

MEMORIU DE PREZENTARE

Titlul documentației

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
BAIA MARE PENTRU ZONĂ DE LOCUIT

Inițiator PUZ - Filip Vasile-Gavril cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Măgura, nr. 25A, jud. Maramureș, proprietar al imobilului înscris în Cartea funciară nr. 130443 Baia Mare cu nr. cadastral 130443 și suprafață de 1780 mp.

Beneficiari: Filip Vasile- Gavril și Filip Viorica cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Măgura, nr. 25A, proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr. 130443 Baia Mare cu nr. cadastral 130443 și suprafață de 1780 mp, din care 93 mp-teren intravilan și 1687 mp-teren extravilan.

Vecini de o parte și alta a străzii Măgura:

- Lăpușan Florin-Sandu și Lăpușan Lucia-Crina cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Măgura nr. 10, jud. Maramureș proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr. 130647 Baia Mare cu nr. cadastral 130647 și suprafață de 2800 mp-teren intravilan;
- Mureșan Constantin-Brăduț și Mureșan Monica-Felicia cu domiciliul în Municipiul Baia Mare,, proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr. 111001 Baia Mare cu nr. cadastral 111001 și suprafață de 1000 mp- teren extravilan;
- Mureșan Viorica-Maria cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Măgura, nr. 26, proprietară a imobilului înscris în Cartea funciară nr. 126163 Baia Mare cu nr. cadastral 126163 și suprafață de 200 mp- teren intravilan;
- Tamas Sorin-Emil și Tămaș Andreea-Valentina cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Măgura, nr. 26 B, proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr. 110993 Baia Mare cu nr. cadastral 110993 și suprafață de 750 mp- teren intravilan;
- Opoliciuc Marian-George și Opoliciuc Melinda Andrea cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str. Măgura, nr. 26A, proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr. 109461 Baia Mare cu nr. cadastral 109461 și suprafață de 1174 mp- teren intravilan;
- Pop Marioara-Lenuța și Pop Cristian-Petru cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr. 126709 Baia Mare cu nr. cadastral 126709 și suprafață de 1052 mp- teren extravilan;
- Pop Grigore-Mircea și Pop Livia cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr. 121916 Baia Mare cu nr. cadastral 121916 și suprafață de 1340 mp din acte și 1332 măsurată- teren intravilan;
- Beskid Stefan Carol și Beskid Erica cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr. 103158 Baia Mare cu nr. cadastral 103158 și suprafață de 806 mp din acte și 685 mp măsurată- teren intravilan;

- Pișchiș Adrian Petru cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Măgura, nr.114 C, proprietar al imobilului înscris în Cartea funciară nr.116827 Baia Mare cu nr. cadastral 116827 și suprafață de 2000 mp- teren intravilan;
- Dobocan Ovidiu și Dobocan Mariana-Liliana cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Măgura, nr.28 A, proprietari ai imobilului înscris în Cartea funciară nr.123980 Baia Mare cu nr. cadastral 123980 și suprafață de 910 mp- teren intravilan.

Amplasament - Municipiul Baia Mare, extravilan- conform PUG, Strada Măgura, F.N., 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

1.SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona nordică a municipiului este ocupată în majoritate de locuințe. Construirea lor a avut la bază documentații de urbanism.

Terenul situat pe str.Măgura, F.N. este înscris în Cartea funciară nr.130443- Baia Mare, nr. cadastral 130443. Suprafața totală a terenului studiat este de 1780 mp, din care suprafața situată în intravilan este de 93 mp, iar suprafața de teren situată în extravilan este de 1687 mp

Accesul la terenul studiat este asigurat direct din strada Măgura situată la sud-vest, care aparține domeniului public al municipiului.

Terenurile din vecinătatea directă și din apropiere sunt construite sau libere de construcții.

Imobilele din vecinătatea directă cu zona studiată sunt:

- strada Măgura la sud-vest;
- nr. cadastral 126709- teren extravilan fără construcții la sud-est;
- nr.cadastral 109461- teren intravilan cu construcție intabulată la nord- vest.

1.SITUAȚIA PROPUȘĂ

II.1. Solicitări ale temei program

Elaborarea unui PUZ este necesară pentru introducerea terenului în intravilan a suprafeței de teren de 1687 mp și stabilirea pentru întreaga suprafață studiată a 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.

Terenul studiat în PUZ este destinat pentru construirea de locuințe cu reglementările corespunzătoare caracteristicilor terenului din zonă.

II.2. Temei legal

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

Certificatul de urbanism nr. 750 din 08.05.2024

II.3. Surse de documentare

Planul urbanistic general al Municipiului Baia Mare și Regulamentul local aferent aprobat prin HCL nr.349/1999 prelungit prin HCL nr.605/2015, HCL nr.637/2018 și HCL 505/2023.

Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicată în 2002 și text actualizat din data de 24.05.2011.

Documentație de urbanism aflată în curs de aprobare PUZ „Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie-Strada Viilor-Valea Borcutului” inițiată de către Municipiul Baia Mare și elaborată de ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

II.4. Studii efectuate

Plan de situație, studiu geotehnic și studiu pedologic necesar pentru stabilirea clasei de calitate a terenului agricol situat în extravilanul localității Baia Mare.

III. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

III.1. Evoluția zonei

Zona situată la sudul municipiului cu un parcellar de tip agricol : arabil, vie și fâneță a devenit treptat o zonă de locuințe.

III.2. Încadrarea în localitate

Planul urbanistic zonal se elaborează pentru o zonă din extravilanul localității.

III.3. Elemente ale cadrului natural

Folosința actuală a terenului, conform înscrisurilor din cartea funciară: arabil.

Terenul are declivitate pe direcția nord-est la sud-vest.

III.4. Circulația

Accesul în zona studiată este asigurat direct din stada Măgura. care este destinată și amplasării rețelelor subterane.

III.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața de teren studiată în PUZ este liberă.

III.6. Echiparea edilitară

Pe strada Măgura sunt extinse rețelele publice edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare, instalații electrice și gaz metan, care vor deservi și zona studiată prin realizarea de bransamente la construcțiile propuse.

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 prezintă riscuri.

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

În zona studiată nu se evidențiază potențial balnear și turistic.

III.8. Opțiuni ale populației

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

Nu sunt studii de fundamentare efectuate pentru zona studiată.

IV.2. Prevederi ale PUG

Nu sunt reglementări pentru extravilanul localității.

IV.3. Valorificarea cadrului natural

Zona cuprinsă în PUZ are categoria de folosință arabil.

Terenurile zonei studiate în PUZ vor fi ocupate cu construcții în procent de max. 10 %, cu circulații 20 % și zone libere plantate 70%. Construcțiile se vor amplasa pe teren amenajat în funcție de caracteristicile terenului. Se vor asigura accese la platformele propuse și branșamente la rețele de utilități, astfel încât să fie reduse lucrările mari de terasamente.

IV.4. Modernizarea circulației

Strada Măgura este stradă de categoria a IV-a de deservire locală de 6 m (4m spațiu carosabil și trotuare de 1 m de o parte și alta).

Se impune corelarea lucrărilor de rețele edilitare cu lucrările de extindere și modernizare a străzii Măgura.

IV.5. Zonificare funcțională

Prin proiect se propune o singură zonă funcțională pe o parcelă de teren destinată pentru construirea unei locuințe individuale.

Zona studiată are suprafața de 1780 mp

Bilanțul teritorial s-a calculat pe zona studiată -1780 mp.

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROIECTAT	
	mp	%	mp	%
construcții	-	-	178	10
circulații carosabile și pietonale, parcări și trotuare	-	-	356	20
zone verzi	1780	100	1246	70
TOTAL	1780	100	1780	100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- procent maxim de ocupare a terenului-- POT maxim = 10 %.
- coeficient maxim de utilizare a terenului:
- CUT maxim = 0.10 mpADC/mp teren - regimul de înălțime: P, S+P;
- CUT maxim = 0.30 mpADC/mp teren - regimul de înălțime: S+P+1(M), D+P;
- înălțimi maxime:
 - regim de înălțime max. S+P+1 (M) RH max. = 8 metri la cornișă (streașină);

- pentru anexe înălțimi max S+P, P = 4 metri la cornișă (streășină).
- grad de ocupare –max.30%
- spații verzi –min.70%

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 extinderea rețelelor existente pe domeniul public, la care se vor racorda consumatorii. Toate bransamentele se vor realiza îngropat. Căldura necesară încălzirii locuințelor se va asigura prin microcentrale individuale alimentate cu combustibil solid, gaz metan sau energie electrică.

IV.7. Protecția mediului

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele pe fiecare parcelă de teren, 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 și reabilitarea străzii Măgura se va face pe baza unor proiecte inițiate de primărie corelate cu lucrările de extindere a rețelelor tehnico-edilitare. Profilul străzii de 6 m este preluat din PUZ „Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie-str.Viilor-Valea Borcutului” aflat în curs de aprobare, inițiat de Municipiul Baia Mare și elaborat de SC ZEEN DESIGN STUDIO SRL.

IV.9. Circulația terenurilor

Terenul din zona studiată va rămâne în proprietate privată.



Sef proiect
SC PANIMPEX SRL

Arh. Pandi Rodica

