



WORLD AGORA DESIGN

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

VOLUMUL I

MEMORIU JUSTIFICATIV

ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE LOCUIRE INDIVIDUALĂ**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 130248, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

Inițiatorul investiției: **ȘERBAN ALEXANDRU, ȘERBAN MARIA ZINA**

Nr contract: **22/25.02.2021**

Elaboratorul studiului de urbanism: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Coordonator proiect urbanistic: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Data elaborării: **2023**

O.CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: ȘERBAN ALEXANDRU și ȘERBAN ZINA

0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

Terenul cu numărul cadastral 130248, înscris în cartea funciară 130248 a Mun.Maramureș (fost nr. topo. 4903/3/2/1, C.F. 128512), care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 3569 mp conform extrasului de carte funciară cu nr. 130248 din 03. 05 .2023.

Terenul cu nr cad 130248, care a generat documentația de urbanism are o suprafață de 3569 mp conform extrasului de carte funciară cu nr. 130248 eliberat sub nr cerere 26581/03.05.2023. Acesta este situat în zona nord-vestică a Mun. Baia-Mare, la poalele Munților Gutâilor (mai exact la poalele Dealului Iricău), la limita cu teritoriul intravilan existent al orașului, într-o zonă cu tendință de urbanizare, caracterul zonei fiind de locuințe individuale, cu regim izolat de construire, situat pe versanți slab construiți. De asemenea, amplasamentul se aflat la o distanță de aproximativ 5 km de centrul vechi al orașului, iar accesibilitatea la nivelul zonei și conectivitatea cu restul municipiului este asigurată prin Str. Victoriei și Str. Plevnei.

Suprafața **zonei de studiu reglementate prin prezenta documentație P.U.Z. este de 3569 mp**, și având în vedere faptul că se propune introducerea unei parcele în intravilan, **această zonă corespunde cu imobilul care a generat P.U.Z.**

P.U.G. Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Baia Mare nr. 3562911 / 1996, încadrează imobilul în extravilan, dar există o serie de terenuri în vecinătatea zonei de studiu P.U.Z. care sunt actualmente în intravilanul localității, având în vedere existența unor documentații de urbanism anterior aprobate, precum P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.240/2005 "Zona Victoriei -Valea Borcutului " și P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 -"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL ", documentații de urbanism care au produs efecte.

Certificatul de Urbanism nr. 201/24.02.2023, respectiv prevederile privind regimul tehnic, arată că este necesară **elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a terenului, modificarea funcțiunilor admise prin P.U.G. pentru zona extravilan și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.)** . Astfel, se propune realizarea unui Plan Urbanistic în Zonal având scopul „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ”.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Pentru amplasamentul menționat a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1369 din 26.10.2020 și Avizul de oportunitate nr. 4 din 29.03.2021. Până la momentul aprobării documentației PUZ certificatul de urbanism a expirat, motiv pentru care a fost solicitat și eliberat un nou certificat de urbanism 201 din 24.02.2023 și un nou aviz de oportunitate nr. 5 din 29.03.2023 pentru același amplasament și aceeași soluție de reglementare.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G. dar și ale documentațiilor de urbanism realizate în zonă (expirate, dar care și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- atribuirea unui U.T.R., corelat cu documentațiile de urbanism din zonă;
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum: locuire, dotări conexe locuirii etc.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- stabilirea posibilităților de echipare edilitară;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Maramureș.

0.3. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Baia Mare nr. 356 2911 / 1996;
- Asigurarea locurilor necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 cu modificările și completările ulterioare, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Mun.Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019.
- Normativele în vigoare privind stabilirea suprafețelor de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Maramureș;
- corelare cu documentațiile de urbanism care și-au pierdut valabilitatea din zonă: P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.240/2005 "Zona Victoriei -Valea Borcutului" și P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 "Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL";

0.4. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ

Zona de studiu corespunde imobilului care a generat PUZ, aflându-se în extravilan. Aceasta este delimitată astfel:

- la vest cu domeniul public al Mun.Baia Mare , respectiv cu Str. Pictor Balla Jozsef;
- la nord cu parcela proprietate privată cu numărul cadastral 127375 ;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

- la sud cu proprietate privată cu nr. cadastral 111624;
- la est cu domeniul public al Mun.Baia Mare și parcela proprietate privată cu număr topografic 4903/3/2/2 încă o parcelă proprietate privată, imobil neînregistrat în sistemul electronic eterra;

0.5. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse

La momentul actual, terenurile pe care se urmărește realizarea investiției sunt needificate. Propunerea de intervenție pe terenul care a generat P.U.Z. presupune lotizarea terenului în 7 parcele având suprafețe cuprinse între 415 mp și 630 mp pe care se dorește realizarea unor locuințe individuale- unifamiliale cu regim maxim de înălțime D+P+1E.

Scopul prezentului studiu urbanistic este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări corelate cu situația din teren, documentațiile aprobate în zonă, dar și viitoarea dezvoltare urbană. În vederea rezolvării problemei privind accesibilitatea, respectiv asigurarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot, se propune sistematizarea drumului public Str.Pictor Balla Jozsef, tangent pe latura vestică a terenului studiat. Această propunere va fi benefică întregii zone, nu numai lotului ce a generat documentația P.U.Z. sau a celor din zona de studiu, prin sistematizarea și realizarea unui legăturii de circulații pe direcția nord-sud.

De asemenea, în zona sudică a lotului care a generat P.U.Z. se prevede un culoar non- aedificandi, rezervat pentru dezvoltarea ulterioară a infrastructurii de circulații pentru circulații carosabile viitoare, cu o lățime de 8 metri lineari, o zonă non- aedificandi rezervată unor viitoare circulații. Această suprafață de teren va rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice/ juridice, până la momentul achiziției/exproprierii.

0.6. Indicatorii propuși

Conform **P.U.G. Municipiul Baia Mare**, aprobat cu H.C.L. 349/1999 prelungit prin H.C.L. 605/2015 și 637/2018, **zona de studiu se încadrează în extravilan**, dar există o serie de terenuri în vecinătatea zonei de studiu P.U.Z. care sunt actualmente în intravilanul localității, având în vedere existența unor documentații de urbanism anterior aprobate, precum P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.240/2005 *"Zona Victoriei - Valea Borcutului "* și P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 74 / 2009 *"Ansamblu Rezidențial VICTORIA HILL "*, documentații de urbanism care au produs efecte.

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR ZL- SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE

POT max =35%

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

CUT max= 1,05 (mp A.D.C./ mp.teren)

Hmax= 8,00 m

Rhmax = D+P+1

În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de POT maxim, CUT maxim, RH la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform HCL 104/2019, modificata și completata prin H.C.L. nr. 523/2019, 59/2022 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare la momentul autorizării construirii.

0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția propusă se aliază la actuala tendință de urbanizare a zonei și generează noi spații locative. Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren ce are potențialul de a crește calitatea locuirii și siguranța zonei. Din punct de vedere al funcțiunii propuse, investiția este compatibilă cu zona din proximitate întrucât se învecinează cu o serie de alte clădiri de locuințe individuală.

1. DATE GENERALE

1.1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

Terenul cu număr cadastral 130248 pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 3569 mp (conform extrasului de carte funciară de informare eliberat sub nr cerere 15417/14.03.2023) și folosința teren arabil. Situația existentă redă o parcelă fără construcții, care se intenționează a fi introdusă în intravilan și lotizată, în vederea construirii unor locuințe individuale.

1.2. DATE GENERALE AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE LOCUIRE INDIVIDUALĂ

1.2.2. Amplasamentul:

IMOBIL N.C. 130248, zona străzii Pictor Balla Jozsef MUNICIPIUL BAIJA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

1.2.3. Beneficiarul investiției:

ȘERBAN ALEXANDRU, ȘERBAN MARIA ZINA

1.2.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

SC WORLD AGORA DESIGN.SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul cu număr cadastral 130248 pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 3569 mp conform extrasului de carte funciară de informare eliberat sub nr cerere 15417/14.03.2023 și folosința teren arabil. Situația existentă redă o parcelă fără construcții pe care se intenționează realizarea unei lotizări pentru edificarea unor locuințe unifamiliale cu dotări / activități conexe.

1.2.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 201 din 24.02.2023 și a extrasului de carte funciară, terenul este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare, iar categoria de folosință: teren arabil. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Șerban Alexandru și Serban Maria Zina.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează P.U.Z. se află la limita cu intravilanul Municipiului Baia Mare, situat la aproximativ 4 km de zona industrială din Sud-Vestul municipiului Baia Mare, 5 km de centrul orașului și 4,5 km de Aeroportul Internațional Maramureș. Acesta are acces prin drumul de circulație publică Strada Pictor Balla Jozsef și cu restul orașului se conectează prin artera majoră la nivelul zonei, Str. Victoriei. Terenul se află într-o zonă cu parcelar specific de locuire individuală, loturi rectangulare, perpendiculare pe drumurile publice sau private. Din punct de vedere al evoluției zonei, singura schimbare în ultimii ani a fost introducerea în intravilan, urmată de o creștere accelerată a fondului construit- locuințe individuale și colective mici, servicii, etc.

2004



2012



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

2019



Evoluția zonei între anii 2004, 2012, 2019; Sursa: Google Earth Pro

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de zonele edificate în proximitate, suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent, care permit mobilarea cu activități de locuire, dar și activități economice conexe locuirii. În acest sens, zona studiată permite dezvoltarea de astfel de funcțiuni (în special locuire) , dar și activități și servicii conexe. Ținând cont de resursele limitate de teren aflate în oraș, parcelele aflate în acest areal având dimensiuni relativ mari, permit realizarea investițiilor de tipul celei prezentate în memoriul de față.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat P.U.Z. se regăsește în intravilan, în zona nord-vestică a Municipiului Baia Mare (în proximitatea zonei forestiere din nordul orașului), într-un parcelar agricol, cu acces principal la circulația publică Strada Pictor Balla Jozsef, apoi conectivitatea cu restul orașului se realizează prin Strada Plevnei și Str. Victoria.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la vest cu domeniul public al Mun.Baia Mare , respectiv cu Str. Pictor Balla Jozsef;
- la nord cu parcela proprietate privată cu numărul cadastral 127375 ;
- la sud cu proprietate privată cu nr. cadastral 111624;
- la est cu parcela proprietate privată cu număr topografic 4903/3/2/2 încă o parcelă proprietate privată, imobil neînregistrat în sistemul electronic eterra;

Zona de studiu corespunde cu imobilului care a generat PUZ și este delimitată :

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

- la vest cu cu domeniul public al Mun.Baia Mare , respectiv cu Str. Pictor Balla Jozsef;
- la nord cu parcela proprietate privată cu numărul cadastral 127375 ;
- la sud cu proprietate privată cu nr. cadastral 111624;
- la est cu parcela proprietate privată cu număr topografic 4903/3/2/2 încă o parcelă proprietate privată, imobil neînregistrat în sistemul electronic eterra;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat P.U.Z. are o suprafață de teren de 3569 mp și are categoria de folosință teren agricol. Acesta este liber de construcții și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică. De asemenea, se remarcă prezența pe teren a unui pârâu, care traversează de la Vest la Est imobilul și se conectează cu alt fir de apă ce se regăsește pe lotul adiacent, la estul terenului. Aceste cursuri de apă sunt benefice din punct de vedere litologic pentru arealul studiat, având rol de drenare a acestor terenuri.

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Maramureș este influențat de poziția geografică, orașul situându-se la poalele munților . Din zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii 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. Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală de 9,6 °C. Media lunii ianuarie se ridică la -2.4 °C, iar a lunii iunie la 19,9 °C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite.

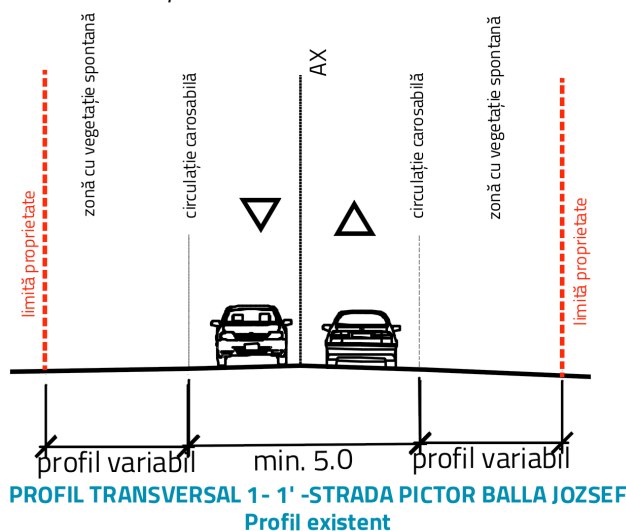
Hidrologic, amplasamentul aparține bazinului Săsarului aproape de confluența cu Valea Borcutului. În zonă pânza de apă freatică este reprezentată de izvoare descendente descărcate la adâncimi de -5,00m - -6,50m față de cota terenului natural, în intercalațiile nisipoase din argilele marnoase, sau scoase la zi aleatoriu. În fântânile țărănești existente în zonă, apa este interceptată, la adâncimi de 5,00 – 6,00m. Un astfel de izvor, este ieșit la zi pe partea estică a versantului, alimentat și de o ramură secundară, ce străbate transversal amplasamentul la cca 30 m amonte de limita sudică. El are adâncime de 0,50-0,80 m și este activ la data efectuării investigațiilor de teren.

Din punct de vedere topografic, amplasamentul prezintă o declivitate pe direcția NE-SV, cu o pantă relativ constantă, medie/mare, de 11,2 % (13m diferență de nivel pe o lungime de 121 m). Terenul se prezintă ca o succesiune de mici terase, alternând cu pante, majoritatea antropice, construite în procesul de amenajare a livezii.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează prin intermediul circulației publice Strada Pictor Balla Jozsef. În prezent, Strada Balla Jozsef este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu partea carosabilă cu lățime variabilă, între 5-8m .



Strada Pictor Balla Jozsef, care pornește din Strada Plevnei, are în prezent o lățime de aproximativ 5-6 metri și o lungime de aproximativ 560 de metri. Zona reglementată se învecinează la est cu această stradă, circulație publică, dar tronsonul adiacent terenului studiat este în prezent un drum de exploatare nesistematizat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat P.U.Z., în suprafață de 3569 mp, este liber de construcții, conform extrasului de carte funciară de informare eliberat sub nr cerere 15417/14.03.2023. La nivelul zonei, predomină terenurile arabile.

Zona studiată permite dezvoltarea de funcțiuni rezidențiale, dar și activități și servicii conexe. Ținând cont de resursele limitate de teren aflate în oraș, parcelele aflate în acest areal având dimensiuni relativ mari, permit realizarea investițiilor de tipul celei prezentate în memoriul de față.

| BILANT TERITORIAL EXISTENT | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|---------------|------------|---------|------------|---------|--------|
| UTILIZAREA TERENURILOR | Suprafata [mp] | Suprafata [%] | POT actual | POT max | CUT actual | CUT max | Rh Max |
| TEREN ARABIL - EXTRAVILAN | 3 569 | 100% | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 3 569 | 100% | | | | | |

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

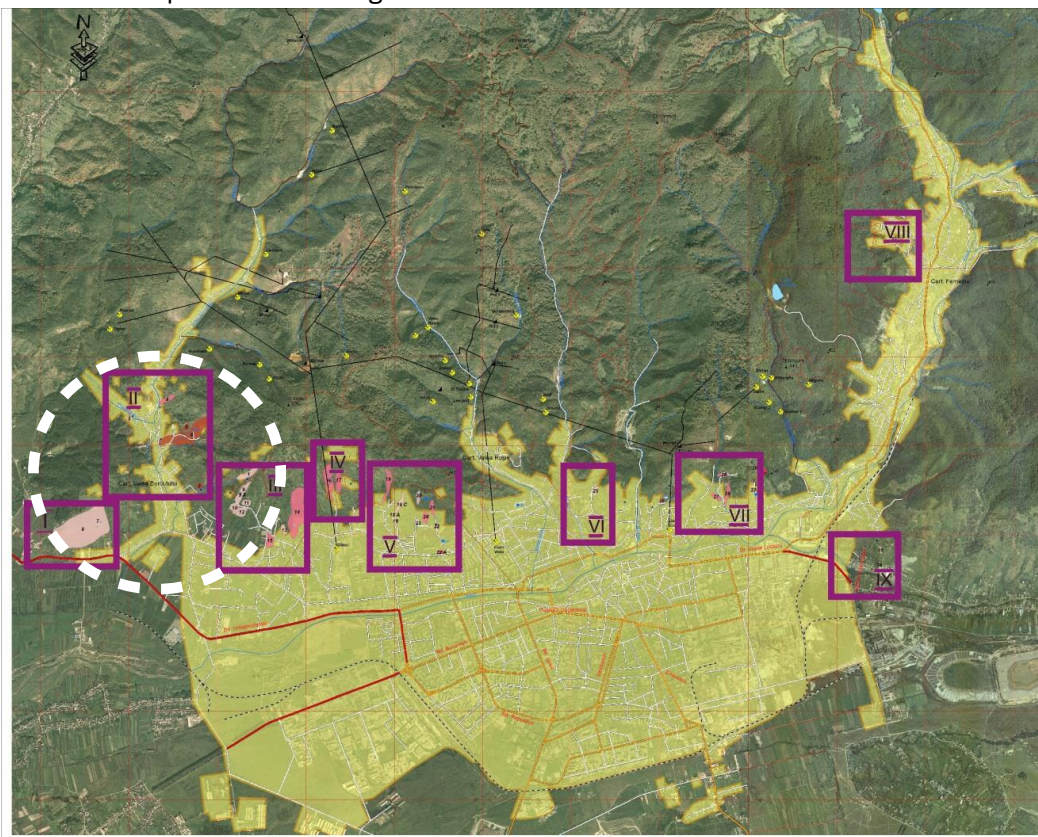
2.6. Echipare edilitară

În baza avizelor de amplasament, ulterior obținerii avizului de oportunitate, se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă. Având în vedere existența dezvoltărilor din imediata vecinătate se poate presupune că zona este racordată la rețeaua de electricitate. În situația în care se constată că în zonă nu există rețele de apă, canalizare, gaze naturale, acestea se vor realiza în regie proprie. Viitoarele construcții aferente loturilor cuprinse în prezentul P.U.Z. se vor racorda la toate tipurile de utilități.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu (poluare istorică etc.). Prin studiul geotehnic aflat s-au stabilit condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, dacă acestea există, și protejarea nivelurilor freatice.

Amplasamentele supuse riscului de alunecare de teren sunt localizate în partea nordică a intravilanului Municipiului Baia-Mare, în zona deluroasă a acestuia, iar zona de studiu prezintă riscuri de alunecări de teren. În acest sens, se vor studia condițiile de constructibilitate și nevoile de stabilizare a solului printr-un studiu geotehnic.



Zone afectate de alunecări de teren. Sursa: Memoriul PUG Municipiul Baia Mare, reactualizare 2013

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Totuși, datorită condițiilor morfologice, precum și a litologiei perimetrului în care nivelele de argile nisipoase sau deluviile argiloase (unde apa de infiltrație poate menține o umiditate crescută) se suprapun peste argile marnoase, se impun măsuri severe de drenare a apei: Pârâul identificat, ce traversează terenul, va fi captat și regularizat, așa încât el să funcționeze ca dren colector și să preia apele supraterane și de infiltrație de pe amplasament; aceste ape vor fi descărcate în pârâul lateral estic, care va fi la rândul lui întreținut și controlat.

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul P.U.Z. este una de reglementare a unui teren intravilan, pentru a permite edificarea, disfuncționalitățile care vor fi adresate prin propunere sunt:

- neproductivitatea unui teren aflat într-o zonă în dezvoltare (în vederea satisfacerii nevoii de locuire a municipiului Baia Mare) - coroborată cu caracterul său de imobil situat la limita intravilanului existent al U..A.T.;
- nesistematizarea accesurilor în zonă.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

În vederea rezolvării problemei privind accesibilitatea, respectiv asigurarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot, se propune sistematizarea drumului public Str. Pictor Balla Jozsef, tangent pe latura vestică a terenului studiat. Această propunere va fi benefică întregii zone, nu numai lotului ce a generat documentația P.U.Z. sau a celor din zona de studiu, prin sistematizarea și realizarea unui legăturii de circulații pe direcția nord-sud. De asemenea, în zona sudică a lotului care a generat P.U.Z. se prevede un culoar destinat pentru circulații carosabile viitoare, cu o lățime totală de 8 metri lineari. De asemenea, pe latura nordică este propusă o altă cale de acces carosabilă care să permită fluidizarea circulațiilor propuse la est de terenul care a generat PUZ.

Propunerea de intervenție pe terenul care a generat P.U.Z. presupune lotizarea terenului în 7 parcele edificabile având suprafețe cuprinse între 382 mp și 432 mp pe care se dorește realizarea unor locuințe individuale - unifamiliale cu regim maxim de înălțime D+P+1. Amplasarea acestora va respecta următoarele retragerile minime:

- 5,00 m față de aliniament,
- min. 3,0m față de limitele laterale ;
- minim 3,00 de metri, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea construcției față de fundul de lot.

De asemenea, amprenta la sol a construcțiilor nu va ocupa o suprafață mai mare 35% din suprafața totală a fiecărui lot, respectând indicatorul P.O.T. max =35%.

Al optulea lot va fi destinat lărgirii străzii. Pictor Balla Jozsef și realizării relațiilor carosabile de la nord și sud.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

3.1. Studii de fundamentare

În vederea fundamentării soluției de reglementare urbanistică și pentru stabilirea condițiilor de amplasare în tren a construcțiilor au fost realizate, conform Certificatului de Urbanism 201 din 24.02.2023 următoarele studii de fundamentare:

1. Studiu topografic

În vederea analizării terenului a fost realizată o ridicare topografică prin care a fost cartată o arie de aproximativ 3569 mp. În zona amplasamentului studiat a fost identificat un pârâu, ce traversează terenul, și un relief relativ plan, cu o declivitate pe direcția nord est-sud vest. Zona studiată prin PUZ prezintă o pantă relativ constantă, panta medie a zonei fiind de aproximativ 9,8%. Terenul care a generat PUZ are cota cea mai coborâtă la 233,02 m față de CTN în partea sud-estică și cota cea mai ridicată la 249,10 m față de CTN în partea nord-vestică.

2. Studiu geotehnic

Studiul geotehnic întocmit de I.I. Moșțiș Dorina-Maria în vederea realizării de locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+1E a avut la bază 3 foraje geotehnice până la adâncimea de 6 metri, în vederea analizării condițiilor de sol. Conform studiului terenul este compus din diferite straturi de argile și nisipuri, iar în urma analizei probelor de sol, amplasamentul a fost încadrat în categoria de risc geotehnic moderat, respectiv categoria Geotehnică 2.

Studiul menționează faptul că în zonă, pânza de apă freatică este reprezentată de izvoare descendente descărcate la adâncimi de 5-6 metri față de cota terenului natural.

Din punct de vedere al stabilității terenului, la data realizării studiului, respectiv martie 2021 stabilitatea terenului era asigurată, nefiind prezente fisuri sau semne de alunecare. Se impune totuși, datorită condițiilor morfologice și a structurii solului, măsuri severe de drenare a apei, astfel că pârâul ce traversează terenul va fi captat și regularizat.

În ceea ce privește adâncimea minimă de fundare, aceasta va fi de 1,10 m de la nivelul terenului amenajat, iar fondarea se va face obligatoriu sub zona cu frecvente găuri de rozătoare, în stratul de diluviu argilos cu frag mici de rocă sau în cel de argilă nisipoasă prăfoasă, vârtoasă.

3. Studiu privind echiparea edilitară

Studiul de echipare edilitară a fost realizat în vederea stabilirii condițiilor de echipare edilitare necesare la nivelul zonei de studiu.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Alimentarea cu apă

Sistemul de alimentare cu apă potabilă din Municipiul Baia Mare cuprinde un singur sistem centralizat alimentat în totalitate din sursa de suprafață Runcu-Firiza și prezintă două stații de tratare a apei în funcțiune.

Din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apă în concordanță cu dezvoltarea urbanistică, se recomandă în principal următoarele:

Extinderea conductei de apă existentă pe strada Balla Jozsef, în zona amplasamentului studiat prin prezentul PUZ

Canalizare și epurare

Sistemul de colectare a apei uitate este predominant combinat, și există un număr de deversoare de ape pluviale, care descarcă debitul în exces, direct în râul Săsar. Există 8 deversoare autorizate în cadrul rețelei de canalizare, proiectate pentru deversarea apelor meteorice direct în râul Săsar.

Rețelele de canalizare propuse pentru zona studiată se vor racorda la sistemul de canalizare al orașului Baia Mare care deversează apele uzate în stația de epurare existentă a orașului. Apele epurate sunt deversate în emisarul natural, râul Săsar. Debitele de apă uzată, menajeră vor fi preluate de rețeaua stradală existentă și de conductele de canalizare nou prevăzute în zonele de dezvoltare propuse care se vor amplasa pe trama stradală a zonei studiate. Rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare în puncte de racord, de schimbare de direcție și aliniamente pe o lungime de canal de maximum 50 m. Apele de ploaie vor fi preluate prin intermediul gurilor de scurgere de canalele dimensionate și la debitele de ploaie din zona respectivă.

Canalizare pluvială

Apele meteorice care vor fi colectate de pe suprafața parcarilor, ape posibil poluate cu hidrocarburi, se vor colecta în rețeaua de canalizare de tip unitar prevăzută pe străzile noi prevăzute și, prin racordarea acestora la rețeaua de canalizare existentă în zonă, vor fi transportate către stația de epurare a orașului.

Pentru a asigura condiții normale de igienă și sănătate pentru populație și protecția mediului înconjurător se impune funcționarea corectă a sistemului de canalizare existent și extinderea lui în zonele unde nu există canalizare în prezent și în zonele noi propuse.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Alimentare cu energie termică

În acest moment la nivelul Municipiului Baia Mare, asigurarea apei calde și a agentului termic se soluționează integral în sistem local.

Sistemele de bază în alimentarea cu căldură ale Municipiului Baia Mare, în prezent sunt fie prin centrale termice cu caracter individual aparținând diferitelor persoane fizice sau juridice și care deservește locuințe sau sedii individuale, fie local cu sobe cu gaze naturale.

Alimentare cu energie electrică

Se poate aprecia faptul că la momentul actual alimentarea cu energie electrică a Municipiului Baia Mare este relativ bună și suficient de sigură.

Se propune realizarea unor linii electrice de joasă tensiune de tip subteran, LES 0,4kV, pe străzile noi propuse în prezentul PUZ pentru racordarea noilor consumatori și totodată realizarea unor rețele electrice pentru iluminatul public pe noile străzi înființate.

Alimentare cu gaze naturale

Se propune ca fiecare dintre construcțiile noi, precum și cele existente, să aibă propria sursă de energie termică.

Rețele de comunicații

Rețeaua de comunicații ce deservește abonații din vecinătatea teritoriului studiat este de tip aerian, pozată pe stâlpii din beton ai rețelei de iluminat public și este echipată cu cabluri telefonice distribuite pe arterele principale ce mărginesc zona.

Se propune desființarea rețelelor aeriene și amplasarea tuturor cablurilor noi în canalizații subterane care au capacitatea de a primi alte rețele. De asemenea, se propune modernizarea rețelelor CATV pentru îmbunătățirea calității semnalului, extinderea transmisiei digitale și HD a semnalului TV, dar și extinderea rețelelor de telecomunicații pe străzile noi aferente prezentului PUZ.

4. Studiu pedologic

Studiul pedologic a fost realizat în vederea încadrării în clasa de calitate a terenului pentru introducerea acestuia în intravilan.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

În ceea ce privește bonitatea terenului, aceasta s-a realizat după metodologia în vigoare pentru categoria de folosință arabil. Studiul menționează că în urma calculelor, terenul a obținut o notă de bonitate medie, cu un punctaj de 32 de puncte, care a condus la încadrarea sa în clasa a patra de calitate.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Având în vedere că imobilul este situat în prezent în extravilan, nu este reglementat specific prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare (Conform P.U.G. fiind în extravilan). Documentațiile de urbanism care au reglementat în trecut zona au făcut posibilă introducerea acestui teren în intravilan, dar aceste documentații și-au pierdut valabilitatea.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru funcțiuni de locuire și activități conexe, corelate cu prevederile Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și cu prevederile Consiliului Județean Maramureș în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, asigurarea locurilor de parcare și necesarul de spații verzi.

3.3. Valorificarea cadrului natural

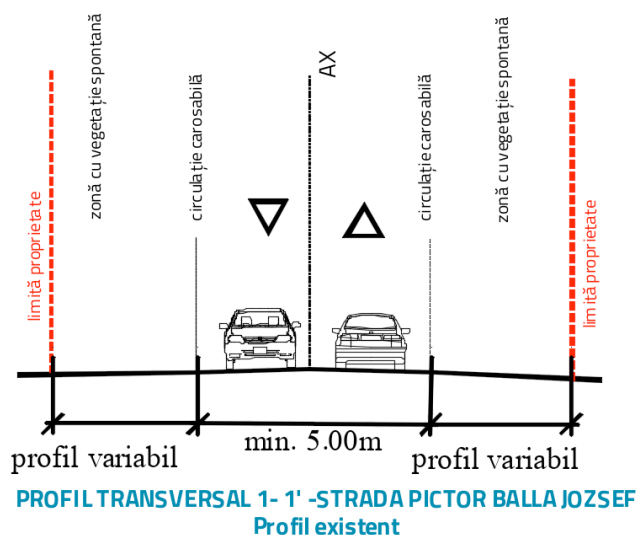
Intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unor plantații de incintă menite să asigure confortul locuirii, dar și protecție fonică și fizică împotriva poluării și zgomotului generat de circulațiile auto din zonă și să asigure o suprafață de spațiu verde cu rol ambiental și de ameliorare a microclimatului local, conform hotărârilor locale privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Municipiului Baia Mare/ județului Maramureș.

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, se vor reorganiza și amenaja spațiile libere neocupate de circulații carosabile, pietonale și parcări. Se urmărește amenajarea de spații verzi amenajate ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare Municipiului Baia Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;

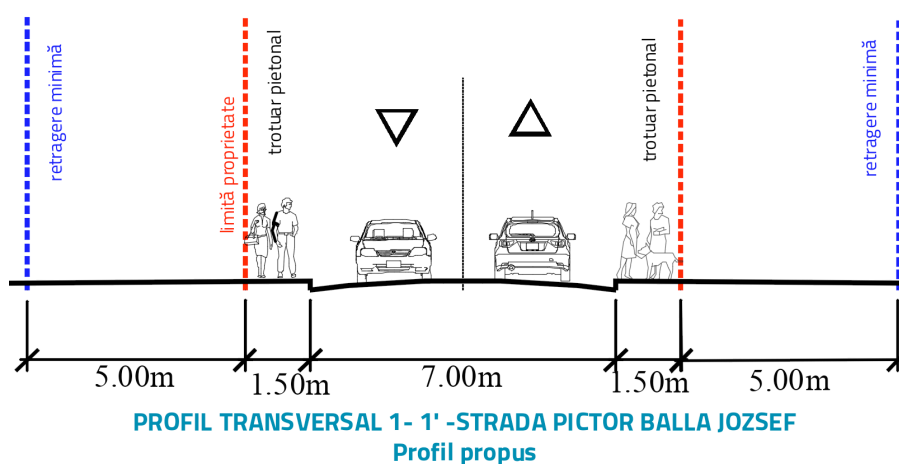
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

3.4. Modernizarea circulației

Accesul către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează prin intermediul circulației publice Strada Pictor Balla Jozsef. În prezent, Strada Balla Jozsef este o arteră cu două benzi și dublu sens de deplasare, cu partea carosabilă cu lățime variabilă, între 5-8m .



Strada Pictor Balla Jozsef, care pornește din Strada Plevnei, are în prezent o lățime de aproximativ 5 metri și o lungime de aproximativ 560 de metri. Zona reglementată se învecinează la est cu această stradă, circulație publică, dar tronsonul adiacent terenului studiat este în prezent un drum de exploatare. Se propune reglementarea și sistematizarea Str. Pictor Balla Josef ca stradă urbană cu profil carosabil de 7 metri.



Așadar, strada Pictor Balla Josef care va deservi loturile a fost gândită ca o arteră de categoria a 3-a, cu un profil de 10 metri compus din două benzi carosabile a câte 3,5 metri și trotuar pietonal de

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

câte 1,5 metri pe fiecare parte. Se pot realiza, la marginea părții carosabile, guri de scurgere care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces și parcări.

Scurgerea apelor pluviale se face prin pante longitudinale și transversale către punctele de minim unde se vor realiza guri de scurgere.

Se propun două noi circulații în corelare cu PUZ-urile aprobate și aflate în curs de elaborare din imediata vecinătate a zonei de studiu, respectiv la limita sudică și la limita nordică a zonei studiate. Circulația nou propusă în sud are un profil de 8 metri, compus din 6 metri parte carosabilă și trotuare de câte 1 metru pe fiecare parte. Circulația nou propusă în nordul zonei de studiu are un profil de 8,5 metri în zona prezentului PUZ, cu o parte carosabilă de 6 metri și trotuar de 1,5 metri adiacent zonei de studiu și 1 metru pe partea opusă.

Parcățile aferente noilor locuințe vor fi asigurate în interiorul loturilor propuse, deci în afara circulațiilor carosabile.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR ZL- SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ALTE ACTIVITĂȚI CONEXE

POT max = 35%

CUT max = 1,05 (mp A.D.C./ mp.teren)

Hmax = 8,00 m

Rhmax = D+P+1

| BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z. | | | | | |
|--|---------|--------|---|---------|--------|
| EXISTENT | | | PROPUȘ | | |
| UTILIZARE TEREN | SC [mp] | SC [%] | UTILIZARE TEREN | SC [mp] | SC [%] |
| TEREN ARABIL | 3569 | 100% | LOTURI CONSTRUIBILE | 2901 | 81,3% |
| | | | TEREN REZERVAT MODERNIZĂRII CIRCULAȚIILOR | 668 | 18,7% |
| POT | 0,0 % | | POT | 35,00 % | |

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

| | | | | | |
|--------|---------------------|------|--------|----------------------|--------|
| CUT | 0,0 mp ADC/mp teren | | CUT | 1,05 mp ADC/mp teren | |
| RH max | - | | RH max | D+P+1E | |
| H max | 0,0 | | H max | 8,00 m | |
| TOTAL | 3569 | 100% | TOTAL | 3569 | 100,0% |

Terenul este prevăzut pentru parcelarea în 7 loturi edificabile cu case regim maxim D+P+1. Un al optulea lot este destinat realizării drumurilor de acces pe relațiile nord-sud și est-vest, corelând circulațiile propuse prin documentațiile existente sau aflate în elaborare în vecinătate.

| Parcelare propusă | | | | | | | | |
|--|----------------|---------------|---------|--------|---------|---------|--------------------------|---------------------------|
| LOT propus | Suprafață [mp] | Suprafață [%] | POT max | SC max | CUT max | SCD max | Spațiu verde minim (30%) | Alte amenajări de incintă |
| Lot 1 | 382 | 10,7% | 35% | 134 | 1,05 | 401 | 115 | 267 |
| Lot 2 | 391 | 11,0% | 35% | 137 | 1,05 | 411 | 117 | 273 |
| Lot 3 | 430 | 12,0% | 35% | 151 | 1,05 | 452 | 129 | 301 |
| Lot 4 | 417 | 11,7% | 35% | 146 | 1,05 | 438 | 125 | 292 |
| Lot 5 | 425 | 11,9% | 35% | 149 | 1,05 | 446 | 128 | 297 |
| Lot 6 | 432 | 12,1% | 35% | 151 | 1,05 | 454 | 130 | 302 |
| Lot 7 | 424 | 11,9% | 35% | 148 | 1,05 | 445 | 127 | 296 |
| Lot 8 - teren rezervat circulațiilor publice | 668 | 18,7% | - | | | | - | - |
| TOTAL | 3569 | 100,0% | | | | 3046 | 870 | 2028 |

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Atât imobilului care a generat P.U.Z., cât și celor din zona studiată prin P.U.Z. li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, în vederea asigurării tuturor condițiilor de desfășurare a activităților, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet.

Alimentare cu apă

Din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apă în concordanță cu dezvoltarea urbanistică, se recomandă extinderea conductei de apă existentă pe strada Balla Jozsef, în zona amplasamentului studiat prin prezentul PUZ.

Canalizare

Rețelele de canalizare propuse pentru zona studiată se vor racorda la sistemul de canalizare al orașului Baia Mare care deversează apele uzate în stația de epurare existentă a orașului.

Alimentarea cu energie electrică

Se propune realizarea unor linii electrice de joasă tensiune de tip subteran, LES 0,4kV, pe străzile noi propuse în prezentul PUZ pentru racordarea noilor consumatori și totodată realizarea unor rețele electrice pentru iluminatul public pe noile străzi înființate.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune ca fiecare dintre construcțiile noi, precum și cele existente, să aibă propria sursă de energie termică.

Telefonie și internet

Se propune desființarea rețelelor aeriene și amplasarea tuturor cablurilor noi în canalizații subterane care au capacitatea de a primi alte rețele. De asemenea, se propune modernizarea rețelelor CATV pentru îmbunătățirea calității semnalului, extinderea transmisiei digitale și HD a semnalului TV, dar și extinderea rețelelor de telecomunicații pe străzile noi aferente prezentului PUZ.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

3.7. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilelor, se va evita deversarea apelor uzate direct în corpurile de apă, pe sol, sau în nivelurile freatice.

De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Datorită condițiilor morfologice, precum și a litologiei perimetrului în care nivelele de argile nisipoase sau deluviile argiloase (unde apa de infiltrație poate menține o umiditate crescută) se suprapun peste argile marnoase, se impun măsuri severe de drenare a apei: **Pârâul identificat, ce traversează terenul, va fi captat și regularizat așa încât el să funcționeze cu rol de dren colector și să preia apele supraterane și de infiltrație de pe amplasament; aceste ape vor fi descărcate în pârâul lateral estic, care va fi la rândul lui întreținut și controlat.**

După împărțirea terenului în loturi, suprafețele de construit se vor planeiza, producându-se astfel taluze, pe latura din amonte a fiecărui lot. Aceste taluze vor fi consolidate cu ziduri de greutate, care să împiedice eroziunea de versant și antrenarea gravitațională a materialului argilos de la suprafață. La loturile unde taluzele vor avea înălțime mai mari de 1,50 m și pante mari (>1/3), se vor construi, pe bază de proiecte, ziduri de sprijin, încastrate în roca de bază (marnă) la adâncimi de min 2,50 m.

Proiectul realizat în baza certificatului de urbanism nr 1369/26.10.2020 a fost supus analizei în cadrul APM Maramureș și a primit decizia de încadrare nr 1126 din 27.08.2021 prin care s-a menționat faptul că PUZ-ul nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, se va supune adoptării fără aviz de mediu.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

În zona de studiu a P.U.Z. circulațiile carosabile se constituie ca obiective de utilitate publică, deservind întreaga zonă.

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața de 3569 mp și este proprietatea privată a persoanelor fizice Șerban Alexandru și Șerban Maria Zina, conform extrasului de carte funciară nr. 130248 a U.A.T. Baia Mare.

Propunerea de lotizare propune împărțirea zonei de reglementare-ZL în 8 loturi, cu suprafețe după cum urmează:

| Parcelare propusă | | |
|---|----------------|---------------|
| LOT propus | Suprafață [mp] | Suprafață [%] |
| Lot 1 | 382 | 10,7% |
| Lot 2 | 391 | 11,0% |
| Lot 3 | 430 | 12,0% |
| Lot 4 | 417 | 11,7% |
| Lot 5 | 425 | 11,9% |
| Lot 6 | 432 | 12,1% |
| Lot 7 | 424 | 11,9% |
| Lot 8 - teren rezervat circulațiilor publice | 668 | 18,7% |
| TOTAL | 3569 | 100,0% |

În vederea lărgirii străzii Pictor Balla Jozsef de pe latura vestică a terenului care a generat PUZ este necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de 329 mp. De-a lungul laturilor nordică și sudică a terenului care a generat PUZ sunt prevăzute culoare non-aedificandi rezervate corelării unor viitoare circulații publice adiacente zonei de studiu. Suprafața cumulată a acestora este de 339 mp.

3.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Baia Mare

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru stabilire reglementări urbanistice zonă locuire și funcțiuni complementare este oportună, întrucât:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce spații care să găzduiască noi locuințe, care să răspundă nevoilor crescânde de locuire de calitate în Mun. Baia Mare;
- realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă;
- reorganizarea și sistematizarea circulației publice va permite sistematizarea și reglementarea unei artere de circulații, eficientizarea spațiului carosabil, pe de o parte, dar și creșterea atractivității spațiului public destinat pietonilor, pe de altă parte, ambele cu consecințe pozitive asupra imaginii și utilizării spațiului;
- construirea imobilului care a generat PUZ generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale U.A.T. Baia Mare (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

3.10. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;

Din punct de vedere al funcțiunii propuse pe lot, aceasta se încadrează în indicatorii urbanistici și funcțiunile propuse prin alte documentații de urbanism, inclusiv cea de rang superior P.U.G., iar vecinătățile construite se constituie din locuințe colective, cu un regim de înălțime similar celor propuse prin P.U.Z, dar și locuințe individuale cu parametrii urbanistici similari.

Din punct de vedere al imaginii, propunerea este abordată într-o manieră constructivă modernă, cu materiale durabile, elemente care se regăsesc deja la nivel de zonă. De asemenea, lotizarea va asigura un cadru coerent de edificare al zonei și asigurarea unui acces carosabil relaționat cu sistemul circulațiilor existente și propuse prin documentații aprobate.

3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorii privați Șerban Alexandru și Șerban Maria Zina în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului propus pentru investiție. La nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice /juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

4. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are rolul de introducere în intravilan a terenului, atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) și lotizare a terenului, în vederea construirii unor locuințe individuale. De asemenea, reglementările propuse au rolul de a completa și armoniza situația dezvoltării actuale cu potențialul zonei, redat de localizarea în cadrul orașului și vecinătățile imediate.

Principalele categorii de intervenție sunt cele legate de schimbarea destinației terenurilor din terenuri arabile în terenuri construibile și amplasarea de noi obiective pe parcelele aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/ juridice, sistematizarea și modernizarea circulației adiacente, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, precum și realizarea de spații verzi necesare unei astfel de dezvoltări.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare în intravilanul municipiului Baia-Mare, trebuie asigurate atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Propunerea vizează următoarele aspecte:

- Introducerea în intravilan
- Lotizarea și asigurarea unui cadru coerent de edificare;
- Construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască activități economice, respectiv noi locuințe;
- Realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Teodor Manea