MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 16723/18.05.2020

ANUNŢ

În conformitate cu prevederile Hotărârii nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului", aducem la cunoştinţa vecinilor şi publicului interesat de a formula eventuale observaţii şi sugestii asupra propunerilor din documentaţia de urbanism Planul Urbanistic Zonal pentru **Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale**, generat de imobilul situat în Baia Mare, Strada Miron Costin, f.n.
Publicăm azi 22.05.2020 pe site-ul Primăriei www.baiamare.ro, în presa locală şi afişăm la sediul Primăriei Municipiului Baia Mare, datele de identificare a obiectivului, conform tabelului următor:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE Data anunţului: 22.05.2020	PROPUNERE
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PUZ - Planul Urbanistic Zonal pentru "**Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale**", generat de imobilul situat în Baia Mare, Strada Miron Costin, f.n. Iniţiator: **IACOB VLADIMIR MIHAI** Elaborator: **SC STUDIUM SRL**	Planul Urbanistic Zonal pentru **Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale**, generat de imobilul situat în Baia Mare, Strada Miron Costin, f.n. Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat atât în intravilanul cât și în extravilanul municiului Baia Mare, pe strada Miron Costin, f.n., este delimitat la sud de strada Miron Costin, iar în rest este delimitat de proprietăți private. Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 123833 Baia Mare, nr. cadastral 123833 și C.F. 124814 Baia Mare, nr. cadastral 124814. Suprafața totală a zonei studiate este de 4748 mp conform planului de situație și a extraselor de carte funciară. **Funcțiunea propusă:** Locuințe individuale în regim izolat **UTR L2** Indicatori urbanistici propuşi: • POT max = 35% • CUT max = 0,9 Regimul de înălţime al clădirilor: S(D)+P+1 • RHmaxim= 8 m la cornișă

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA: consultarea documentaţiei şi formularea observaţiilor (în scris) în perioada 22.05.2020 – 08.06.2020 asupra documentelor disponibile pe siteul Primăriei Municipiului Baia Mare, accesând adresa: https://www.baiamare.ro/ro/Servicii-publice/Serviciul-Dezvoltare-Urbana-si-Amenajarea-Teritoriului/Informare-si-consultare-a-publicului-pentru-documentatii-de-urbanism/

Având în vedere Hotărârea nr. 24/14.05.2020 pentru instituirea stării de alertă pe teritoriul României, dezbaterea publică nu va mai avea loc, urmând ca observațiile publicului interesat să fie trimise electronic la următoarea adresa de mail: cic@baiamare.ro

Acestea vor respecta prevederile Ordonanței nr. 27/2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor.

Primar
Dr. Ec.Cătălin Chereches

Municipiul Baia Mare PRIMAR 1 ROMÂNIA

Arhitect Şef
Drd. Urb. Arh.Izabella Morth

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. **Mirela Ionce**

STUDIUM SRL

Proiectare în construcţii, urbanism şi amenajarea teritoriului

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel. 0745779396; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

Proiect nr. 602 / 2019

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN

2020

CUPRINS

STUDIUM SRL 1
Proiectare în construcţii, urbanism şi amenajarea teritoriului 1
430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel. 0745779396; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com 1
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei 4
1.1.1. Denumirea lucrării 4
1.1.3. Proiectant general 4
1.1.4. Data elaborării 5
1.2.1. Solicitări ale temei program 5
1.2.2. Prevederi ale Programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată : 5
1.3. Surse documentare 5
1.3.1. Proiecte elaborate anterior PUZ 5
1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ 5
1.3.3. Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei 6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 6
2.1. Evoluţia zonei 6
2.1.1. Date privind evoluţia zonei 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaţionate cu evoluţia localităţii 2.1.3. Potenţial de dezvoltare 6
2.3. Elemente ale cadrului natural 6
2.4. Circulaţia 7
2.4.1. Aspecte critice privind desfăşurarea în cadrul zonei, a circulaţiei 2.4.2. Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări, necesităţi de modernizare 7
2.5. Ocuparea terenurilor 7
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată 7
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit 7
Nu este cazul. 7
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit 7
2.5.5. Asigurarea cu spaţii verzi: 7
2.5.6. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine 7
2.5.7. Principalele disfuncţionalităţi 8
2.6. Echiparea edilitară 8
2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localităţii 8
2.6.2. Principalele disfuncţionalităţi 8
2.7. Probleme de mediu 8
2.7.1. Relaţia cadrul natural – cadrul construit 8
2.7.2. Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice 8
2.7.4. Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie 9
2.8. Opţiuni ale populaţiei 9
2.8.1. Punctul de vedere al administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei 9
2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului şi felul cum urmează a fi soluţionate acestea în cadrul PUZ 9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 9
3.4. Modernizarea circulaţiei 10
3.4.1. Organizarea circulaţiei auto şi a locurilor de parcare 3.4.2. Organizarea circulaţiei pietonale, piste biciclişti, condiţii speciale pentru handicapaţi 10

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici 11
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 12
3.6.1. Alimentare cu energie electrică 12
3.6.2. Alimentare cu apă 12
3.6.5. Alimentare cu căldură 12
3.7. Protecţia mediului 12
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări) 12
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale 13
3.7.3. Epurarea şi preepurarea apelor uzate 13
3.7.4. Depozitarea controlată a deşeurilor: 13
3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi 13
3.7.6. Organizarea sistemelor de spaţii verzi 13
3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zonelor protejate 13
3.7.8. Refacere peisagistică şi reabilitare urbană 13
3.7.9. Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore : 13
3.8. Obiective de utilitate publică 14
3.9. Determinarea circulaţiei terenurilor între deţinători în vederea realizării obiectivelor propuse 14

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1. Denumirea lucrării :

Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN.

1.1.2. Iniţiator :

	INIȚIATOR	CI CNP	Adresa de domiciliu	Extras CF Nr. cad. / Suprafața (mp) Categoria folosință / Poziția față de intravilan / extravilan
1	Iacob Vladimir-Mihai			

Beneficiari:
Primăria municipiului Baia Mare
Inițiatorul PUZ

1.1.3. Proiectant general
SC STUDIUM SRL, Baia Mare str. Progresului nr. 52 /10

Proiectanţi de specialitate

Studiu topografic
PFA ILIES TIBERIU

Studiu geotehnic
SC Geo Search SRL
Judeţul Cluj, localitatea Floreşti, str. Avram Iancu nr. 442 – 446, Hala 14 Coratim

1.1.4. Data elaborării : 2019 - 2020

1.2.1. Solicitări ale temei program

Tema program are ca obiectiv, elaborarea planului urbanistic zonal generat de o suprafață de teren de 4748 mp, situată parțial în extravilan, în scopul introducerii în intravilan și construirea de locuințe individuale.

Iniţiatorul se află în posesia :
- Certificatului de urbanism nr. 1660 din 03 12 2019 - eliberat în scopul ELABORĂRII PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii
- Avizului de oportunitate nr. 2 din 14 01 2020, cu valabilitate pe perioada de valabilitate a CU nr. 1660 din 03 12 2019

1.2.2. Prevederi ale Programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiată :

Programul de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată, marcat în Planul urbanistic general aflat în curs de reactualizare şi definitivare, prevede introducerea terenului în intravilan, cu o funcțiune generală pe o suprafață de teren întinsă - de LOCUINȚE individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri, cu densitate medie și echipamente aferente precum și de locuințe de vacanță cu densitate scăzută, inclusiv spații verzi, sport, turism, agrement.
Această macrozonă se întinde pe o lungime de 3 km, la nord de strada V Babeș, între strada Sănătății (Spitalul de pneumoftiziologie) și Cartierul Valea Borcului. Zona se dezvoltă pe versant și este notată în PUG aflat în curs de elaborare, ca zonă cu alunecări de teren de risc mare și mediu.
În zona studiată în prezentul PUZ, au fost semnalate alunecări de teren active – menționate în documentația PUG în curs de elaborare. Reglementările din acest PUG prevăd în acest areal, amenajarea de spații verzi cu folosință publică în zone de urbanizare.
O parte a zonei studiate (parcela vestică cu suprafața 1248 mp) face parte dintr-un PUZ aprobat (2018) – pe baza căruia, această parte a fost introdusă în intravilan – pentru locuințe unifamiliale D+P+M.

1.3. Surse documentare

- PUG al Municipiului Baia Mare - aprobat
- PUG al Municipiului Baia Mare aflat în curs de elaborare
- Studiul geotehnic pentru PUZ – aferent PUZ aprobat în anul 2018 – pentru locuințe unifamiliale D+P+M
- Studiul geotehnic pentru prezentul PUZ

1.3.1. Proiecte elaborate anterior PUZ

Anterior prezentului PUZ, pe o parte de teren din zona studiată, a fost elaborată documentația Introducere în intravilan pentru locuințe unifamiliale D+P+M str. Cristian, Baia Mare.

1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- studiu topografic sc. 1: 1000, avizat de OCPI Maramureş în anul 2017 – pentru partea de teren studiată în PUZ învecinat
- studiu topografic sc 1 : 1000, elaborat pe întreaga suprafață a prezentului PUZ, în anul 2020

- studiul geotehnic elaborat de SC Tehnik Prospect (2017)
- studiul geotehnic elaborat de SC Geo Search SRL Cluj Napoca (aflat în curs de elaborare)

1.3.3. Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

2.1.1. Date privind evoluţia zonei 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaţionate cu evoluţia localităţii 2.1.3. Potenţial de dezvoltare

Evoluția zonei este reflectată de construcțiile de locuințe realizate în perioada recentă precum și de intenția de a construi pe baza documentației de urbanism (PUZ) aprobate în anul 2018.
Zona are potențial de dezvoltare pentru locuințe unifamiliale și de vacanță – cu densitate medie și scăzută, pe baza extinderii intravilanului, conform prevederilor PUG aflat în curs de elaborare.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii:

Situarea celor două parcele:
- în partea nordică a municipiului, pe versant, dincolo de limita intravilanului stabilită prin PUG aprobat în anul 1999
- cele două parcele adiacente formează împreună o configurație în formă de L
- ambele parcele sunt adiacente în partea nordică cu strada Miron Costin
- parcela dinspre vest este adiacentă străzii Cristian, în zona intersecției dintre cele două străzi
- urmare aprobării planului urbanistic general pe strada Cristian și la intersecția cu strada Miron Costin, parcela dinspre vest, în prezent face parte din intravilan

2.2.2. Relaţionarea zonei cu localitatea sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general

Poziţia zonei studiate	La limita nordică a localităţii, aliniată la strada Miron Costin pe frontul sudic și la strada Cristian – pe frontul estic; parcela dinspre vest S=1248 mp fiind în intravilan, iar parcela dinspre est S=3500 mp, fiind în extravilan
Accesibiltate la zona studiată	Din artera majoră – str Victoriei, se accede: - pe strada M. Costin – cca 1.2 km - pe strada Cristian – cca 500 m
Cooperare în domeniul edilitar	Zona străzilor Miron Costin și Cristian este echipată cu rețele stradale de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvial, gaze naturale, telefonie – internet – TV.
Servirea cu instituţii de interes general	Deservirea cu instituții de interes general se realizează în partea centrală și central – vestică a municipiului, prin parcurgerea unei distanțe de 1.5 – 3 km

2.3. Elemente ale cadrului natural

- folosinţa actuală conform CF :

- - - livadă (parcela din extravilan S=3500 mp)
- - - fâneață (parcela din intravilan S= 1248 mp)

- teren cu o declivitate de cca 12.5 %, cota inferioară fiind la sud, înspre strada Victoriei

2.4. Circulaţia

2.4.1. Aspecte critice privind desfăşurarea în cadrul zonei, a circulaţiei 2.4.2. Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări, necesităţi de modernizare

Strada Miron Costin:
- profil îngust (cca 4.5 m), asfalt, șanțuri ape pluviale în partea nordică; la cote inferioare, pe una din laturi, există rigolă carosabilă
Strada Cristian:
- profil îngust, fără îmbrăcăminte definitivă (piatră spartă tasată)

Starea actuală a străzilor constituie o disfuncționalitate, datorată profilului îngust pe traseu în pantă, absenței unor alveole de depășire. Lățimea străzilor nu este constantă, ceea ce permite utilizarea acestora în ambele sensuri de mers.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber.

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

- teren agricol :
- - - fâneață pe parcela dinspre vest
- - - livadă pe parcela dinspre est
- - - în zona aliniamentului dinspre str. Miron Costin, este prezent post de transformare al energiei electrice – în construcție de tip container metalic

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu este cazul.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine
- aspectele sunt menţionate la Subcapitolul 2.2.2.

2.5.5. Asigurarea cu spaţii verzi:

Nu este cazul.

2.5.6. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Pe parcela dinspre vest S=1248 mp, studiul geotehnic aferent PUZ aprobat în anul 2018, elaborat de S.C.”Tehnic Prospect” S.R.L., din Baia Mare, prevede (extras):

- din sondajele studiilor geotehnice ale solului a rezultat :
- - - - strat vegetal de numai 20,0 cm
- - - - straturi de suprafaţă formate din: 1. argilă gălbuie maronie prăfoasă, având o grosime de 0,60 m, 2. strat de argilă maronie cu alternanţe cenuşii, cu o grosime de 0,9 m–1,2 m

- - - - sub acest strat se află un strat de argilă maronie, ruginie cu alternanţe cenuşii având grosimea de 1,0 m şi un ultim strat este de argilă marnoasă cenuşie cu o grosimea de 1 m

Riscuri naturale (extras din același studiu – pentru parcela dinspre vest S=1248 m) :
în zona de deal, datorită prezenţei stratului de argilă nisipoasă peste stratul de argilă contractilă, în momentul pătrunderii apei în stratul de argilă nisipoasă, sunt prezente deseori riscuri ale unor surpări locale şi accidentale.
În baza studiilor geotehnice întocmite, fundarea se realizează pe un strat stabil cu risc geotehnic redus : stratul de argilă argilă maronie cu alternanţe cenuşii; nivelul apelor din infiltrații posibile, poate fi drenat, astfel, în teren nu se prezintă posibilităţi de alunecare.
În concluzie, zona studiată (PUZ aprobat în anul 2018), nu este în pericol de riscuri naturale**.**

2.5.7. Principalele disfuncţionalităţi

Principala disfuncționalitate o constituie absența unei străzi locale cu parte carosabilă de 6 m și trotuar cel puțin pe o parte, între artera principală Victoriei și zona studiată.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localităţii

Zona străzilor Miron Costin și Cristian, este echipată cu reţele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică şi gaze naturale, rețea telefonică (inclusiv internet și cablu TV).

2.6.2. Principalele disfuncţionalităţi
- nu este cazul

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relaţia cadrul natural – cadrul construit

În prezent, zona este liberă, teren agricol (fâneață și livadă).
Prin Avizul de oportunitate se recomandă un grad de ocupare de 50 % şi spaţii verzi în proporţie de 50 %.

2.7.2. Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice

Riscuri naturale :

Conform proiectului de refacere al PUG Baia Mare (anul 2014), în prezent NEAPROBAT, zona de amplasament (inclusiv zona aferentă PUZ aprobat 2018), fac parte din zone de deal caracterizate de alunecări de teren; acest areal este caracterizat ca situat în apropierea crestei dealului și este în general în curs de stabilizare.

La data elaborării PUZ (aprobat în 2018), în baza studiilor geotehnice întocmite (care include parcela vestică de 1248 mp din prezentul PUZ), s-a concluzionat că fundarea se realizează pe un strat stabil cu risc geotehnic redus : stratul de argilă maronie cu alternanţe cenuşii; nivelul apelor din infiltrații posibile, poate fi drenat, astfel, în teren nu se prezintă posibilităţi de alunecare.
În concluzie, urmare studiilor geotehnice elaborate în anul 2017 – 2018, zona studiată (PUZ aprobat în anul 2018), nu este în pericol de riscuri naturale.

Pentru parcela aflată în prezent în extravilan (3500 mp), studiul geotehnic se află în curs de elaborare. Regulamentul local de urbanism aferent prezentului PUZ, prezintă măsuri de respectare și încadrare în cerințele Studiului geotehnic

Riscuri antropice : nu este cazul

2.7.3. Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă
Se menționează străzile cu profil transversal îngust, fără platforme de depășire, absența trotuarelor pentru pietoni.

2.7.4. Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie
Nu este cazul.

2.7.5. Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic – după caz
Zona nu are potenţial balnear şi turistic. Configurația de deal este atractivă pentru locuințe unifamiliale și case de sezon cu densitate medie și scăzută.

2.8. Opţiuni ale populaţiei
- zona este atractivă pentru funcțiunea de locuire în unități unifamiliale care beneficiază de curte proprie cu zonă verde și dotări de recreere

2.8.1. Punctul de vedere al administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei
Administraţia publică locală a propus introducerea în intravilan (în cadrul noului PUG) a zonei versantului care se desfășoară în zona străzii Miron Costin și la nord de aceasta – cu scopul de a crea condiții pentru construcții de locuit și de vacanță care se integrează în acest areal.

2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului şi felul cum urmează a fi soluţionate acestea în cadrul PUZ
Solicitarea inițiatorului cu privire la folosința terenului, coincide cu opțiunile populației din zonă – de a edifica locuințe individuale pe loturi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
Pentru elaborarea prezentului PUZ, nu a fost necesară realizarea unor studii de fundamentare cu caracter consultativ sau prospectiv.
Consultarea populaţiei la fază de intenţie de elaborare PUZ, are caracterul unui studiu de fundamentare prospectiv.

Din studiul de fundamentare topografic, rezultă configuraţia zonei studiate în PUZ :
- lungime front la strad Miron Costin : 70 m
- lungime front la strada Cristian : 55 m
- dimensiune în adâncime a laturii lungi a L-ului (110 m – 142 m:
- dimensiune în adâncime a laturii scurte a L-ului (30 m)
- declivitate : cca 12.5 %, cota inferioară fiind spre sud

Din studiul geologic rezultă că terenul de fundare pe parcela dinspre vest, se încadrează la categoria – risc geotehnic redus.

3.2. Prevederi ale PUG
Conform Cerficatului de urbanism, pct. 2. Regimul economic: teren situat în extravilan conform PUG aprobat (S=3500 mp) și teren situat în intravilan conform PUZ aprobat în anul 2018 (S=1248 mp), cu prevederi de locuințe unifamiliale D+P+M.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- valorificarea cadrului natural din curţile locuinţelor individuale propuse :
- - plantare gazon, arbori cu rol de umbră, plante cu rol decorativ
- - menținere pomi fructiferi, practicare grădinărit
- - garduri vii care dublează împrejmuirile dintre proprietăţi
- - amenajări de recreere : teren de jocuri

3.4. Modernizarea circulaţiei

3.4.1. Organizarea circulaţiei auto şi a locurilor de parcare 3.4.2. Organizarea circulaţiei pietonale, piste biciclişti, condiţii speciale pentru handicapaţi; Organizarea circulaţiei auto şi pietonale :

Prezentul PUZ nu cuprinde reglementări DIRECTE cu privire la modernizarea străzilor Miron Costin și Cristian.

Urmare analizării situației existente pe baza planului topografic, privind :
- limita străzilor actuale
- traseul gardurilor existente
- parcela de teren aflată în proprietatea persoanelor fizice (nr. cad. 124821) - care a fost dezmembrată în scopul utilizării acesteia în interes public (ca parte de stradă în vederea asigurării unei lățimi corespunzătoare pentru strada Cristian,

S-a constatat că profilul transversal al străzii Cristian, având ca limite în partea vestică, traseul gardului existent și în partea estică, limita cadastrală a parcelelor destinate amplasării locuințelor, are o LĂȚIME DE CCA 10 M (9.80 m – 10.20m). Se estimează că acest profil transversal poate fi amenajat cu :
- parte carosabilă de 6 - 7 m lățime cu includerea de rigole carosabile
- trotuare de ambele părți de minimum 1 m lățime
- bandă verde cel puțin pe o latură de minimum 1 m lățime

Pentru strada Miron Costin, conform PUZ aprobat în anul 2018 și conform prezentului PUZ, se menține propunerea de a se asigura un profil transversal de 8 m, din care 6 m carosabil și trotuare de câte 1 m pe fiecare parte.

Pentru strada propusă în partea de sud a zonei studiate, se rezervă o lățime de 8 m – din cadrul parcelei inițiatorului.

Parcaje / garaje :
Conform prevederilor Avizului de oportunitate, se propune amenajarea în incintele locuinţelor, a platformelor de parcare, cu respectarea cadrului legal aprobat de Consiliul Local Baia Mare.
Se estimează câte 2 - 3 locuri de parcare aferente fiecărei locuințe și garaje pentru autoturisme.

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici

Zonificare funcţională :
Se propune :

- atribuirea UTR L2b2 pentru parcela S=3500 mp propusă a fi introdusă în intravilan (construcţii de locuinţe individuale în regim izolat)
  modificarea UTR L2b-a (SUBZONĂ DE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM 4 APARTAMENTE, D+P+M NIVELURI CU DENSITATE MEDIE ŞI ECHIPAMENTE AFERENTE) prevăzută în PUZ aprobat cu HCL nr. 369 / 2018, în UTR L2b2 pentru parcela S=1248 mp (construcţii de locuinţe individuale în regim izolat)

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament :

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 5 m

Aliniere propusă față de limitele laterale ale parcelelor :

- clădirile cu regimul de înălțime maxim admis de S(D)+ P+1, cu RH maxim la cornișă de 8 m, se vor retrage cu minimum 5 m față de limitele laterale
- clădirile cu regim de înălțime maxim de S(D)+P, cu RH maxim la cornișă de 5 m, se vor retrage cu minimum 2 m față de limitele laterale
- clădirile cu regim de înălțime maxim de S(D) sau P, cu RH maxim la cornișă de 3 m, se vor retrage cu minimum 1 m față de limitele laterale

Aliniere garduri :

- pe limita de proprietate (spre străzile Miron Costin și Cristian)
- la minimum 4 m față de axul străzii nou propuse în partea sudică a zonei studiate
- la limita servituții de trecere de minimum 5 m lățime (legal instituite) – în cazul în care zona studiată va face obiectul unei parcelări cu loturi în frontul al doilea față de străzile existente

Regim de înălţime maxim :
S(D) + P + 1

Înălțimea maximă la cornișă: 8m

POT maxim
35 %

CUT maxim
0.9

Grad de ocupare: 50 %
Spaţii verzi: 50 %

Spaţii de garare / parcare permise :

- în interiorul parcelelor

Bilanţ teritorial pe zona studiată : 4748 mp

	Existent		Propus	
Zone funcţionale	Suprafaţa mp	%	Suprafaţa mp	%
Suprafața ocupată de construcții	-	-	1662	35
Alei carosabile, platforme parcare, pietonale, platforma gospodărească, rigole aferente	-	-	712	15
Zone plantate	-	-	2374	50
Teren agricol	4748	100	-	-
Total zona studiată	4748	100	4748	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.6.1. Alimentare cu energie electrică
3.6.2. Alimentare cu apă
3.6.3. Alimentare cu gaze naturale
3.6.4. Canalizare menajeră şi pluvială
Strada Miron Costin este echipată cu reţele orăşeneşti de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, telefonie.

Construcţiile de locuinţe se vor racorda la reţelele stradale prin intermediul branșamentelor.

3.6.5. Alimentare cu căldură
- microcentrale proprii pe bază de gaze naturale sau energie electrică

3.6.6. Gospodărie comunală
Gunoiul menajer va fi colectat în fiecare incintă (în europubele sau după caz în eurocontainer) şi va fi neutralizat în cadrul programului local de gestionare a deşeurilor.
Deşeurile specifice, după caz, vor fi colectate şi neutralizate conform normelor.
Subiectul este tratat şi la pct. 3.7.4.
Amplasamentul platformei destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014, va fi asigurat în zona amplasamentului PT de la intersecția străzilor Miron Costin și Cristian.

3.7. Protecţia mediului

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

În zona prezentată în care se propune edificarea de locuinţe unifamiliale, nu sunt estimate surse de poluare cu emisii sau deversări.
Fiecare incintă de locuinţă, va fi dotată cu europubelă de gunoi menajer, cu capac etanş, pozată pe o platformă betonată. Gunoiul menajer va fi colectat de operatorul de zonă.
În cazul unor cantităţi mai ridicate de gunoi menajer (locuinţe şi funcţiuni complementare permise), europubela va fi înlocuită cu eurocontainer.
Alte tipuri de deşeuri rezultate în urma unei activităţi permise (din cadrul serviciilor şi a funcţiunilor complementare), vor fi neutralizate după normele în vigoare.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta recomandările din Studiul geotehnic la faza PUZ cu privire la drenajele propuse, la timpul în care poate fi lăsată o săpătură deschisă, la condiţiile de fundare, la încărcarea construcțiilor propuse, la poziționarea construcțiilor pe parcele și la modul de amenajarea a terenului.

3.7.3. Epurarea şi preepurarea apelor uzate

Având în vedere existenţa reţelei de canalizare menajeră de-a lungul străzilor existente, apele uzate menajere vor fi preluate de această reţea și dirijate spre Stația de epurare municipală.

3.7.4. Depozitarea controlată a deşeurilor:

Unităţile de locuit, vor fi dotate cu europubele cu capac poziţionate pe platforme betonate, gunoiul menajer fiind predat operatorului local de zonă.
Unităţile cu funcţiuni complementare permise, în funcţie de specificul fiecăreia, vor colecta deşeurile în eurocontainer sau după caz, în recipienţi pe sortimente, deşeurile fiind preluate de operatorul local de zonă, conform prescripţiilor legale şi neutralizate conform normelor specifice.
Amplasamentul platformei destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014, va fi asigurat în vecinătatea amplasamentului PT existent, la intersecția străzilor Miron Costin și Cristian.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În prezent, nu există terenuri degradate. Terenurile degradate pe parcursul desfăşurării lucrărilor de execuţie a construcţiilor, vor fi recuperate prin curăţare şi plantare.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Conform prevederilor Avizului de oportunitate eliberat pentru prezentul PUZ, zona verde din fiecare incintă va ocupa un procent de minimum 50 %.
Plantaţiile vor avea :
- rol de umbră
- rol de consolidare / stabilizare – după caz
- rol decorativ
- rol de protecţie faţă de alei de acces şi vecinătăţi - pentru a asigura confortul în spaţiul privat al locuirii

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zonelor protejate
Nu este cazul.

3.7.8. Refacere peisagistică

Refacere peisagistică – tratat la 3.7.5

3.7.9. Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore :

Se propune ca strada Cristian să aparțină domeniului public de interes local. În prezent, o parte a suprafeței de teren aferentă străzii, se află în proprietatea privată a persoanelor fizice riverane (cu

nr. cadastral distinct pentru porțiune de stradă). Această suprafață de teren va face obiectul cedării în favoarea autorității locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Se propune respectarea prevederilor PUZ aprobat în anul 2018 prin prelungirea spre est a străzii propuse în partea sudică a zonei studiate. Suprafața de 232 mp este delimitată (din cadrul parcelei de 3500 mp) în scopul utilizării în interes public ca stradă sau al cedării pentru domeniul public de interes local.

3.9. Determinarea circulaţiei terenurilor între deţinători în vederea realizării obiectivelor propuse

În vederea determinării condițiilor de delimitare a străzii propuse în partea sudică a zonei studiate, se propune trecerea în domeniul public de interes local a suprafeței de 232 mp necesară continuării traseului străzii înspre est.

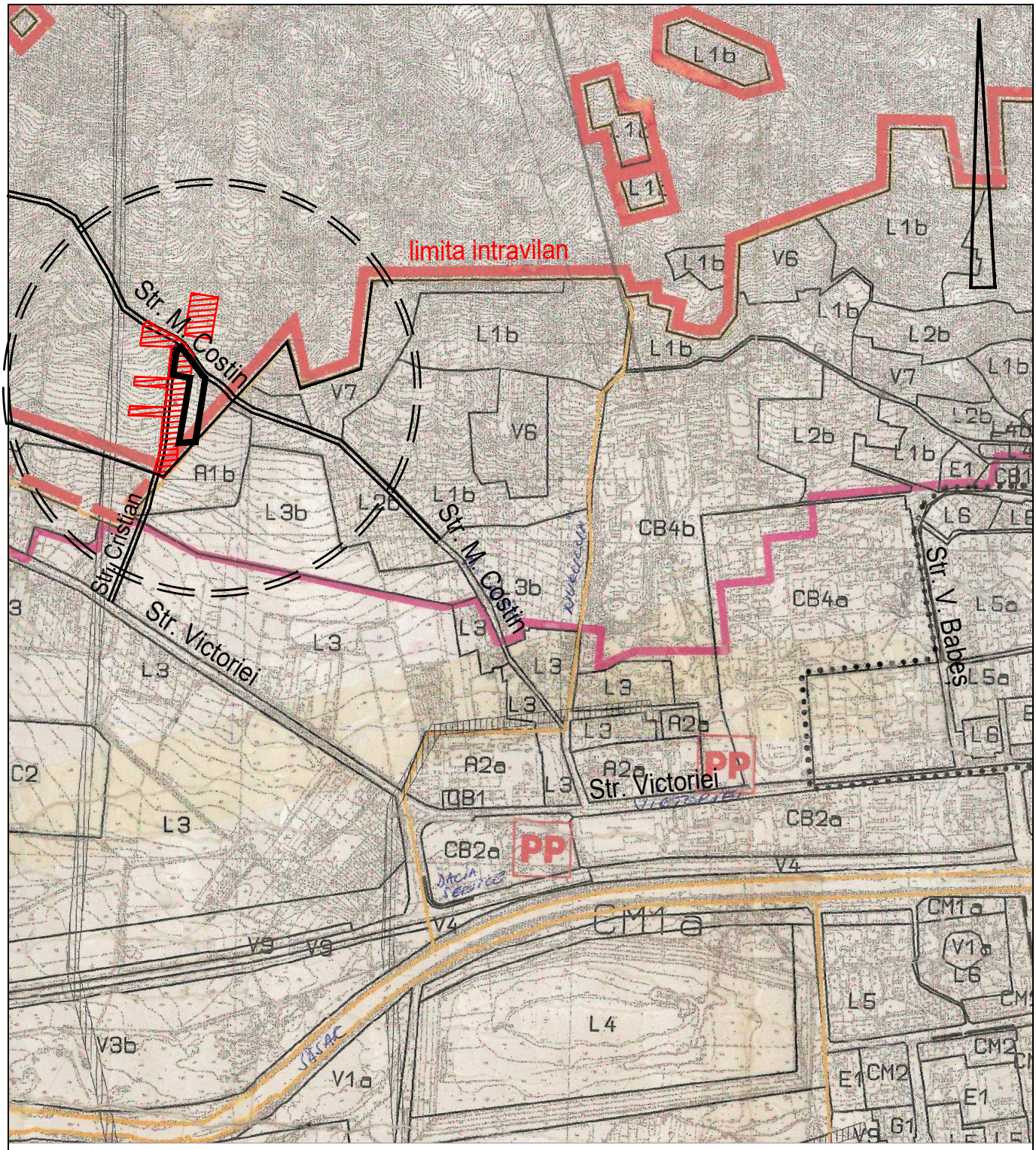
După aprobarea prezentului PUZ, terenul aferent străzii propuse, va fi cedat autorității locale urmând a aparține domeniului public de interes local.

Pentru termen de perspectivă, pe baza Programului local de modernizare a circulației carosabile, se menționează modernizarea străzii Cristian și înființarea străzii adiacente zonei studiate în partea sudică.

Şef proiect,

Arhitect

Strebeli Lavinia



LEGENDA :

suprafața teren care generează PUZ

suprafețe teren introduse în intravilan pe bază de PUZ - uri aprobate

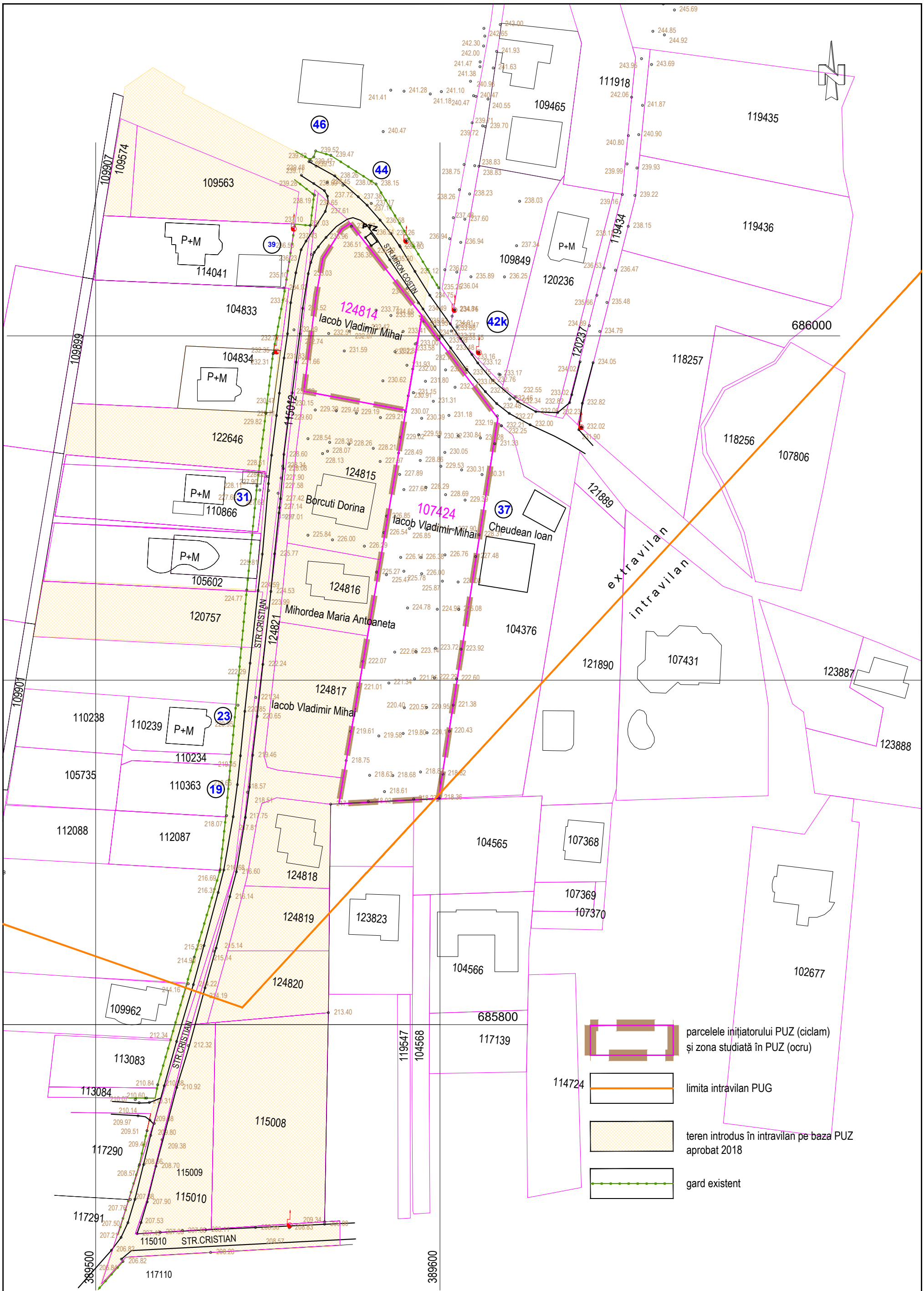
STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiari: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia		SCARA 1 : 10000	INIȚIATOR : Iacob Vladimir Mihai	AVIZE
PROIECTAT ÎNTOCMIT	Arh.Strebeli Lavinia		DATA 2019	DENUMIREA PLANSEI Plan de încadrare în localitate - Planșa UTR - PUG	PLANSA NR 1
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf				

zona studiată în PUZ

PUZ învecinat aprobat

limita intravilan

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia		SCARA 1 : 5000	INIȚIATOR : Iacob Vladimir Mihai	AVIZE
PROIECTAT ÎNTOCMIT	Arh.Strebeli Lavinia		DATA 2019	DENUMIREA PLANSEI Plan încadrare în ortofotoplan	PLANSA NR 2
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf				



STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE	DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT Arh.Strebeli Lavinia	SCARA 1 : 1000	INIȚIATOR : Iacob Vladimir Mihai	AVIZE
PROIECTAT ÎNTOCMIT Arh.Strebeli Lavinia	DATA 2020	DENUMIREA PLANSEI Situația existentă	PLANSA NR 2a
REDACTAT Teh. Strebeli Wolf			

Legenda :

2 parcele ale inițiatorului PUZ (ciclam) identince cu zona studiată (ocru) propuse pentru alipire

L2b2 — UTR propus L2b2 în zona studiată în prezentul PUZ

zona edificabilă, alinieri minime propuse

accese carosabile propuse

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 0.9

H maxim la cornișă: 8 m față de cota cea mai înaltă a terenului

RH = D(S) + P + 1 etaj

Spații verzi 50 %

Grad de ocupare 50 %

Parcaje în interiorul parcelei.

strada propusă în PUZ 2018

strada existentă conform ridicării topografice

strada reprezentată în prezentul PUZ
profil transversal cca 10 m pe strada Cristian
profil transversal cca 8 m pe strada M. Costin
profil transversal 8 m pe strada propusă la sud

reprezentare carosabil 6 m lățime

Bilanț teritorial pe zona studiată : 4748 mp

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața mp	%	Suprafața mp	%
Suprafața ocupată de construcții	-	-	1662	35
Alei carosabile, platforme parcare, pietonale, platforma gospodărească, rigole aferente	-	-	712	15
Zone plantate	-	-	2374	50
Teren agricol	4748	100	-	-
Total zona studiată	4748	100	4748	100

str. Cristian — lățime stradă existentă 10,2

str. Miron Costin

str. conf. PUZ 2018

L2b2 D+P+1 — Iacob Vladimir Mihai 124814

L2b2 D+P+1 — 123833 Iacob Vladimir Mihai

L2b-a

Borcuti Dorina

Cheudean Ioan

Mihordea Maria Antoaneta

panta cca 11 %

propunere introducere parcela 1238/3 3500 mp în INTRAVILAN

limita intravilan PROPUS conform prezentului PUZ

LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CONFORM PUZ APROBAT 2018

extravilan

limita intravilan conform PUG aprobat 1999

spre intersecția cu strada Victoriei

nr. cad. 124821 Iacob Vladimir Mihai și vecinii Borcuti, Mihordea, Tomșa, Șteț co, Danciu

stradă propusă pe terenul inițiatorului

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia		SCARA 1 : 500	INIȚIATOR : Iacob Vladimir Mihai	AVIZE
PROIECTAT ÎNTOCMIT	Arh.Strebeli Lavinia		DATA 2020	DENUMIREA PLANSEI Reglementări urbanistice - zonificare	PLANSA NR 3
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf				

Legenda :

parcelele inițiatorului PUZ (linie întreruptă cu negru) și zona studiată în PUZ (ocru)

zona intravilan conform PUG și PUZ aprobate

zona edificabilă, alinieri propuse și contur estimativ al clădirilor

accese carosabile propuse

POT maxim = 35 % - în condițiile Studiului geotehnic

CUT maxim = 0.9

H maxim la cornișă: 8 m față de cota cea mai înaltă a terenului

RH = D(S) + P + 1 etaj

Spații verzi 50 %

Grad de ocupare 50 %

ECHIPARE EDILITARĂ

LEA 0.4 kv / alimentare cu apă / canalizare menajeră / gaze naturale - rețele stradale existente

branșamente propuse, inclusiv extindere rețea, după caz

rețea canalizare pluvială propusă cu dirijare spre șanțurile existente

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE		DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai	PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia	SCARA 1 : 500	INIȚIATOR : Iacob Vladimir Mihai	AVIZE
PROIECTAT ÎNTOCMIT	Arh.Strebeli Lavinia		
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf	DATA 2020	DENUMIREA PLANSEI Reglementări edilitare	PLANSA NR 4

Legenda :

parcelele inițiatorului PUZ (ciclam) și zona studiată în PUZ (ocru)

contur estimativ al clădirilor propuse

accese carosabile propuse

POT maxim = 35 % - în condițiile Studiului geotehnic

CUT maxim = 0.9

H maxim la cornișă: 8 m față de cota cea mai înaltă a terenului

RH = D(S) + P + 1 etaj

Spații verzi 50 %

Grad de ocupare 50 %

Proprietatea asupra terenurilor :

proprietate privată

domeniu public de interes local (strada M Costin)
teren de folosință publică (strada Cristian, parțial în proprietate privată)

teren propus a fi trecut din proprietatea privată tabulară a inițiatorului, în domeniul public de interes local pentru funcțiune de stradă
S = 232 mp - suprafață aferentă străzii fără nume (propusă)

STUDIUM SRL PROIECTARE IN CONSTRUCTII, URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI Aut. nr. J24/1185/2003 BAIA MARE			DENUMIREA PROIECTULUI ELABORARE PUZ "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale" în Baia Mare, str. Miron Costin f. nr. Beneficiar: Primăria Municipiului Baia Mare și Iacob Vladimir Mihai		PROIECT NR 602 / 2019
SEF PROIECT	Arh.Strebeli Lavinia		SCARA 1 : 500	INIȚIATOR : Iacob Vladimir Mihai	AVIZE
PROIECTAT ÎNTOCMIT	Arh.Strebeli Lavinia		DATA 2020	DENUMIREA PLANSEI Proprietatea asupra terenurilor	PLANSA NR 5
REDACTAT	Teh. Strebeli Wolf				