

MEMORIU TEHNIC

Titlul documentației

ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
BAIA MARE

Inițiator PUZ- Tomoiagă Maria cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Izvoarelor, nr.6,
jud. Maramureș

Beneficiari:

- Tomoiagă Maria cu domiciliul în Municipiul Baia Mare, str.Izvoarelor, nr.6, jud. Maramureș,
proprietara imobilului înscris în Cartea funciară nr.109849 Baia Mare cu nr. cadastral 109849

-Carnariu Mihai-Mădălin și Carnariu Bianca-Dana cu domiciliul în Municipiul Baia Mare,
str.Miron Costin, nr.42K, jud.Maramureș, proprietari ai imobilelor înscrise în Carte funciară
nr.120236 cu nr. cadastral 120236 și Cartea Funciară nr.120237 Baia Mare cu nr. cadastral
120237

Amplasament - Municipiul Baia Mare, extravilan- conform PUG, Strada Miron Costin, F.N.,
jud.Maramureș

Proiectant - S.C.PANIMPEX SRL cu sediul în Municipiul Baia Mare, str. Hollosi Simon, nr.14
A, jud. Maramureș

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

1.SITUAȚIA EXISTENTĂ

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

Zona studiată este situată pe strada Miron Costin, F.N.

Suprafața de teren situată pe str.Miron Costin F.N. proprietate Tomoiagă Maria este
înscrisă în Cartea funciară nr.109849- Baia Mare, nr. cadastral 109849 cu suprafața din acte de
1165 mp, iar cea măsurată propusă pentru a fi studiată în PUZ este de 1116 mp. Conform
înscrisurilor din Cartea funciară terenul figurează în intravilan, iar conform P.U.G. terenul
figurează în extravilan.

Suprafețele de teren situate pe str.Miron Costin proprietate Carnariu Mihai-Mădălin cu
Carnariu Bianca-Dana înscrise în Cărțile funciare nr. 120236 și nr.120237 totalizează 1300 mp și
figurează în extravilan. Pe terenul cu nr. cadastral 120236 există o casă de locuit P+M construită
în baza Autorizației de construire nr.123 din 23.05.2016 cu suprafața construită de 130 mp și
suprafața desfășurată de 232 mp. Din suprafața de teren de 1132 mp se disting categoriile de
folosință de curți-construcții pe suprafața de 300 mp și fâneață pe suprafața de 832 mp. Terenul
cu nr. cadastral 120237 este liber și are categoria de folosință fâneață.

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

Imobilele învecinate și apropiate de zona studiată sunt:

- strada Miron Costin la sud
- teren înscris în Cartea funciară nr. 111556 cu nr. cadastral 111556 la vest- teren intravilan cu suprafața de 802 mp fără construcții- proprietari Babici Leontin și Babici Mariana; pe acest imobil sunt instituite servituți de trecere cu piciorul și orice mijloc de transport în favoarea nr. cadastral învecinate, inclusiv în favoarea nr.cadastral vechi 7669 din Cartea funciară nr. 19912/N, observație provenită din conversia Cartii funciare nr.19913/N- Baia Mare (nr. cadastral actual 10859). Servitutea de trecere este de 3,5 m lățime în partea dreaptă de mers în sus din strada Miron Costin.
- teren înscris în Cartea funciară nr.119434 cu nr. cadastral 119434 la est- teren extravilan cu suprafața de 441 mp- nr. cadastral 119434 la est- proprietari Pintea Roxana-Codruța-cota de 2/4 și Pintea Eugen cu Pintea Maria Corina-cota 2/4;
- teren înscris în Cartea funciară nr. 111918 cu nr. cadastral 111918 la nord- teren intravilan cu suprafața de 1012 mp neconstruit-proprietari Cheudean Ileana și Cheudean Ioan;
- teren înscris în Cartea funciară nr. 109465 cu nr. cadastral 109465 la nord- teren intravilan cu suprafața de 880 mp neconstruit- proprietari Vălean Ioan-Dorel și Vălean Mihaela-Iulia delimitat de gard din beton ;
- teren înscris în Cartea funciară nr. 109464 cu nr. cadastral 109464 la nord –teren intravilan cu suprafața de 150 mp cu construcție neintabulată- proprietari Vălean Ioan-Dorel și Vălean Mihaela-Iulia ;
- teren înscris în Cartea funciară nr.111025 cu nr. cadastral 111025 la nord- teren intravilan cu construcție neîntabulată- proprietar Bodea Mircea-Iuliu.

Accesul la terenul studiat este asigurat direct din strada Miron Costin situată la sud , care aparține domeniului public al municipiului și din terenul privat situat la vest cu nr. cadastral 111556 pe care este insituită servitute de trecere cu lățimea de 3,5 m.

Lățimea minimă a străzii Miron Costin este de 8,9 m cu carosabil de 6 m si trotuare pe ambele părți de câte 1 m lățime, secțiune preluată din PUZ aprobat în partea de sud a străzii. Drumul este prevăzut cu rigole pentru colectarea apelor pluviale și dirijarea lor în afara amplasamentelor.

Strada Miron Costin este asfaltată până la imobilul cu nr.99 și sunt asigurate rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare,energie electrică și gaz metan.

1.SITUAȚIA PROPUȘĂ

II.1. Solicitări ale temei program

Elaborarea unui PUZ este necesară pentru introducerea terenului în intravilan a suprafeței de teren de 2416 mp și stabilirea pentru întreaga suprafață studiată a unor reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

II.2. Temei legal

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

-Certificatul de urbanism nr. 571 din 25.05.2021 solicitat de Tomoiagă Maria pentru nr. cadastral 109849

-Certificatul de urbanism nr.1519 din 14.12.2021 solicitat de Carnariu Mihai-Madălin pentru nr. cadastral 120236

-Certificatul de urbanism nr.224 din 24.02.2022 solicitat de Carnariu Mihai-Madălin pentru nr. cadastral 120237

II.3. Surse de documentare

Planul urbanistic general al Municipiului Baia Mare și Regulamentul local aferent.
Documentații de urbanism aprobate în zonă.

II.4. Studii efectuate

Studiu geotehnic și analiza stabilității versantului pentru „LOCUINȚĂ D+P+M”
Plan de situație.

III. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

III.1. Evoluția zonei

Zona din extravilanul străzilor Miron Costin situată pe versant slab construit cu un parcelar de tip agricol : arabil, vie și fâneață a devenit treptat o zonă de locuințe.

III.2. Încadrarea în localitate

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

III.3. Elemente ale cadrului natural

Folosința actuală a terenului, conform înscrisurilor din cartea funciară: fâneață.
Terenul are declivitate pe direcția nord-sud.

III.4. Circulația

Accesul în zona studiată este asigurat direct din stada Miron Costin. care este destinată și amplasării rețelelor subterane. Accesul la teren poate fi asigurat din terenul situat lateral în partea de vest.

III.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața de teren liberă studiată în PUZ este destinată pentru locuințe, care se vor construi în interiorul zonei edificabile. În interiorul parcelelor construibile se vor amenaja alei carosabile și pietonale, platforme de parcare, platforme gospodărești și rigole pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale.

III.6. Echiparea edilitară

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

III.7. Probleme de mediu

Nu se înregistrează probleme de mediu.

Nu se evidențiază riscuri naturale și nici antropice.

Apele pluviale se dirijează în afara amplasamentului studiat.

Locuințele și traseele rețelelor propuse nu prezintă riscuri.

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

În zona studiată nu se evidențiază potențial balnear și turistic.

III.8. Opțiuni ale populației

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

Punctul de vedere al administrației publice locale este de a asigura prin toate mijloacele un trai decent pentru locuitorii municipiului.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarilor și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ rezultă din modul de rezolvare urbanistică și arhitecturală a funcțiunilor care legal se impun.

IV. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

IV.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare efectuate

Studiul geotehnic întocmit și verificat pentru amplasamentul cercetat precizează că terenul nu este situat în zonă afectată de alunecări de teren. Potențialul pentru alunecări de teren este scăzut-mediu. Zona nu prezintă risc din punct de vedere al cutremurelor de pământ sau al inundațiilor. În urma analizei de stabilitate a versantului rezultă că amplasamentul corespunde pentru amplasare unei construcții cu condiția ca greutatea ei să nu depășească 1 kg/cmp. Se recomandă armarea fundației pentru rigidizarea construcției și preluarea unor tasări inegale precum și realizarea de drenuri de colectare a apelor din precipitații cu dirijare în afara amplasamentului, evitându-se astfel pătrunderea apei în terenul de fundare. Săpăturile în partea de nord se va efectua în trepte pentru evitarea surpărilor.

IV.2. Prevederi ale PUG

Nu sunt reglementări pentru extravilanul localității.

IV.3. Valorificarea cadrului natural

Zona cuprinsă între străzilor Miron Costin și Viilor în care este inclus și terenul din extravilan studiat în PUZ are categoria de folosință de curți-construcții, arabil, vii, fânețe sau livezi.

Terenurile zonei studiate în PUZ vor fi ocupate cu construcții în procent de max. 20%, cu circulații 10% și zone libere plantate 70%. Construcțiile se vor amplasa în apropierea drumului propus, pe terenuri cu pantă mică, ținând cont de curbele de nivel pentru accese și rețele de utilități, astfel încât să fie reduse lucrările de terasamente.

IV.4.Modernizarea circulației

Se impune corelarea lucrărilor de rețele edilitare cu lucrările de modernizare a străzii Miron Costin.

IV.5. Zonificare funcțională

Prin proiect se propune o singură zonă funcțională pentru construire de locuințe-L3b. Zona studiată are suprafața de 2416 mp.

Bilanțul teritorial s-a calculat pe toată zona studiată -2416 mp.

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROIECTAT		TOTAL	
	mp	%	mp	%	mp	%
construcții	132	5,5	351	14,5	483	20
Circulații, parcări, platformă gospodărească	168	7	74	3	242	10
zone verzi în loturi	1691		1691	70	1691	70
TOTAL	2416	12,5	2416	87,5	2416	100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- procent de ocupare a terenului- max.20 % pe parcelele construibile de min.500 mp.
- coeficient de utilizare a terenului:
 - pentru anexe înălțimi max. $D+P= \max.0.4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
 - pentru locuințe individuale înălțimi max. $D+P+1(M) =\max. 0.6 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
- înălțime cornișă (streașină)-max.8m
- grad de ocupare –max.30%
- spații verzi –min.70%

IV.6. Dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea căldurii și gospodărirea deșeurilor

Apa potabilă, canalizarea menajeră, gazul metan și energia electrică necesară obiectivelor de investiții se vor asigura prin extinderea rețelelor existente pe domeniul public, la care se vor racorda consumatorii. Toate bransamentele se vor realiza îngropat. Căldura necesară încălzirii locuințelor se va asigura prin microcentrale individuale alimentate cu combustibil solid, gaz metan sau energie electrică.

IV.7. Protecția mediului

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele pe fiecare parcelă de teren , se vor colecta de operator și se vor transporta și depozita organizat, conform programului stabilit la nivel de localitate. Funcțiunea de locuire nu presupune utilizarea unor substanțe toxice, care să necesite neutralizare specifică. Lucrările de construire care se impun vor respecta condițiile impuse prin studiul geotehnic, astfel încât să nu fie afectat solul și subsolul, apa, aerul și mediul înconjurător, iar zgomotul să se încadreze în limitele admise funcțiunii de locuire.

IV.8. Reabilitare urbană

Modernizarea și reabilitarea străzii Miron Costin se va face pe baza unor proiecte inițiate de primărie și vor fi corelate cu lucrările de extindere a rețelelor publice urbane.

IV.9. Circulația terenurilor

Terenul din zona studiată va rămâne în mare parte proprietatea privată a persoanei fizice, iar suprafața de teren afectată de modernizarea străzii Miron Costin va trece în proprietatea municipiului Baia Mare.

Sef proiect
SC PANIMPEX SRL

Arh. Pandi Rodica