

P R O I E C T

nr. /2022

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
ȘI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
Str. Chioarului Baia Mare**

FAZA: P.U.Z.

Initiator:

RUSU MARIA EUGENIA

Beneficiar:

Municipiul Baia Mare,

PROIECTANT

Sc STUDIO Z 2005 srl
Baia Mare

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de titlu
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

0. Plan de încadrare în zona
1. Situatia existenta
2. Reglementari urbanistice - zonificare
3. Reglementari - echiparea edilitara
4. Proprietatea asupra terenurilor

Intocmit,
arh. Horea Stoia



MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
Initiator:	RUSU MARIA EUGENIA
Proprietar:	RUSU MARIA EUGENIA
Proiectantul general:	S.C. STUDIO Z - 2005 S.R.L. – Baia Mare
Data elaborării:	sept. 2022.

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program:

- Parcelarea terenului înscris în CF nr.129763 Baia Mare cu nr. Cad 129763 și configurarea parcelelor ca zonă de locuințe.
- Introducerea în intravilan a terenului din zona de studiu cu funcțiunea de locuire. Terenul ce a generat PUZ sre suprafata de 14800 mp și este înscris în CF nr.129763 Baia Mare cu nr. Cad 129763, fiind proprietate privată a numitei RUSU MARIA EUGENIA.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

- În conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - în curs de actualizare, zona studiată se află în ZONA URBANIZARE (zone a caror dezvoltare se va detalia obligatoriu prin documentatii urbanistice de tip PUZ.)

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Documentația de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobată cu HCL al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - În curs de actualizare
- PUZ ZONA DE LOCUINTE str. Chioarului, str. M Eminescu, str. Vrancei, aprobat cu HCL nr. 392/2011
- P.U.Z. - COMPLEX LOCUINȚE D+P+1+M, aprobat cu HCL nr. 178/2014
- PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, aprobat cu HCL nr. 101/2019
- Certificat de urbanism Nr. 740 din 28.06.2022
- Aviz de oportunitate nr.12/05.07.2022

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Masuratori topografice
- Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

- *In ultimii ani întreaga zonă a căpătat un accentuat grad de dezvoltare în ce privește investițiile imobiliare ca urmare a retrocedării terenurilor către foștii proprietari, ceea ce a condus la extinderea zonei de locuințe de-a lungul tuturor cailor de acces ce marginesc orașul înspre est și sud-est. Dezvoltarea zonei este parte a tendinței generale de dezvoltare a orașului manifestată în ultimii 20 de ani.*

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

- *Cea mai importantă caracteristică a zonei este situarea într-o ambianță linistită cu caracter semirural și regim de construire moderat.*

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

- *Zona studiată se află în extravilanul municipiului Baia Mare, la limita sudestică a intravilanului, pe strada Chioarului.*

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

- *Legătura zonei studiate cu localitatea se face pe strada Chioarului și strada M. Eminescu.*

Vecinătăți:

NORD:

Str. Chioarului, terenuri proprietate privată situate în intravilan.

EST

Terenuri proprietate privată situate în extravilan.

SUD

Terenuri proprietate privată situate în extravilan.

VEST

Drum de acces din str. Chioarului, terenuri proprietate privată situate în intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

- *Relieful: Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea Vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, sărac în resurse pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.*

- *Rețeaua hidrografică: Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzaia și Firiza, și a pâraurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roșie și Borcut.*

- *Clima: Din punct de vedere climatic municipiul Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând curenții reci dinspre Nord-Est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.*

- *Condiții geotehnice: Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive. În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizamente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.*

- *Riscuri naturale: Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice .*

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației:

- *Circulația se desfășoară înspre zona studiată pe strada Chioarului, stradă de categoria a IV-a, și str. M. Eminescu, strada de categoria a II-a (CONF. LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL BAIA MARE ȘI CATEGORIA ACESTORA , CONF. O.G. 43/1997- ANEXA 1 LA HCL 39 /2008),*

- *Drumul de acces spre zona studiată – drum de acces privat, din str. Chioarului necesită lucrări de modernizare.*

Se notează drept de trecere în vederea accesului la drumul public în favoarea imobilului de sub A1 (Teren înscris în CF nr. 129763 Baia Mare cu nr. Cad 129763), asupra imobilului nr. top. 3041/7/4 înscris în CF 106794 Baia Mare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- *Zona înconjurătoare a terenului studiat este ocupată cu funcțiuni de locuire, clădirile fiind dispuse mai ales de-a lungul căilor de acces existente (str. Chioarului , str. M. Eminescu).*

- *Zona studiată este în majoritatea ei neconstruită, fiind în extravilan. Pe teren există o casă de locuit parter conf. AC nr. 264/21.07.2020.*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

- *Zona înconjurătoare a terenului este relativ construită, clădirile fiind dispuse mai ales de-a lungul căilor de acces (str. Chioarului , str. M. Eminescu).*

- *Zona studiată este în majoritatea ei neconstruită, fiind în extravilan. Pe teren există o casă de locuit parter conf. AC nr. 264/21.07.2020.*

Aspecte calitative ale fondului construit:

- *Construcțiile existente în zona adiacentă sunt în general în stare bună, executate din materiale durabile, fiind construcții de dată recentă.*

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

- *Din acest punct de vedere zona este deficitară, dar distanța relativ redusă față de drumul principal de acces din zona (str. M. Eminescu) spre serviciile de care beneficiază municipiul precum și starea materială și posibilitățile de deplasare ale proprietarilor terenurilor din zonă compensează deficiența.*

Asigurarea cu spații verzi:

- *În general zona studiată beneficiază de suprafețe și spații verzi, parcelele fiind generoase ca suprafață, iar gradul de ocupare al terenurilor destul de redus.*

Existența unor riscuri naturale în zona studiată, sau în zonele vecine

- *Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice .*

Principalele disfuncționalități:

- *Situarea terenului studiat în extravilan.*

- *Lipsa rețelelor de utilități pe teren.*

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei:

Zona studiată beneficiază de următoarele rețele edilitare în apropiere (str.Chioarului):

- *Rețea de alimentare cu energie electrică*
Terenul studiat este traversat de o linie electrică aeriană în curs de dezafectare.
- *Rețea de alimentare cu gaz metan.*
- *Rețea de alimentare cu apa.*
- *Rețea de canalizare menajeră.*

Principale disfuncționalități:

- *Principalele disfuncționalități sunt cele legate de faptul că zona studiată este în extravilan, lipsesc rețelele edilitare pe teren și drumul de acces este neamenajat.*

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit:

- *Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 40% din suprafața incintelor. Terenul are o pantă ascendentă de cca. 4% de la nord spre sud și o pantă ceva mai accentuată(14%)pe direcția est vest. Această zonă poate fi exploatată prin amplasarea de construcții terasate mulate pe panta terenului.*

- *In ceea ce privește spațiile verzi, în momentul de față relația cadru natural - cadru construit nu este relevantă, pe terenul studiat fiind o singură casă de locuit conf. AC. nr. 264/21.07.2020*

- *O importanță deosebită se va acorda întreținerii terenurilor, a zonelor verzi și după realizarea investițiilor propuse păstrând raportul optim dintre zona verde și cadrul construit.*

- *In prezent zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător.*
- *Procentul de ocupare al terenurilor cu construcții propuse este 35%. Terenul rămas liber este ocupat de vegetație joasă și înaltă. Terenul destinat circulației pietonale și auto va fi impermeabilizat prin platforme din beton asfaltic.*

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

- *Zona nu prezintă zone de risc din acest punct de vedere*

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:

- *Nu este cazul.*

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

- *Nu este cazul.*

2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice:

Concluzii ale studiului de fundamentare privind zonele de risc:

- *Conform studiului geotehnic, din punct de vedere al categoriei geotehnice zona studiată se încadrează în categoria 2 - RISC GEOTEHNIC MODERAT.*

3.2. Prevederi ale PUG

Destinația conform PUG :

Zona studiată este în extravilan în imediata vecinătate a limitei sudestice a intravilanului.

Destinațiile prevăzute în PUG pentru zonele adiacente sunt:

- *L2 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2*

Destinațiile prevăzute în PUZ ZONA DE LOCUINTE str. Chioarului, str. M. Eminescu, str. Vrancei, aprobat cu HCL nr. 392/2011

- *L2c - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat, având înălțimea maximă P+2*

Destinațiile prevăzute în "P.U.Z. - COMPLEX LOCUINȚE D+P+1+M" aprobat cu HCL nr. 178/2014

- *L2 - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire izolat*

• *În conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - în curs de actualizare, zona studiată se află în ZONA de URBANIZARE cu funcțiunea de locuire (zone a caror dezvoltare se va detalia obligatoriu prin documentații urbanistice de tip PUZ.)*

3.3. Valorificarea cadrului natural

• Construcțiile vor fi în așa fel concepute ca dimensiuni și amplasare pe parcele încât să nu obtureze vizibilitatea înspre privelistea oferită de dealurile din jur. Plantările din jurul clădirilor vor fi bogate, cu specii de arbori și arbuști decorativi și fructiferi.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației:

• *Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada Chioarului, strada de categoria a IV-a și pe strada M. Eminescu, strada de categoria a II-a (conf. lista alfabetică a străzilor din municipiul Baia Mare și categoria acestora, conf. O.G. 43/1997 - anexa 1 la HCL 39/2008).*

• *Accesul la terenul care a generat PUZ se face printr-o cale de acces din strada Chioarului, cu partea carosabilă de cca 3m lățime.*

Calea de acces urmează a fi modernizată și va avea două benzi de circulație carosabile până la terenul studiat. În incintă circulația carosabilă va fi de tip inelar pe un drum cu două benzi de circulație carosabilă de câte 3m lățime pe sens și trotuare de câte 1m lățime pe fiecare parte.

În partea de nordvest a zonei studiate, pornirea și sosirea aleii carosabile inelare se va face dintr-o cale de circulație cu două benzi ce se continuă până la strada Chioarului.

• *Drumul de acces va avea profilul unei strazi de categoria a IV-a cu rigola de scurgere a apelor pluviale.*

- *Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max. 30 Km/oră*

Asigurarea locurilor de parcare + garare

• *Locurile de parcare și garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelelor. În dreptul intrărilor în parcele se pot amenaja supralărgiri pentru staționarea autovehiculelor, în așa fel încât să nu afecteze fluenta circulației.*

Organizarea circulației pietonale

• *Data fiind circulația redusă din zona rezidențială nou creată, drumul de acces va fi prevăzut cu trotuare de 1m lățime pe fiecare parte.*

3.5. Zonificare funcțională – propunere

În principal scopul prezentei documentații este cuprinderea în intravilan a terenului din zona studiată și atribuirea funcțiunii de locuire.

Zonificare functionala:

- L2 - Subzona locuintelor individuale, cu înălțimea maximă P+2

Reglementari

- regim de construire: izolat & cuplat, locuințe înșiruite, locuințe terasate.
- regimul de aliniere al constructiilor – 6 m de la axul strazii
- suprafata minima a parcelei construibile 400mp
- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri latime;
- regim de construire: izolat & cuplat, locuințe înșiruite.
- funcțiuni predominante: locuire
- suprafața minima a parcelei construibile: 400mp
- H max = 10 m de la cota 0,00
- Regim de construire S(D)+P+2
- POT max = 35%
- CUT max = 1,0

- Suprafata studiata = 14800 mp

Indici urbanistici

- Procentul de Ocupare a Terenului POTmax = 35%
- Coeficientul de Utilizare a Terenului CUTmax = 1,0

Bilanțul teritorial de zonă

- Suprafata studiata = 14800 mp

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
constructii	182	1,20	5180	35,00
circulatii auto -pietonale	0	0,00	2718	18,40
Terenuri libere neamenajate	14618	98,80	0	0,00
Spatii plantate	0	0,00	6902	46,60
total	14800	100,00	14800	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă: cladirile se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apă stradală ce se va extinde.

Se pot face alimentari cu apă și din surse proprii până la executarea extinderii rețelei publice de alimentare cu apă.

Canalizare: sunt necesare lucrări de îmbunătățire și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; In prima etapă se pot utiliza bazine vidanjabile etanșe dimensionate în funcție de capacitatea clădirilor și a numărului de utilizatori, urmând ca în etapele următoare căminele să se racordeze la rețeaua de canalizare ce se va executa.

Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric se face de la rețeaua electrică existentă în zonă. Se pot folosi surse alternative - panouri fotovoltaice, miniturbine eoliene, etc

Alimentare cu căldură, sisteme de încălzire propuse: constructiile vor fi alimentate cu agent termic de la centrale termice individuale alimentate în principal de la rețeaua de gaz metan stradala sau alimentate cu combustibil solid(peleți, lemne, brichete). De asemenea se pot folosi surse de energie alternative si-anume pompe de caldura și panouri solare.

Alimentare cu gaze naturale – construcțiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă ce se va extinde.

Gospodărie comunală: pe fiecare parcelă se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor.

Nu este cazul extinderii pentru baze de transport în comun;

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (bazine vidanjabile etanșe în prima etapă și racordarea lor la rețeaua de canalizare în etapa următoare)

Prevenirea expunerii la riscuri naturale – în urma concluziilor studiilor geotehnice pentru fiecare investiție se vor executa lucrări de sprijinire, drenaje rigole pentru evitarea producerii de accidente de orice fel.

Epurarea și preepurarea apelor uzate – bazinele vidanjabile se pot transforma în etapa următoare în cămine de racordare la rețeaua de canalizare sau în ministații de preepurare a apelor menajere uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se va face pe fiecare parcelă, deșeurile menajere (funcțiunea propusă fiind zona rezidențială) urmând a se colecta în europubele și se vor evacua conform contractelor încheiate cu societăți comerciale specializate.

Organizarea sistemelor de spații verzi se va face pe fiecare parcelă.

Zona dintre drumul de acces și clădiri se va trata ca zona verde- grădină de fațadă. Se recomandă pe fiecare parcelă plantări cât mai masive de arbori și arbuști care să reducă eroziunea și degradarea solului.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Obiectivele de utilitate publică din zonă sunt: cuprinderea în intravilan a zonei studiate, modernizarea drumului de acces, extinderea rețelei de alimentare cu apă, extinderea rețelei de canalizare, extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta documentație, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în prevederile temei de proiectare și prevederile Regulamentului General de Urbanism și în prevederile PUG aflat în curs de reactualizare.

Realizarea acestor obiective va avea un impact pozitiv asupra zonei, a comunității, prin crearea de noi locuri de muncă, prin revigorarea activității și implicit a vieții zonei. Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, privind distanțele față de limitele terenului, realizarea tuturor lucrărilor – utilități, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă de locuit la nivelul cerințelor actuale.

Lucrările necesare de elaborat în etapa următoare:

- *Emiterea certificatului de urbanism conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, pentru fiecare obiectiv în parte sau grupuri de obiective.*
- *Elaborarea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire.*

Intocmit,
Arh. Horea Stoia

