



MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE :

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. : INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN ȘI PARCELARE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE
Amplasament: BAIA MARE str. Miron Costin, f.n., Jud. Maramureș
Inițiatori:

ROB GAVRIL și soția ROB TANIA - CARMEN
din Baia Mare
str. Miron Costin, nr.38, Jud. Maramureș

MUREȘAN MARIN
din Baia Mare
str. Miron Costin, nr.16A, Jud. Maramureș

MUREȘAN IUSTIN – TĂNASE
din Baia Mare
str. Vida Geza, nr.11, Jud. Maramureș

MUREȘAN SERGIU – MARIAN
din Baia Mare
str. Miron Costin, nr.16A, Jud. Maramureș

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE
PROIECTANT GENERAL : BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA
COORDONATOR URBANISM : ARH. URB. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :

1.2.1.Solicitările temei de proiectare :

Prin tema de proiectare, inițiatorii documentației de urbanism solicită parcelarea terenurilor, destinația viitoare de locuire și funcțiuni complementare, respectiv asigurarea drumului de acces și a dotării cu utilități edilitare.

Ca urmare a emiterii Avizului de oportunitate nr. 17/05.07.2022, eliberat de Municipiul Baia Mare, inițiatorii au comandat tema pt. elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform Legii 350/2001 modificată și completată, și prevederilor P.U.G. aprobat.

Inițiatorii prezentului plan urbanistic au în proprietate terenurile din loc. Baia Mare, notate în:

-C.F.nr. 105983 cu nr.cad. 105983 - cu suprafața de 3901 mp, teren extravilan cu categoria de folosință fâneață;

-C.F.nr. 105982 cu nr.cad. 105982 - cu suprafața de 285 mp, teren extravilan cu categoria de folosință fâneață;

-C.F.nr. 105980 cu nr.cad. 105980 cu suprafața de 143 mp drept de servitute pentru C.F. nr. 105983 și C.F. nr. 105982.

-C.F.nr. 111119 cu nr.cad. 111119- cu suprafața de 5441 mp, teren extravilan cu categoria de folosință fâneață;

-C.F.nr. 130473 cu nr.cad. 130473 - cu suprafața totală de 954 mp, din care 489 mp teren parțial intravilan cu categoria de folosință fâneață și 465 mp teren extravilan cu categoria de folosință vie;

-C.F.nr. 131987 cu nr.cad. 131987- cu suprafața de 3553 mp, teren intravilan-extravilan cu categoria de folosință fâneață dezmembrat din C.F. 10488, din care 252 mp fâneață-intravilan și 3301 mp fâneață-extravilan;

Totuși, acestea nu sunt cuprinse în limita construibilă a localității, așa cum reiese din analiza P.U.G al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999.

Zona adiacentă este ocupată de locuințe și funcțiuni complementare, descrisă în P.U.G. ca fiind zona L1b. Această zonă este ocupată de clădiri de locuit și anexe, cu regim de înălțime care variază de la P (parter), la D+P, P+1, sau D+P+1. De asemenea, în zonă s-au aprobat mai multe documentații de urbanism ale căror efecte s-au produs prin edificarea de construcții de locuințe, sau sunt documentații de urbanism în lucru.

Suprafața finală de teren aflată în studiu pentru reglementare urbanistică și edilitară va fi de 14277 mp.

Regimul de înălțime la care se va construi va fi de maxim trei niveluri în volume care vor urmări panta descendentă a terenului, pe direcția nord - sud.

Se propune dezvoltarea construcțiilor pe trei niveluri – demisol/subsol, parter și etaj pentru încastrarea lor cât mai bine în terenul bun de fundare.

Terenul de sub amplasamentul urmărit este stabil, fără semne de fisuri sau alunecare.

În apropierea amplasamentului nu există elemente de risc natural semnificativ care să compromită stabilitatea terenului. Totuși, la momentul edificării construcțiilor, se va urmări luarea măsurilor constructive necesare ca terenul să rămână în parametri stabili actuali.

Se va reglementa drumul de acces la parcele cu un gabarit de minim 6,0 - 8.0 m și retrageri în dreptul porților. Pentru drum înfundat, dacă acesta deservește mai mult de o gospodărie se va realiza platformă pentru posibilitate de întoarcere la capăt. Se va stabili modul de asigurare și traseul rețelelor de utilități.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Str. Miron Costin face parte din arealul construit colinar de pe versantul nordic al localității Baia Mare, în zonă slab construită cu clădiri având în general funcțiunea de locuințe, edificate în ultimii 20 de ani.

Vecinătățile imediate, aflate în zona intersecției drumului de acces cu str. Miron Costin sunt ocupate de construcții de locuințe edificate recent, în ultimii 5 ani. La limita nordică, există o gospodărie mai veche de 50 de ani – cu adresa înscrisă pe str. Miron Costin nr. 31.

Prin prezenta documentație se vor stabili reglementări specifice zonei de locuințe individuale - care vor urmări pe cât posibil indicatorii existenți în U.T.R. din zona colinară.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr.349/1999;
- Plan Urbanistic Zonal – Locuințe- Zona str. Valea Borcutului-Victoriei aprobat cu H.C.L. Nr. 240 din 2005;
- Plan Urbanistic Zonal – Introducere teren în intravilan pentru casă de locuit cu max S(D)+P+E nivele situat în Baia Mare, Str. Miron Costin nr. 91 aprobat cu H.C.L. Nr. 448 din 26.07.2018;
- Plan Urbanistic Zonal – Introducere teren în intravilan pentru casă de locuit, aprobat cu H.C.L. Nr. 24 din 03.02.2023;
- Plan Urbanistic Zonal – Introducere teren în intravilan și realizare anamblu de construcții – locuințe și dotări-servicii aferente, Beneficiar SC Roned SRL- documentație în lucru;
- Plan Urbanistic Zonal – Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie- Str. Viilor- Valea Borcutului – Beneficiar Municipiul Baia Mare - documentație în lucru.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII; SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei studiate:

Vecinatatea imediată este parțial construită și se dezvoltă cu funcțiune preponderent de locuire și anexe.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona în care este situat amplasamentul în studiu prezintă următoarele caracteristici:

-zonă cu terenuri agricole extravilan, fostă livadă, plantații de coastă, și terenuri curți/construcții ocupate preponderent de locuințe și anexe.

2.1.3. *Potențial de dezvoltare / disfuncții :*

Opțiunea majoră a populației a fost de dezvoltare în continuare a zonei cu construcții preponderent de locuințe individuale.

Disfuncționalități identificate : zona nu este încă cuprinsă în perimetrul construit al orașului, traseele stradale nu sunt configurate corect din punct de vedere al gabaritelor și este nevoie de extinderea rețelelor edilitare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

Accesul la teren se realizează din trei direcții:

- dinspre sud din prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș,
- dinspre est, din str. Miron Costin, prin intermediul unei parcele de sub nr. Cad. 105980, cu lungimea medie de 25.0 m, cu rol de servitute-drum de acces și al cărei gabarit este limitat în zona intersecției cu strada Miron Costin la 5,0 m.

- dinspre nord, direct din str. Miron Costin.

Vecinătățile sunt ocupate de terenuri agricole și construcții de locuințe și anexe.

Vecinătățile terenului sunt ocupate de:

- la est: - teren și casă de locuit – propr. Hodasz Gabor Walter și soția
- str. Miron Costin;
- teren și casă de locuit prop. privată Filip Laurențiu Doru;
- teren și casă de locuit prop. privată Langodon Andrada și Nicholas;
- teren și casă de locuit prop. privată Pinteș Ioan,;

- la vest: teren liber neconstruit;

- la sud : terenuri parțial construite în baza PUZ aprobat cu HCL 240/2005;

- la nord : teren prop. privată – Costin Emil.

2.2.2. *Elemente ale cadrului natural –relief, rețea hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:*

Relief : 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 Igniș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Hidrografia : Rețeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate orașul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzbaia 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 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. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic.

Conform studiului geotehnic nr. 7458/22.02.2023 întocmit de S.R.L. TEHNİK PROSPECT S.R.L. și a verificării la cerința Af, referat nr. 5693/22.02.2023 întocmit de Ing. geolog Bălăneanu Ecaterina, terenul prezintă un risc geotehnic moderat.

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.

2.3.CIRCULAȚIA :

2.3.1 Aspecte privind încadrarea în circulația orașului:

Accesul la teren se realizează din trei direcții:

-dinspre sud din prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș,
- dispre est, din str. Miron Costin, prin intermediul unei parcele de sub nr. Cad. 105980, cu lungimea medie de 25.0 m, cu rol de servitute-drum de acces și al cărei gabarit este limitat în zona intersecției cu strada Miron Costin la 5,0 m.

- dinspre nord, direct din str. Miron Costin .

Str. Miron Costin debușează în Str. Nucului și apoi în Str. Victoriei. Str. Traian Bîlțiu Dăncuș debușează în str. Pictor Balla József, care se intersectează tot cu Str. Victoriei, arteră principală de circulație care face legătura zonei cu centrul localității.

2.3.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității:

Accesul la amplasamentul studiat este asigurat în parte de pe drum carosabil modernizat și asfaltat– Str Miron Costin. Str Miron Costin este accesibilă relativ ușor, fiind o stradă aflată în domeniul public și care urcă în pantă ușor ascendenă pe dealurile aflate la nordul localității, pornind din Str. Nucului - Str. Victoriei. Accesul dinspre Str. Traian Bîlțiu Dăncuș este încă nemodernizat, însă această stradă a intrat recent în patrimoniul Municipiului Baia Mare și urmează să se modernizeze, odată cu cuprinderea ei în proiectele de investiții în infrastructură destinate zonei.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR:

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Vecinătățile imediate estice, în zona intersecției drumului de acces cu str. Miron Costin sunt ocupate de construcții de locuințe edificate recent, în ultimii 5 ani. La limita nordică, există o gospodărie mai veche de 50 de ani. Per ansamblu, terenurile sunt în majoritate libere, fondul construit fiind încă în pondere de sub 20% din suprafețe. La sud de amplasament, zona este preponderent construită cu locuințe sau este studiată în documentații de urbanism care au ca obiect tot reglementarea acceselor și a parcelelor pentru locuințe și anexe.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni :

Destinația propusă se încadrează în tipul de funcțiune prezentă în zonă și, de asemenea, se încadrează în direcția de dezvoltare a localității, prin constituirea de parcele dedicate construirii de locuințe.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Actualmente terenurile sunt libere de construcții, teren fânață și vie.

2.4.4.Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în vecinătate este alcătuit din clădiri de locuințe individuale și este în stare foarte bună, fiind construcții durabile cu maxim 5 de ani vechime. Gospodăria aflată la nordul amplasamentului, este în stare calitativă medie, având structura constructivă din materiale semidurabile.

2.4.5.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

În zonă, de-a lungul str. Miron Costin, se află rețele utilitare de la care se pot asigura branșamentele necesare, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, gaz, canalizare, CAT-TV. De asemenea, există dotări edilitare și pe str. Traian Bîlțiu Dăncuș.

Serviciile publice din zona str. Miron Costin sunt asigurate la nivelul micilor magazine de proximitate, stație pentru transportul în comun, și sunt grupate în aval de amplasament, în zona intersecției cu str. Victoriei.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi:

După cum relevă și bilanțul teritorial existent, ponderea actuală a spațiilor verzi în zonă este majoră, terenul proprietate privată aflat în posesia inițiatorilor fiind teren fânață, vie și livadă.

Terenurile învecinate au edificate construcții de locuințe și anexe, dar și în acest caz, ponderea actuală de zonă verde este peste 70 %.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Amplasamentul studiat nu este afectat de riscuri naturale semnificative ce ar putea influența intervențiile în zonă (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziune, zone inundabile, etc.). În zona adiacentă însă, există terenuri cu potențial de alunecare de teren.

2.4.8. Principalele disfuncționalități:

Terenul studiat se află în extravilanul localității. Zona limitrofă terenului studiat se dezvoltă însă ca zonă preponderent de locuințe, ceea ce duce la extinderea fondului construit dincolo de limita existentă a intravilanului, fapt care susține demersul inițiatorilor pentru întocmirea documentației de urbanism specifice prin care să se introducă terenurile în perimetrul constructibil și să se reglementeze condițiile de construire. Este necesară extinderea infrastructurii edilitare pentru terenul studiat.

Se impune, de asemenea, realizarea drumurilor de acces la viitoarele parcele rezultate. Acestea vor avea gabarit și infrastructură conform legislației și normativelor în vigoare și corelat cu „P.U.Z. Viabilizarea zonei colinare a Municipiului Baia Mare Valea Roșie - Str. Viilor- Valea Borcutului”.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, de canalizare, de transport energie electrică, de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale, după caz):

În prezent zona este echipată cu toate utilitățile necesare funcționării tuturor obiectivelor din zonă:

- Alimentarea cu energie electrică se poate face prin bransament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin și str. Pictor Traian Biltiu Dancus.
- Alimentare cu apă potabilă se poate face prin bransament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin și str. Pictor Traian Biltiu Dăncuș.
- Canalizarea menajeră se poate face prin bransament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin și str. Pictor Traian Biltiu Dăncuș.
- Alimentarea cu gaz se poate face prin bransament la rețeaua existentă în zonă pe str. Miron Costin și str. Pictor Traian Biltiu Dăncuș.
- Evacuarea deșeurilor menajere se poate realiza prin contract cu regia de salubritate locală, care preia deșeurile din str. Miron Costin și str. Pictor Traian Biltiu Dăncuș.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit:

În ceea ce privește spațiile verzi, relația cadru natural - cadru construit este în limite normale pentru o zonă de locuire, fiind preponderente spațiile ocupate de zone verzi și vegetație.

Terenurile studiate sunt terenuri libere de construcții.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

2.6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În această zonă nu se evidențiază riscuri naturale majore, nu există surse de poluare pentru mediul înconjurător și în prezent nu există activități complexe generatoare de riscuri în zonă.

2.6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații, echipamente edilitare ce prezintă riscuri în zonă :

Nu s-au constatat asemenea riscuri.

2.6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul, nu există obiective de patrimoniu în zonă la distanță mai mică de 500 m.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

În urma analizei solicitărilor inițiatorilor, a punctelor de vedere ale administrației publice locale privind politica proprie de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a realizat prezenta documentație care va exprima prin rezolvarea urbanistică și funcțională reglementări specifice zonei de locuințe.

Opțiunile generale ale populației din zonă sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, configurarea unor zone de locuit confortabile, creșterea veniturilor administrației, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale, creșterea veniturilor populației, crearea de locuri de muncă.

Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorilor și beneficiarei și oferă soluții la problemele de acces și mobilare pe care le impune tema și amplasamentul.

Se va face informarea populației prin publicarea în presă și pe site-ul primăriei Baia Mare a propunerilor și regulamentului aferent PUZ. Consultarea documentației, observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul poate fi consultat.

Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei sau la sediul APM Maramureș, în termenul stabilit conform anunțului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE :

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, cu identificarea parcelelor cadastrale.

Studiul geotehnic constată că terenul este stabil, cu risc geotehnic moderat, fără fenomene fizico-geologice majore, fără probleme în ceea ce privește noile amplasamente ale construcțiilor.

Studiul geotehnic efectuat – 8 sondaje geotehnice, cu adâncimea de forare de 6,00 m certifică faptul că zona dispune de condiții normale de teren și de fundare, fiind aptă pentru dezvoltarea propusă, la etapa elaborării planului urbanistic. Nu au fost observate fenomene de alunecare.

Dacă săpătura în versant pentru amenajarea terenului depășește 2.5 m, se vor prevedea ziduri de sprijin cu barbacane și strat filtrant în spatele acestora, cu adâncimea de fundare de minim 2.5 m de la cota platformei amenajate, astfel încât să preia împingerile din versant, fără a pune în pericol amplasamentele învecinate. Izvoare de apă, fire de apă interceptate pe amplasament vor fi captate și dirijate în afara amplasamentului pentru a nu pune în pericol stabilitatea versantului. După stabilirea exactă a amplasamentelor clădirilor proiectate, la etapa obținerii autorizației de construire și elaborării proiectelor tehnice, se va completa studiul geotehnic pentru fiecare amplasament în parte.

3.2.PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare-elaborat de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL- București aprobat cu HCL nr. 349/1999 terenul se află în zona extravilan, adiacent unui teren-trup intravilan aflat în UTR L1b.

Strategia de dezvoltare a localității are în continuare ca direcție principală dezvoltarea acestei zone tot cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Zona adiacentă amplasamentului constituie un areal stabilizat funcțional, fiind deja preponderent construit cu locuințe și funcțiuni complementare.

Propunerea înaintată pentru avizul de oportunitate s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc cu inițiatorul, analiza situației reale din teren precum și pe baza Planului Urbanistic General, a R.L.U. al Municipiului Baia Mare.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Inițiatorii vor lua toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investițiilor, prin tehnologiile și materialele de utilizare, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare.

Cadrul natural va fi refăcut la starea inițială după terminarea lucrărilor de construcții.

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 situl de tip colinar, atât prin adaptarea la teren, prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 50% din suprafața incintelor loturilor.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Accesul la teren se realizează din trei direcții:

nr.1. - Dinspre sud din prelungirea străzii Traian Bîlțiu Dăncuș. Acest drum de acces va fi cu două sensuri de circulație, cu carosabil de minim 6,0 m și gabarit minim de 8,0 m.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Alimentarea cu apă; Canalizare

Se va respecta avizul deținătorului de rețea privind amplasamentul clădirilor.

Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare are traseul pe Str. Miron Costin și pe str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș. Din aceste rețele sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă pe str. Miron Costin și pe str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș este posibil de extins pentru viitoarele obiective ce se vor realiza.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaz existentă are traseul pe Str. Miron Costin și pe str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș. Din aceste rețele sunt realizate deja branșamentele pentru construcțiile existente și se vor putea realiza branșamentele pentru construcțiile propuse.

Telefonie Rețeaua de telefonie/internet/tv existentă are traseul pe Str. Miron Costin și pe str. Pictor Traian Bîlțiu Dăncuș, rețea din care se vor putea realiza branșamentele necesare pentru construcțiile propuse.

Gospodărie comunală Activitatea de colectare centralizată a deșeurilor va rezolva și în viitor în mod corespunzător problema păstrării curățeniei și igienei în zonă. Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, containerizat, se va face în interiorul construcțiilor propuse, cu respectarea O.M.S 114/2014 cu completările ulterioare.

Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare și prelucrare, prin grija administratorilor obiectivelor.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI :

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunilor de locuințe individuale.

Obiectivele și activitățile propuse prin prezentul proiect sunt neagresive față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților în așa fel încât folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului și expoatarea corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor, să nu ducă la apariția de emisii accidentale a eventualelor poluanți.

Investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă, inclusiv cea vizuală;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Să amenajeze și să întrețină suprafețele pentru spații verzi și plantații, chiar dacă acestea sunt în incinta proprietăților și nu sunt în câmpul vizual al populației;
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto, se propune ca zonele verzi adiacente și cele din apropierea acestora să fie amenajate cu vegetație perenă și întreținute constant.
- Să nu facă nici un fel de concesie în ceea ce privește realizarea echipării edilitare a tuturor obiectivelor existente sau viitoare, respectând normativele și legile în vigoare.

Organizarea spațiilor verzi :

Spațiile verzi situate spre căile de circulație, sau cele care sunt în raza vizuală a celor care circulă în zonă se vor amenaja și pe viitor prin plantații de arbori și arbuști pereni, iar întreținerea acestora este obligatorie.

După terminarea oricăror lucrări de construcție și amenajări interioare-exteroare, cadrul natural afectat se va reface în totalitate.

8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Realizarea de drumuri de acces care să facă legătura parcelelor propuse cu str Miron Costin și str. Traian Bilițiu Dăncuș.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

BILANT TERITORIAL -SITUATIE EXISTENTA		
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 111119	5441 mp
2	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata,vie intravilan-extravilan - nr. CAD 130473, din care 489 mp faneata-intravilan si 465 mp vie-extravilan	954 mp
3	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, intravilan-extravilan - nr. CAD 131987 dezmembrat din C.F. 101488, din care 252 mp faneata-intravilan si 3301 mp faneata-extravilan	3553 mp
4	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 105983	3901 mp
5	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 105982	285 mp
6	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - livada, intravilan - nr. CAD 105980	143 mp
7	TOTAL	14277 mp

3.8.3. Determinarea circulației terenului între deținători, în vederea obiectivelor propuse

Ulterior aprobării P.U.Z. , caile de acces se vor trece in patrimoniul si administrarea Municipiului Baia Mare.

Nr. crt.	CIRCULATIA TERENURILOR	mp	%
1	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	11568	81.03
2	Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public ulterior aprobarii PUZ	2709	18.97
3	TOTAL	14277	100.0

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea de locuințe individuale și anexe, conform R.L.U.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității, încadrându-se în direcția de dezvoltare a zonei deja conturată.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, funcțiunile propuse, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul tehnic și de confort al cerințelor actuale de locuire în mediul urban.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR CONFORM PROPUNERILOR P.U.Z.

Responsabil	Etape de realizare	Evaluare estimativă a costurilor
Investitor :	Etapa I	
ROB GAVRIL și soția ROB TANIA CARMEN MUREȘAN MARIN MUREȘAN IUSTIN – TĂNASE MUREȘAN SERGIU MARIAN	Elaborare proiecte, obținerea Autorizațiilor de construire, studii, consultanță, etc.	Lei 500 000,0 cca (100 000,0 Eu)
	Etapa II	
ROB GAVRIL și soția ROB TANIA CARMEN MUREȘAN MARIN MUREȘAN IUSTIN – TĂNASE MUREȘAN SERGIU MARIAN	Lucrări de construire inclusiv asigurare cu utilități, amenajare teren, accese, imprejmuiiri,etc.	Lei 6 400 000,0 cca (1 300 000 Eu)
		Lei 7100 000,0 cca (1 400 000 Eu)

Întocmit:
arh. urb. CRĂCIUN Oxana N.

