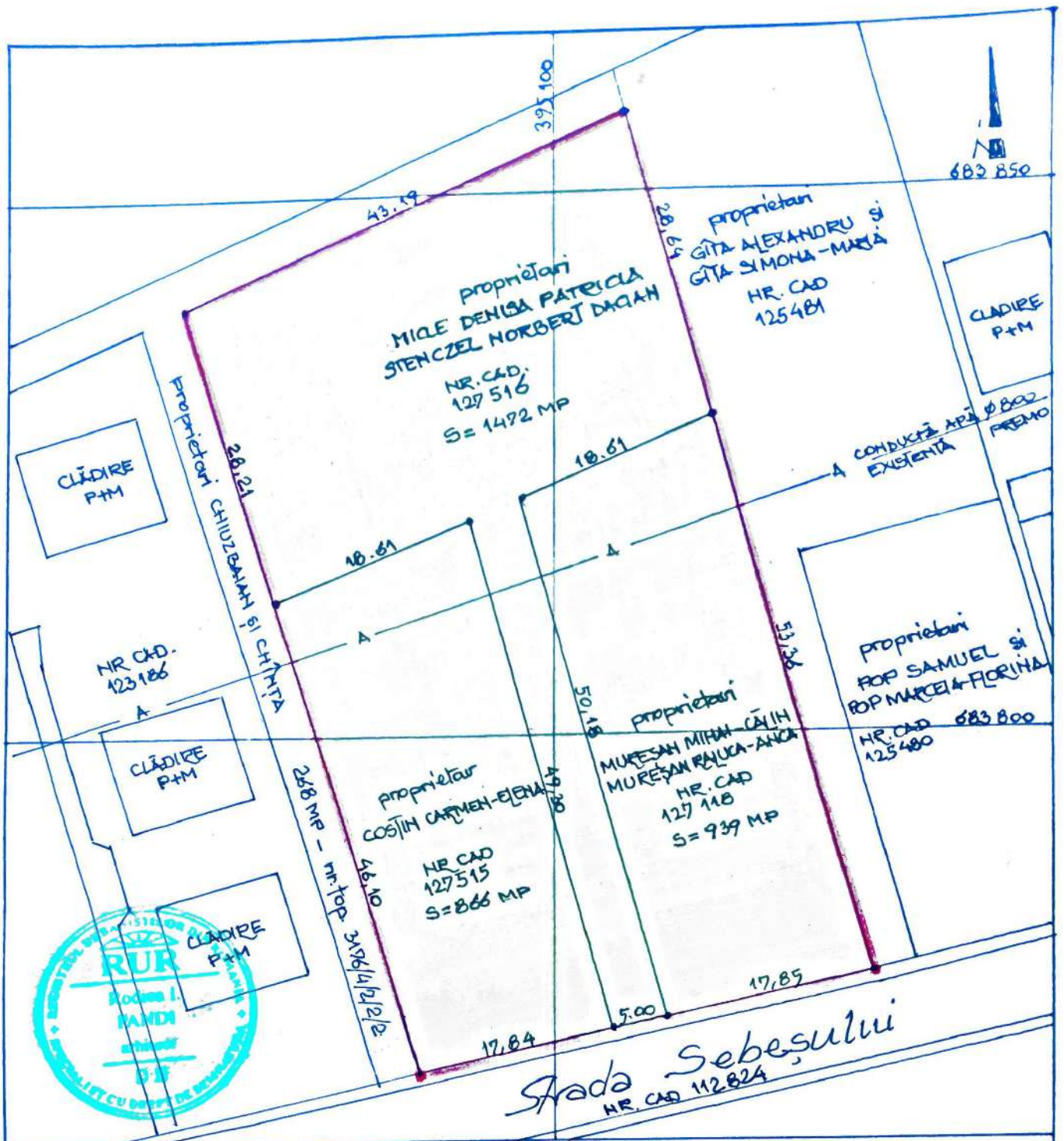
Judetul: Maramures



ing. KALMAR TIBERIU



Data: Ianuarie 2020



LEGENDĂ



LIMITA ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ
PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BAIA MARE				Initiator PUZ MUREȘAN MIHAIL-CĂLIN	PROIECT NR. 6/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect Elaborare PUZ pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN AB ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2 Baia Mare, Str. Sebesului, F.N.	FAZA C.U. A.O. PUZ
SEF PROIECT	ING. PANDI R.		1:500	TITLU PLANȘĂ PLAN DE SITUAȚIE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANȘA
ARHITECTURA	ING. PANDI R.		DATA 05.2020		

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DATE GENERALE

Titlul documentației

Plan urbanistic zonal pentru „ SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1a ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S(D)+P+1+2(M)” Baia Mare, str. Sebeșului, FN jud.Maramureș.

Inițiator PUZ

Mureșan Mihai-Călin- cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, [REDACTED] jud.Maramureș;

Beneficiari- Proprietarii imobilelor înscrise în Cărțile funciare nr. 127118, 127515 și 127516 Municipiu Baia Mare.

Amplasamentul zonei studiate - Municipiul Baia Mare, intravilan- conform PUG, strada Sebeșului, FN, jud.Maramureș.

Proiectant - S.C.PANIMPEX SRL cu sediul în Municipiul Baia Mare, str. Hollosi Simon, nr.14 A, jud. Maramureș

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

I.SITUAȚIA EXISTENTĂ

Conform P.U.G. toate terenurile figurează în intravilan.

Suprafața de teren propusă pentru a fi studiată în PUZ este de 3277 mp.

Deținători de terenuri:

- Mureșan Mihai-Călin și soția Mureșan Raluca-Anca cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, [REDACTED]
- Costin Carmen-Elena cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, [REDACTED] jud.Maramureș;
- Micle Denisa-Patricia și Stenczel Norbert-Dacian cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, [REDACTED]

Terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și sunt fără construcții.

Zona străzii Sebeșului este ocupată în majoritate de locuințe. Construirea lor a avut la bază documentații de urbanism, care au modificat prevederile PUG aprobat în anul 1999.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Baia Mare pe strada Sebeșului FN și este delimitat la sud de str. Sebeșului, la nord de conducta de transport steril proprietatea SC REMIN SA, iar la est și vest de terenuri proprietate privată. Accesul la imobilele studiate este asigurat din strada Sebeșului, care aparține domeniului public al municipiului și are asigurate rețele de utilitate publică. Utilitățile existente pe stradă sunt: apă potabilă, canalizare, energie electrică și gaz metan.

Terenurile de pe strada Sebeșului înscrise în Cărțile funciare nr. 127118, 127515 și 127516 Municipiu Baia Mare, nr. cadastrale 127118, 127515 și 127516 cu suprafața totală de 3277 mp se află în proprietatea privată a persoanelor fizice cu categoria de folosință fâneată.

- nr. cadastral 127118-939 mp fâneață- proprietari Mureșan Mihai-Călin și Mureșan Raluca-Anca, nr. poștal 17 C1;
- nr. cadastral 127515- 866 mp fâneață- proprietară Costin Carmen-Elena, nr. poștal 17 C;
- nr. cadastral 127516-1472 mp fâneață- proprietari Micle Denisa-Patricia și soția Stenczel Norbert-Dacian, fără nr. poștal.

II.SITUAȚIA PROPUȘĂ

II.1. Solicitări ale temei program

Elaborarea unui PUZ este necesară pentru schimbarea funcțiunii zonei prevăzută în Planul urbanistic general al municipiului, din unitatea de referință A1a (activități productive industriale mari) în zonă de locuit și stabilirea unor reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Terenurile studiate în PUZ se propun pentru construire de locuințe cu reglementările corespunzătoare caracteristicilor terenului.

II.2. Temei legal

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizată.

Certificatul de urbanism nr. 672 din 12.06.2020.

Avizul de oportunitate nr.22 din 16.06.2020.

II.3. Surse de documentare

Planul urbanistic general al Municipiului Baia Mare și Regulamentul local aferent.

Documentații de urbanism aprobate în zonă.

II.4. Studii efectuate

Studiu geotehnic elaborat de SC TEHNIC PROSPECT SRL verificat de verificator atestat pentru cerința de calitate Af -rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;

Plan de situație vizat de OCPI Maramureș.

III. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

III.1. Evoluția zonei

Ca urmare a reducerii activităților productive și necesarul de locuințe a condus la modificarea prevederilor din PUG aprobat în 1999, solicitându-se schimbarea justificată a funcțiunii zonei.

III.2. Încadrarea în localitate

Zona de sud a municipiului a devenit zonă preponderent rezidențială, conform Planul urbanistic general și a documentațiilor de urbanism aprobate ulterior.

III.3. Elemente ale cadrului natural

Folosința actuală a terenurilor, conform înscrisurilor din cărțile funciare este fâneață.

Terenul are declivitate pe direcția nord-sud de sub 3%, cu pantă spre nord.

III.4.Circulația

Accesul auto și pietonal la loturile propuse în PUZ este asigurat din domeniul public al municipiului –strada Sebeșuluit prevăzută cu rigole pentru colectarea apelor pluviale și dirijarea lor în afara amplasamentelor.

III.5.Ocuparea terenurilor

Suprafața de teren studiată în PUZ este liberă, fără construcții pe suprafața de 3277 mp.

III.6.Echiparea edilitară

Terenurile sunt traversate pe direcția est-vest de o conductă de apă, De condițiile specificate

în azizul favorabil obținut s-a ținut seama la propunerea parcelelor construibile.

Strada Sebeșului este echipată cu rețele dilitare de apă, canalizare, energie electrică și gaz metan. La aceste rețele se vor racorda obiectivele din zona studiată în planul urbanistic zonal.

III.7.Probleme de mediu

Nu se înregistrează probleme de mediu.

Nu se evidențiază riscuri naturale și nici antropice.

Apele pluviale se dirijează în afara amplasamentului studiat.

Locuințele și traseele rețelelor propuse nu prezenta riscuri.

În zona studiată nu sunt nominalizate valori de patrimoniu natural sau istoric.

În zona studiată nu se evidențiază un potențial balnear și turistic.

III.8.Opțiuni ale populației

Cetățenii sunt interesați să construiască locuințe în partea de sud a localității într-o zonă care nu ridică probleme de stabilitate a terenului. Totodată cetățenii din zonă își doresc un fond construit funcțional și curat întreținut.

Punctul de vedere al administrației publice locale este de a asigura prin toate mijloacele un trai decent pentru locuitorii municipiului..

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările inițiatorului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ rezultă din modul de rezolvare urbanistică și arhitecturală a funcțiunilor care legal se impun.

IV.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

IV.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu se impun studii noi de fundamentare față de cele aprobate la PUG, cu caracter consultativ sau prospectiv pentru această zonă.

PUG prevede în zona studiată în PUZ activități productive industriale mari.

Amplasamentul studiat în PUZ corespunde utilizării terenurilor pentru zonă de locuit, fără să afecteze instalațiile sau construcțiile de pe terenurile învecinate zonei studiate.

La nord de zona studiată se află traseul conductei de steril, iar mai la nord liniile de cale ferată normală.

Față de cea mai apropiată linie de cale ferată s-a respectat zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, care cuprinde fâșia de teren în limita de 20 m situată la sud de axul căii ferate, pe care s-a instituit prin PUZ interdicție de construire. Fâșia este necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Studiul geotehnic întocmit pentru amplasamentul cercetat în PUZ precizează categoria geotehnică - risc geotehnic moderat. Terenul bun de fundare îl constituie oricare din formațiunile interceptate cu presiunea convențională aferentă. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de 3 m, dar acest nivel este fluctuabil și care în anotimpurile bogate în precipitații poate crește. Se recomandă prevederea de epuisme în timpul săpăturilor.

IV.2.Prevederi ale PUG

UTR A1a- activități productive industriale mari pe zona cuprinsă în intravilan.

IV.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un grad de ocupare a terenurilor de 60% și asigurarea unui procent de 40% de zonă verde.

IV.4.Modernizarea circulației

Se impune modernizarea străzii Sebeșului odată cu extinderea rețelelor de utilitate publică.

IV.5. Zonificare funcțională

Prin proiect se propune o singură unitate teritorială de referință.

Bilanțul teritorial s-a calculat pe terenurile neconstruite -3277 mp.

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROIECTAT	
	mp	%	mp	%
construcții	-	-	1147	35
circulații carosabile	-	-	295	9
parcări și trotuare în loturi	-	-	524	16
zone verzi în loturi	3277	100	1311	40
TOTAL	3277	100	3277	100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

-procent de ocupare a terenului- max.35%

-coeficient de utilizare a terenului:

-pentru înălțimi P, S+P= max.0.35 mp.Adc/mp.teren

-pentru înălțimi P+1(M), S+P+1(M) =max. 0.7 mp.Adc/mp.teren

-pentru înălțimi P+2, S+P+2, S+P+1+M=max. 1,10 mp.Adc/mp.teren

-înălțime cornișă (streașină) P, S+P= max.4 m

-înălțime cornișă (streașină) P+1(M), S+P+1(M) = max.7 m

-înălțime cornișă (streașină) S(D)+P+2(1+M) =max.12 m

-grad de ocupare –60%

-spații verzi –40%

IV.6. Dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea căldurii și gospodărirea deșeurilor

Apa potabilă, canalizarea menajeră, gazul metan și energia electrică necesară obiectivelor de investiții se vor asigura prin racord la rețelele existente pe domeniul public. Căldura necesară încălzirii locuințelor se va asigura prin microcentrale individuale alimentate cu combustibil gaz metan sau energie electrică.

IV.7. Protecția mediului

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele pe fiecare parcelă construibilă, se vor colecta de operator și se vor transporta și depozita organizat, conform programului stabilit la nivel de localitate. Funcțiunea de locuire nu presupune utilizarea unor substanțe toxice, care să necesite neutralizare specifică. Lucrările de construire care se impun vor respecta condițiile impuse prin studiul geotehnic, astfel încât să nu fie afectat solul și subsolul, apa, aerul și mediul înconjurător, iar zgomotul să se încadreze în limitele admise funcțiunii de locuire.

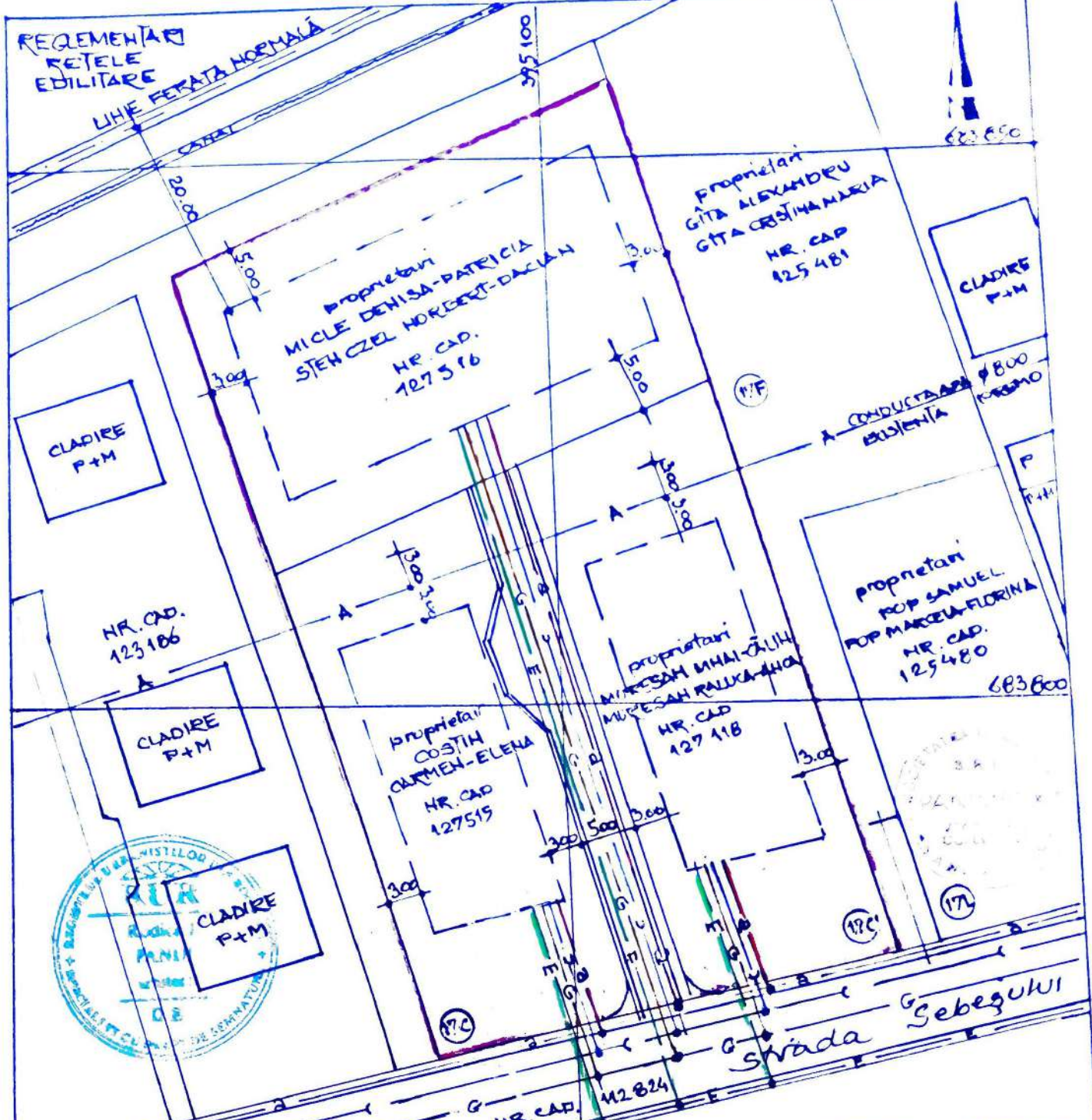
IV.8. Reabilitare urbană

Modernizarea străzii Sebeșului pe baza unor proiecte inițiate de primărie corelate cu proiectele de rețele publice.

IV.9. Circulația terenurilor

Terenurile din zona studiată vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice.

Sef proiect
SC PANIMPEX SRL
Arh. Pandi Rodica



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- DELIMITARE PARCELE
- SUPRAFATA EDIFICABILA

RETELE PUBLICE EXISTENTE

- a - apa potabila
- c - canalizare
- E - energie electrica
- G - gaz metan

BRANSA MENTE PROPUSE

- a - apa potabila
- c - canalizare
- E - energie electrica
- G - gaz metan

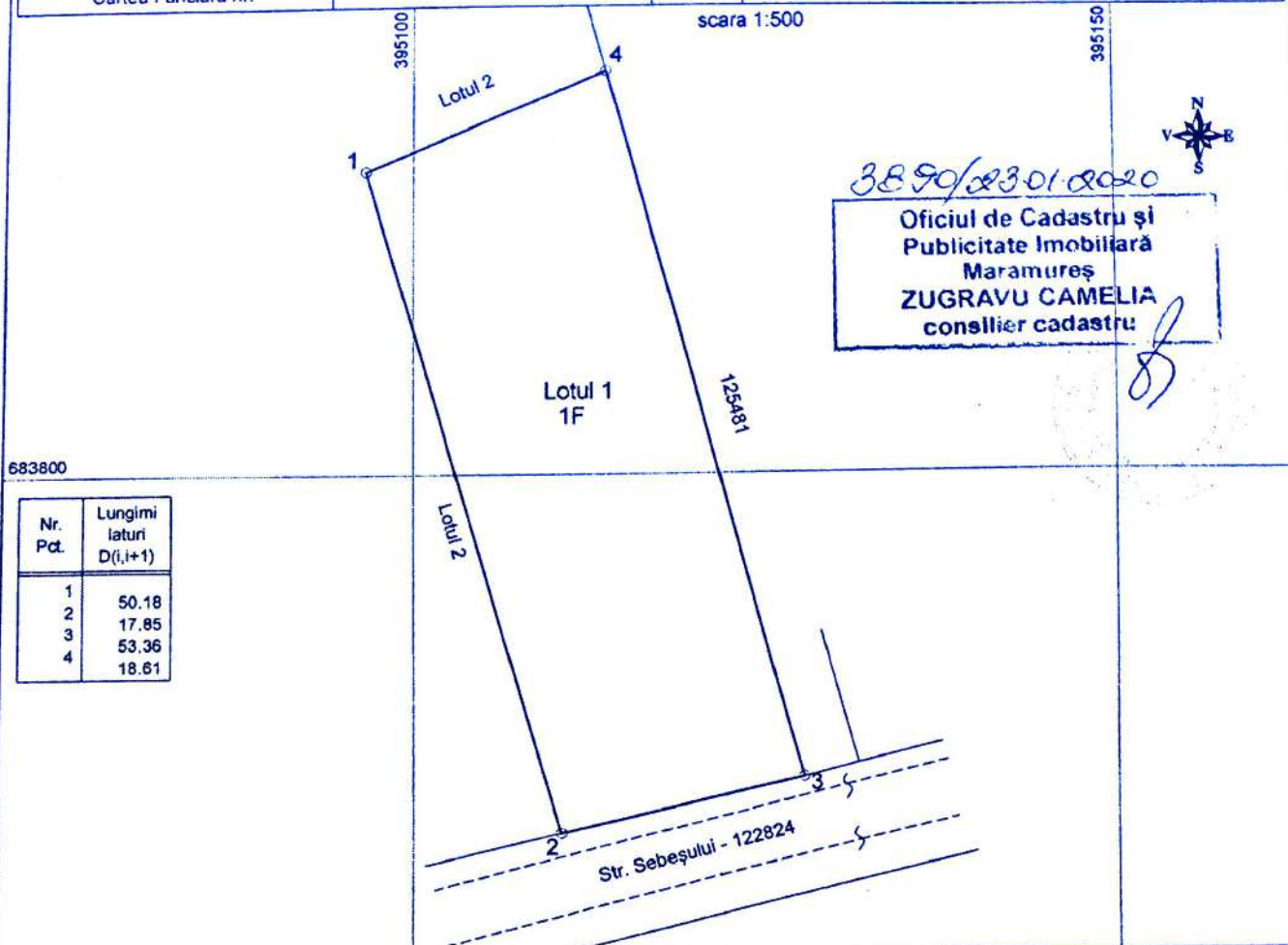
- BRANSA MENTELE LA RETELE PUBLICE EXISTENTE SE VOR REALIZA ÎNGROPAT
- RAZA DE RACORD LA CAROSABILUL DIN STRADA SEBESULUI - MIN. 5 M

SC PANIMPEX SRL J24/1389/1991 BIA MARE				Initiator PUZ MUREȘAN MIHAI-CĂLIN	PROIECT NR. 4/2020
SPECIFICĂȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	Titlu proiect Elaborare PUZ pentru SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ALĂM ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX P+2 BAZE POUZ, Str. Sebeșului, FN.	FĂCĂ
SEF PROIECT	ing. PANDI R		1:500		PUZ
ARHITECTURA	ing. PANDI R		DATA	05 2020	PLANSA
				TIMU PLANȘA FLAN DE SITUAȚIE POUZ REGLEMENTARI REȚELE EDILITARE	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Nr. cadastral <i>129118</i>	Suprafata masurata, [mp] 939	Adresa imobilului Baia Mare - intravilan
--------------------------------	---------------------------------	---

Cartea Funciara nr.	U.A.T.	Baia Mare
---------------------	--------	-----------



3890/2301.2020
**Oficiul de Cadastru și
 Publicitate Imobiliară
 Maramureș
 ZUGRAVU CAMELIA
 consilier cadastral**

Nr. Pct.	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	50.18
2	17.85
3	53.36
4	18.61

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	F	939	Terenul este îngrădit parțial
TOTAL		939	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totală masurată a imobilului = 939 mp
 Suprafata din act = 939 mp

Executant: ing. Kalmar Tiberiu
 Confirm executarea măsurătorilor la teren,
 corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
 corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
 AUTORIZARE
 Seria R-145/F Nr. 12/2020
KALMAR TIBERIU
 CATEGORIA A

Inspector
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată
 și atribuirea numărului cadastral
 Ștampila BCPI
 Semnătura și parafa
 Data:

Data: Ianuarie 2020