

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU
FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Initiator: VARGA IOZSEF ZOLTAN
loc. Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63

Amplasament: loc. BAIA MARE, str. Fragilor, nr.16C

Proiectantul general: S.C. ARHIHOME S.R.L.
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127
CUI RO 16508669 J24/901/2004
Urb. Arh. STOIA HOREA
Arh. TOTH KRISZTINA
mobil +40 744.288.934

Data elaborarii aprilie 2021

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea: ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE PENTRU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ

Initiator: VARGA IOZSEF ZOLTAN
loc. Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63

Amplasament: loc. BAIA MARE, str. Fragilor, nr.16C

Proiectantul general: S.C. ARHIHOME S.R.L.
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127
CUI RO 16508669 J24/901/2004
Urb. Arh. STOIA HOREA
Arh. TOTH KRISZTINA
mobil +40 744.288.934

Data elaborarii aprilie 2021

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU
FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nului Varga Iozsef Zoltan, cu domiciliul în loc. Baia Mare, str. Splaiul Republicii, nr. 63.

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluții de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcții de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei.

Se propune **introducerea în intravilan și reglementarea unui teren în suprafață totală de 13892 mp pentru funcțiuni de locuire individuală**. Suprafața ce se introduce în intravilan este compusă din 2 numere cadastrale: 123850, 124168 - terenuri aflate parțial în intravilan - extravilan.

- nr cad 124168 - 12 584 mp - teren arabil - aflat în extravilan
- nr cad 123850 - 1 308 mp - teren fâneată
 - din care - 484 mp aflați în extravilan
 - 824 mp aflați în intravilan

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Baia Mare întocmit de firma SC ARHITEXT INTELISOFT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999, zona studiată se află în extravilanul localității, în imediata vecinătate a intravilanului cu U.T.R-ul – **L1 - Subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru protecția agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+1**

Realizarea obiectivelor de investiție prevăzute în certificatul de urbanism sunt posibile, zona studiată fiind adiacentă unei zone cu funcțiunea predominantă de locuire rezidențială.

În acest sens s-au eliberat **Certificatul de urbanism nr. 467/29.04.2021** și **Avizul de Oportunitate nr. 15 / 19.08.2021** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- organizarea căii de acces;
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- reglementarea spațiilor verzi pentru fiecare teren în parte;
- Organizarea locurilor de parcare aflate pe proprietatea privată;
- Precizarea platformelor destinate deșeurilor menajere
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat

PUZ - LOCUINTE UNIFAMILIALE D+P+1+M -aprobat H.C.L. 35 din 29.01.2015

PUZ - COSTRUIRETRUP INRAVILN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ REZIDENȚIALĂ - aprobat H.C.L. 449 din 30.09.205

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată
Studiu geotehnic întocmit de SC BST GEOLOGICS SRL - pr 4/2022

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

– suprafața terenului studiat	13892,00 mp
– suprafața construită a clădirilor din zonă	0,00 mp
– suprafața zonelor libere	13892,00 mp
– suprafața platformelor betonate - circulații	0,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

Proiectul are la bază:

LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare***)

LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții*) - REPUBLICARE**

Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)*) - Republicare

LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente

Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare *) - **Republicată**

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zonă cu castani și livezi cu mici căsuțe de refugii, care și-a pierdut acest caracter, iar după anii 90 a început să se dezvolte din punct de vedere urbanistic, ca și cartier rezidențial cu condiții speciale de construire, în regim de înălțime maxim D+P+1E.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește în imediata vecinătate a limitei cu intravilanul, în partea de est a străzilor Fragilor și Agrașelor.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU
FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C

Zona studiată are un parcelar rectangular, delimitat de strada Agrișelor la vest, respectiv proprietăți private - Stan Dorina Anghel, Hoban Adinela, proprietăți private în partea de est - Varga Gerald - Frigyes, sud - proprietăți private - Bicăzan Petru, Chizbăian Marianna, nord - proprietate privată Dr. Costin Mircea - Liviu.

Ca și așezare și accesibilitate, zona se află într-o poziție favorabilă, are acces direct din drum public - strada Agrișelor - nr topo 3505, iar utilitățile se află în imediata vecinătate, de-a lungul străzii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află parțial în intravilan, parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, la est de UTR-ul L1

Terenul este amplasat pe latura estică a străzii Agrișelor, respectiv Fragilor.

Zona studiată se învecinează cu:

- **la est:** proprietate privată - Varga Gerald Frigyes pentru care are trecut în cartea funciară sarcină de servitute de trecere cu piciorul și orice mijloc de transport
- **la sud:** proprietăți private – Bicăzan Petru, Chizbăian Marianna
- **la vest:** strada Agrișelor - nr topo 3505, proprietate privată Stan Dorina Anghel, Hoban Adinela
- **la nord:** proprietate privată Dr. Costin Mircea - Liviu.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu toate utilitățile – rețele edilitare majore de apă, canal, gaz, energie electrică, telefonie. Are acces la căi de comunicație carosabile și beneficiază de o formă geometrică echilibrată.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu are o pantă variată, cu denivelări între 3° (5,24%) - 15° (26,7%) cu expunere vestică, deschidere spre municipiul Baia Mare.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Zona este caracterizată de existența unei pânze de apă freatică, la adâncimi de 4,5 - 5,5m față de cota terenului natural, în nivelul bolovăniș și pietriș. Variațiile nivelului de pânză de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și debitului râului Săsar.

Pânza freatică nu s-a interceptat în timpul realizării studiului geotehnic.

2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicat a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un climat de adăpost cu ierni blânde fără viscole și veri semimoderate termic. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general călduroasă cu ploi frecvente când anticicloul înaintea spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. În cursul anului ea

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU
FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C

variază de la luna cea mai rece – ianuarie $-2,7^{\circ}\text{C}$, până la cea mai caldă – iulie $29,7^{\circ}\text{C}$. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Baia Mare beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

Regimul vânturilor:

Frecvența vânturilor – predominantă: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord – vest, 6,3% - sud – est. Cea mai mică frecvență o au vânturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.

Conform NP 082 – 04, în zona studiată presiunea de frecvență a vântului este de 0,50KN/mp.

Conform CR 1-1-3-2005, în zona studiată valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol este de 3KN/mp (zona climaterică III, cu temperaturi de calcul de la -18° (iarna) la $+25^{\circ}$ (vara)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un **risc geotehnic moderat**.

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de argilă nisipoasă tare, cu minerale de fier și carbonați, respectiv formațiunea de nisip argilos cu pietriș (minerale de fier și carbonați).

2.3.5. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în municipiul Baia Mare și prezintă următoarele caracteristici:

– zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)

– cu accelerația terenului pentru proiectare

$$a_g = 0,15 \text{ m/s}^2$$

– cu perioada de colț

$$T_c = 0,70 \text{ s}$$

2.3.6. RISCURI NATURALE

Nu există în imediata vecinătate.

2.4. CIRCULATIA

La teren se ajunge astfel: înaintând dinspre Baia Mare spre cartierul Ferneziu pe strada 8 Martie, după complexul Electronet se face curba spre dreapta și se intră pe strada Valea Cerbului. Se înaintează în jur de 500m până la intersecția cu strada Fragilor unde se virează spre stânga, se mai merge 50m până la intersecția cu strada Agrișelor unde se virează din nou spre dreapta. După 28m se ajunge la teren.

Profilul străzilor - Valea Cerbului, Agrișelor, Fragilor au un profil de 6m, variații mari de pantă cu îmbrăcăminte asfaltică în stare bună.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Terenul care urmează să fie reglementat este liber de construcții.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunea principală a zonei studiate este cea de teren arabil cu o mică parte de fâneată.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

Zona studiată este compusă din 2 parcele.
În imediata zonei studiate există clădiri având funcțiunea de locuință.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Clădirile existente sunt într-o stare foarte bună, sunt construite în regim de înălțime D+P+M pe structură portantă din zidărie de cărămidă, acoperiș șarpantă.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona învecinată este o zonă rezidențială fără servicii complementare. Zona de servicii se află la aproximativ 800m în cartierul Ferneziu - spații comerciale, școală, grădiniță și alte funcțiuni conexe locuirii.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Zona reprezintă un teren amenajat, o zona verde întreținută.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE INVECINATE

	Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:
SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fără extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim
PRECIPITATII	- înscris în limite normale; Ploile torențiale din timpul verii, precum și topirea zăpezii primăvara pot provoca inundații: râul Săsar nu constituie o posibilă sursă de risc.
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezintă risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare la -1,20m față de terenul natural
RISCURI ANTROPICE	- nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu toate rețelele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii Fragilor, Agrișelor. De asemenea, există și iluminat public stradal.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

Principala disfuncționalitate pentru zona studiată este faptul că parcelele se află în extravilan și nu are regulament de construire.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

- Cadrul natural existent este amenajat.
- Cadrul construit este în dezvoltare.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITATE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA

- terenul studiat are o legătură cu strada Agrișelor, respectiv 8 Martie, ca urmare legătura terenului cu orașul și celelalte zone este foarte bună.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPĂ CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

1. Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentația PUZ , este de a introduce terenul în intravilan pentru parcelare și de a construi pe fiecare parcelă o casă de locuit unifamilială în regim de înălțime D+P+1E

Opțiunea este justificată prin următoarele considerente:

- parcela are suprafață necesară – minim 500 mp;
- funcțiunea propusă – locuire individuală – nu crează disfuncționalități
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuințe individuale.

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG BAIA MARE aprobat, în extravilan, fără reglementări.

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: "Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074-2014.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este cuprinsă parțial în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în intravilanul localității în UTR-ul

L1 - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă de P+1 – având destinația actuală de teren arabil și o mică parte fâneată

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural cu relief și climă blândă, cu riscuri naturale minore, este deosebit de favorabil pentru funcțiunea propusă - locuire individuală

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile. Plantarea de arbori și arbuști în amenajarea peisageră pentru fiecare lot.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada Fragilor.

Funcțiunea de locuire individuală nu produce trafic pentru străzile din cartier - strada Valea Cerbului, Fragilor, Agrișelor. Profilul străzilor fiind de 6m cu un carosabil de 4m, cu variațiuni de pantă - de la lin la abrupt, circulația auto poate să devină dificilă la intersecția a două mașini care circulă în sensuri opuse. Ca urmare, pentru a elimina această disfuncționalitate, se propune o reanalizare a circulației din întreg cartier cu reglementarea străzilor cu sens unic.

În ceea ce privește zona studiată care se dorește a se reglementa, circulația auto și pietonală se va reglementa prin căi de acces cu un profil de 10m lățime, zonă carosabilă de 7m cu 2 fluxuri de circulație, zonă verde cu rigolă pentru colectarea apelor pluviale rezultate din intemperile abundente, respectiv cu trotuar pe cealaltă parte a carosabilului. Calea de acces propusă urmărește panta terenului pentru a facilita urcarea și coborârea autoturismelor pe tot parcursul anului. Parcările necesare pentru fiecare locuință se vor amenaja pe parcela proprie, dar sunt amenajate și câteva pe calea de acces. Accesul principal pe teren va înainta până la intersecția cu parcela cu numărul cadastral 55903 pentru care există înscrisă sarcină de servitute de trecere cu piciorul și orice mijloc de transport. Acest teren nu a fost inclus în zona de studiu pentru că se află într-o altă unitate administrativ - teritorială - Baia Sprie.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE

În cadrul P.U.Z.-ului, pe zona reglementată se propune:

- Locuire individuală
- reglementarea căii de acces și intersecția cu strada Agrișelor
- echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 40,00 %

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE PENTRU
FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program după orele 22:00, produc poluare;
- unități ale căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare.

In cadrul P.U.Z.-ului, pe terenul reglementat se propune locuire individuală.

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR

În zona reglementată se admit activități din următoarele domenii:

- locuințe individuale
- zone plantate

3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

L1 - subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți cu regim izolat de construire, având înălțimea maximă de D+P+1E

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 800 mp, acces din drum public sau drum de servitute, zonă carosabilă de minim 3,5m
- alinierea gardurilor la stradă pentru a obține un profil de 10m, cu carosabil de 7m, trotuar pe o parte, iar pe cealaltă zonă verde cu rigolă deschisă pentru colectarea apelor pluviale
- Procentul de ocupare a terenului max 45%
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,4 pentru construcții în regim de înălțime D+P
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,8 pentru construcții în regim de înălțime D+P+1 (M)
- În interiorul parcelelor pot fi prevăzute accese pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi de protecție. Pentru fiecare parcelă (din cele pe care se propune realizarea de locuințe unifamiliale) se prevede câte o platformă pavată pe care se va asigura parcare a cel puțin a unui autoturism.

3.5.4. BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2350,00	16,92
2.	Zona verde - teren liber de constr.	13892,00	100,00	8221,00	59,18
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	0,00	0,00	3321,00	23,90
	Total suprafata zona de studiu	13892,00	100,00	13892,00	100,00
	P.O.T. zona reglementata			45 %	
	C.U.T. zona reglementata			0,4 D+P, 0,8 D+P+1E(M)	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor de investiție, precum și canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin branșamentele la rețelele existente pe str. Agrișelor.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE PENTRU
FUNCTIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ - loc. BAIĂ MARE, str. FRAGILOR, nr. 16C

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face de la rețeaua exterioară prin cămine de racordare în care se vor monta contoare. Branșamentele de apă vor fi de minim 63mm, pentru a fi suficiente pentru incendiu.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divizor : canalizare menajeră și canalizare pluvială.

Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și prin rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în rețeaua de canalizare din zonă.

Apa pluvială de pe platformele/accesele la construcțiile din zona de studiu va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în canalizarea stradală.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Branșamentele se vor realiza din rețele existente, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică a corpurilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin cabluri subterane, fiecare corp având câte un tablou general.

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă există rețea de gaz metan, ca urmare alimentările și branșamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislației, fără a aduce prejudicii aspectului și calității rețelei rutiere și pietonale.

3.6.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, accesibile atât de către locatari cât și de serviciul public de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlată a deșeurilor;
- o Organizarea sistemelor de spații verzi;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Analizarea traficului auto din cartier după implementarea PUZ -urilor cu recomandare de reglementare a circulației auto în sens unic.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, va genera efecte benefice asupra localității atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE SUSTIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

În vederea realizării investiției este necesară introducerea terenurilor din extravilan în intravilan și demararea proiectului pentru obiectivele propuse. Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura: realizarea tuturor utilităților .

Pentru realizarea investițiilor se vor realiza următoarele etape:

- realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura: realizarea tuturor utilităților. În acest fel fiecare parcelă va dispune de posibilitatea racordării la limita sa la toate utilitățile necesare.
- Amenajarea căii de acces cu racord la strada Agrișelor
- amenajarea terenului;
- aprobarea proiectelor pentru execuție.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Baia Mare.

Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- dată fiind poziția terenului cu perspectivă ascendentă spre teren, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

