I. FOAIE DE GARDĂ

P R O I E C T

nr. 1080 / 2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**MODIFICARE ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONĂ DE LOCUINŢE COLECTIVE MEDII ŞI ZONĂ CU FUNCŢIUNI MIXTE**

**Str. M. Eminescu, Baia Mare**

**FAZA: P.U.Z.**

Initiator:

SC OBERHAUSER INVEST SRL Beneficiar:

**Municipiul Baia Mare,**

PROIECTANT

Sc STUDIO Z 2005 srl

Baia Mare

Specialist cu drept de semnătură RUR

arh. Horea Grigore Stoia

**B O R D E R O U**

**A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de titlu

2. Borderou

3. Certificat de Urbanism nr. 1267 din 12.08.2024

4. Aviz de oportunitate nr. 20 din 31.10.2024

5. Memoriu de prezentare

**B. PIESE DESENATE**

U0. Plan de încadrare în zona

U1. Situatia existenta

U2. Reglementari urbanistice - zonificare

U2.1 Profile drumuri de acces

U3 Reglementari - echiparea edilitara

U4 Proprietatea asupra terenurilor

U5 Exemplu mobilare

Intocmit, arh. Horea Stoia



**MEMORIUL DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei**

Denumirea lucrării: PUZ - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU

ZONĂ DE LOCUINŢE COLECTIVE MEDII ŞI ZONĂ CU FUNCŢIUNI MIXTE

Initiatori: SC OBERHAUSER INVEST SRL Proprietar: SC OBERHAUSER INVEST SRL Proiectantul general: S.C. STUDIO **Z** - 2005 S.R.L. – Baia Mare Data elaborării: ian. 2025.

**1.2. Obiectul PUZ**

Solicltări ale temei-program:

• *Investiția propusă este construirea de clădiri de locuințe colective, împrejmuirea terenului, branșamente utilități și realizarea acceselor din str. M. Eminescu pe terenul proprietate privată al inițiatorului PUZ.*

• *Amplasarea clădirilor de locuit se va face conform RLU aferent PUZ ce urmează a se elabora în corelare cu prevederile PUZ dealul Groșilor, PUZ inițiat de Municipiul Baia Mare*

• *În funcție de capacitatea terenului se vor construi clădiri de locuit cu S/D+P+5E+Er în zona de locuințe colective L2 și clădiri de locuit și funcțiuni mixte cu S/D+P+4+M/Er în zona mixtă M3.*

*Terenul ce a generat PUZ are suprafata de 24600 mp*

*Terenul studiat provenit din alipirea:*

*Cf. Nr.135950, Baia Mare Nr.cad. 135950 s = 21032 mp*

*(CF 13590 provenit din alipirea CF 131456, cad 131456 - suprafata 2752 mp si*

*CF 131467, cad 131467- mp suprafata 18280)*

*Cf. Nr.125356, Baia Mare Nr.cad.125356 s = 3568 mp este înscris în CF* 136124 *Baia Mare după cum urmează :*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. curent | PROPRIETAR | CF | cad | S | categoria |
| 1 | SC OBERHAUSER INVEST SRL | 136124 | 136124 | 24600 | Curti constructii |

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

• *În conformitate cu prevederile din Planul Urbanistic Zonal Dealul Groșilor - în curs de avizare, zona studiată este localizată parțial în utr.M3 -zonă mixtă servicii și locuințe si parțial în utr L2 zona preponderent pentru locuințe colective medii. Adîncimea utr.M3 -zonă mixtă servicii și locuințe este de cca 110m față de str. M. Eminescu.*

**1.3. Surse documentare**

Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ:

• *Documentaţia de urbanism nr. 12,2,217/1996-1999, faza PUG , aprobată cu HCL al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999*

• *Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - În curs de actualizare*

• *20 - PUZ - "Locuinte, birouri, spatii comerciale si hoteliere", aprobat prin HCL 303/30.05.2008*

*Baia Mare, Str. MihaiEminescu nr. 63-65, beneficiar: SC Adalmont Developments SRL*

• *46 -PUZ - "Subzona subcentrului cu servicii de interes public - CC3", aprobat prin HCL 369/30.11.2011*

*Baia Mare, Str. Mihai Eminescu f.n.,*

*beneficiari: Parohia Duminica Mironosiţelor, SC COM SUPER SRL şi Municipiul Baia Mare*• *48 - PUZ - "Zonă de locuințe",*

*aprobat prin HCL 392/20.12.2011*

*Baia Mare, strada Chioarului, strada Mihai Eminescu, strada Vrancei*

• *53 - PUZ - "Zonă de locuințe", aprobat prin HCL 432/29.11.2012*

*Baia Mare, terenul cuprins între străzile Grănicerilor și Republicii, cu reconfigurare de parcele teren*

• *55 - PUZ - "Complex Rezidențial 'Dealul Grosilor Nord' - locuinte D+P+1+M",*

*aprobat prin HCL 434/29.11.2012*

*Baia Mare, Str. Mihai Eminescu,*

• *60 - PUZ - "Complex locuințe D+P+1+M", aprobat prin HCL 178/30.05.2014*

*Baia Mare, strada Chioarului,*

• *61 - PUZ - "Locuințe colective", aprobat prin HCL 211/18.07.2014*

*Baia Mare, strada Mărășești,*

• *75 - PUZ - "Schimbare de funcţiune din A1a - Activităţi productive agro - industriale mari - în funcţiune de locuit", aprobat prin HCL 100/29.02.2016*

*Baia Mare, strada Vrancei F.N.*

• *X - PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale", aprobat prin HCL 101/29.03.2019*

*Baia Mare, str. Chioarului, F.N.*

• *XX - PUZ - "Locuințe colective D+P+4E+5Retras", aprobat prin HCL 138/19.04.2019*

*Baia Mare, str. Mărășești, nr. 8 și nr. 10. Inițiator: SC BALFAT TRANS SRL*

• *PUZ DEALUL GROȘILOR inițiat de mun. Baia Mare, aflat în curs de elaborare.*

• *Certificat de urbanism Nr. 740 din 28.06.2022*

• *Aviz de oportunitate nr.12/05.07.2022*

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

• *Masuratori topografice*

• *Studiu geotehnic*

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. Evolutia zonei**

Date privind evoluţia zonei:

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

• *Terenurile situate de-o parte și de alta a drumului național (str. Mihai Eminescu) sunt constituite ca o zonă mixtă pentru servicii, reprezentanțe, comerț en-gros, depozitare și locuire, după cum este de altfel tendința și caracterul zonei.*

• *De asemenea s-a vehiculat ideea folosirii căii ferate existente în vecinătate pentru un tren urban, ce ar lega aeroportul din Tăuții Măgherăuș cu zonele industriale ale mun. Baia Mare și Ferneziu idee greu de realizat dată șiind lipsa șinelor în zona gării de sud și a stării de degradare a infrastructurii feroviare în general.*Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii:

• *Cea mai importantă caracteristică a zonei este situarea în imediata vecinătate a căii ferate Baia Mare*

*- Ferneziu.față de care sunt instituite zone de restricții după cum urmează:*

•

*- ZONA DE SIGURANȚĂ*

• *Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.*

*- ZONA DE PROTECȚIE*

• *Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia*

**2.2. Încadrarea în localitate**

Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii:

• *Zona studiată se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe strada M. Eminescu între imobilele identificate cu numerele 134D și 136C, în imediata vecinătate a căii ferate Baia Mare - Ferneziu.*

Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general:

• *Legătura zonei studiate cu localitatea se face pe strada M. Eminescu.*

VECINĂTĂȚI

*Nord: calea ferată Baia Mare - Ferneziu. (Cf 124072)*

*Între terenul ce a generat PUZ și terenul aferent infrastructurii feroviare există o fâșie de teren de cca. 1,5m lățime ce aparține statului Român, pe toată lungimea zonei studiate. Astfel, zona studiată nu se învecinează direct cu terenul cu nr. Cad.124072.*

*Est: str. M. Eminescu(Cf 126833), Vulcanizare Onemarkus Global (Cf 118962),*

*stația de pompare Vital, (Cf 118961)*

*Sud: proprietate privată (nr. 136C) și proprietăți private situate pe str. Dumbravei. Vest: proprietate privată.*

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

• *Relieful:Municipiul Baia Mare, reşedinţa judeţului Maramureş, este situat în partea Vestică-centrală a judeţului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Principalele caracteristici sunt preponderenţa reliefului montan, sărac în resurse 2 pentru agricultură, dar valoros din punct de vedere peisagistic precum şi existenţa 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 şi Est se ridică Munţii Igniş şi Gutâi acoperiţi cu păduri şi platouri bogate în păşuni.*

• *Reţeaua hidrografică: Reţeaua hidrografică este formată, în principal, din râul Săsar, care străbate oraşul de la Est la Vest colectând apele râurilor Chiuzbaia şi Firiza, şi a pârâurilor Sf. Ioan, Usturoiul, Valea Roşie şi Borcut.*

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

• *Condiţii geotehnice: Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive. În cazul construcţiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundaţiilor se vor prevedea*

*epuismente directe, săpăturile la fundaţii executându-se într-o perioadă fără precipitaţii, iar construcţia se va proteja hidrofug atât orizontal cât şi vertical.*

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

**2.4. Circulatia**

Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei, a circulaţiei:

• *Circulatia se desfasoara înspre zona studiată pe strada M. Eminescu, strada de categoria a II-a (CONF. LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL BAIA MARE ŞI CATEGORIA ACESTORA , CONF. O.G. 43/1997- ANEXA 1 LA HCL 39 /2008),*

*Drumul de acces spre zona studiată – drum de acces prevăzut ca acces principal din str M. Eminescu, este o stradă cu 2 benzi de circulație de câte 3,50m, trotuare, peste de biciclete și spațiu verde de-o parte și de alta..*

*Accesul la parcări și garaje se va face pe strazi secundare de incintă, prevăzute cu trotuare de 1m lățime cel*

*puțin pe o parte.*

**2.5. Ocuparea terenurilor**

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată:

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

• *Funcțiunile existente pe zona studiată sunt A1a - Activităţi productive agro-industriale nepoluante desfăşurate sau nu în construcţii agro - industriale mari; și V9 - Fâşii şi perdele de protecţie.*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

• *Zona înconjurătoare a terenului este relativ construita, cladirile fiind dispuse mai ales de-alungul cailor de acces(str Dumbravei , str. M. Eminescu).*

• *Zona studiată este neconstruită.*

Aspecte calitative ale fondului construit:

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

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

• *Din acest punct de vedere zona este deficitară, dar distanta relativ redusă față de drumul principal de acces din zona (str.M. Eminecu) spre serviciile de care beneficiaza municipiul precum și posibilitățile de deplasare ale proprietarilor terenurilor din zonă compensează deficiența.*

Asigurarea cu spaţii verzi:

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

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

• *Conform Anexei 5 a Legii 575/2001: mun. Baia Mare: se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;*

Disfuncționalități

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| DOMENII | DISFUNCTIONALITATI | PROPUNERI DE INTERVENTIE |
| FUNCTIUNI | Situarea terenului studiat in utr : A1a- Activităţi productive  agroindustriale nepoluante desfăşurate  sau nu în construcţii agro-industriale mari; V9 – fâşii şi perdele de protecţie Situarea terenului în zona de siguranță  a infrastructurii feroviare  Situarea terenului în zona de protecție a infrastructurii feroviare | - Schimbarea destinației terenurilor cuprinse în zona studiată prin preluarea  funcțiunilor de locuire (L2) și funcțiuni  mixte (M3) prevăzute în zonă prin PUZ  Dealul Groșilor aflat în curs de avizare.  - Solicitarea avizului administratorului CF pentru lucrările reglementate prin PUZ. |
| CIRCULATII | - str. M Eminescu are profil  necorespunzător circulației intense din prezent  - lipsa ccesului la terenurile studiate | - modernizarea str. M Eminescu  - crearea unui drum de acces care să facă legătura cu str. Dumbravei, drum prevăzut în zonă prin PUZ Dealul Groșilor aflat în curs de avizare. |
| ECHIPARE EDILITARA | - terenul studiat este traversat de o linie  electrică aeriană.  - lipsesc rețelele de utilități | - Reamplasarea rețelei electrice în  canal tehnic subteran.  - Extinderea rețelelor publice de apă,  canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, TV etc, pe toată  zona studiată |
| REGIM JURIDIC | - Cu excepția terenului aferent str. M.  Eminescu și a terenului aferent CFR, toate terenurile din zonă sunt  proprietăți private | - Stabilirea obiectivelor de utilitate  publică și efectuarea de exproprieri pentru implementarea lor.  - Definirea subzonei drumului de  acces propus - Cc - ca obiectiv de utilitate publică cu suprafața ce cca  3000mp, pentru care se vor iniția  exproprieri în interes public. |

**2.6. Echipare edilitară**

Stadiul echipării edilitare a zonei:

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

• *Rețea de alimentare cu energie electrică*

*Terenul studiat este traversat de o linie electrică aeriană în curs de dezafectare.*

• *Rețea de alimentare cu gaz metan.*

• *Rețea de alimentare cu apa.*

• *Rețea de canalizare menajeră.*

• *Conductă de transport steril situată între terenul ce a generat PUZ și calea ferată.*

**2.7 Probleme de mediu**

Relația cadru natural-cadru construit:

• *Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare.Totuşi, noile construcţii ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât şi prin realizare arhitecturală. Suprafeţele spaţiilor plantate vor fi minim 15% din suprafața incintelor.*

*Terenul are o pantă ascendentă de cca. 0,5% de la sud spre nord și o pantă de cca. 1% pe direcția est vest.*

• *In ceea ce priveşte spaţiile verzi, în momentul de faţă relaţia cadru natural - cadru construit nu este relevantă, pe terenul studiat fiind neamenajat.*

• *O importanţă deosebită se va acorda întreţinerii terenurilor, a zonelor verzi şi după realizarea investiţiilor propuse păstrând raportul optim dintre zona verde şi cadrul construit.*

• *In prezent zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător.*

• *Procentul de ocupare al terenurilor cu construcții propuse este 40-50%.în funcție de UTR Terenul rămas liber este ocupat de vegetație joasă și înaltă. Terenul destinat circulației pietonale și auto va fi impermeabilizat prin platforme din beton asfaltic si dalaje.*

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

*Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.*

*Conform Anexei 5 a Legii 575/2001:*

*mun. Baia Mare: se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;*

*Pentru orasul Baia Mare, din punct de vedere a inundabilităţii, cele mai mari probleme le ridica albia raului*

*Craica pe intreg cursul si a văii Usturoi in sectorul inferior.*

*Pe raul Craica nivelurile apei sunt influentate si de un factor natural, respectiv invelisul argilos prezent aproape in intreg bazinul, care contribuie la un coeficient mare de scurgere (infiltratie redusa), dar si de factori antropici legați de blocajele cu gunoaie menajere.*

*Mãsuri specifice de protecție - extinderea / redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizarea și*

*decolmatarea albiei pârâului Craica.*

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

• *Nu este cazul.*

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

• *Nu este cazul.*

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

• *Nu este cazul.*

**2.8 Opțiuni ale populației**

• *Se va respecta procedura de consultare a populaţiei conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările şi modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 şi a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr.168/2011.*

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior şi concomitent cu PUZ, în special a celor ce justidică

enunţarea unor reglementări urbanistice:

Concluzii ale studiului de fundamentare privind zonele de risc:

• *Conform studiului geotehnic, anexat.*

**3.2. Prevederi ale PUG**

:

• *Prevederi PUG aprobat:*

*A1a - Activităţi productive agro-industriale nepoluante desfăşurate sau nu în construcţii agro - industriale mari;*

*- distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor;*

*- cercetarea agro-industriala care necesită suprafeţe mari de teren. V9 - Fâşii şi perdele de protecţie.*

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

• *Prevederi ale PUZ Dealul Groșilor aflat în curs de avizare: M3 - zonă mixtă servicii și locuințe*

*L2 - zona preponderent pentru locuințe colective medii.*

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

**3.4. Modernizarea circulatiei**

Organizarea circulaţiei:

• *Circulatia se desfasoara în zona studiată pe strada M. Eminescu, strada de categoria a II-a (conf lista alfabetică a străzilor din municipiul Baia Mare şi categoria acestora , conf. O.G. 43/1997- anexa 1 la HCL 39 /2008). Accesul principal din str M. Eminescu conf. Profil 3-3 (vezi PL. U2.1- PROFILE DRUMURI DE ACCES) este o stradă cu 2 benzi de circulație de câte 3,50m, trotuare, peste de biciclete și spațiu verde de-o parte și de alta. Acest drum rezolvă în totalitate accesul la loturile din zona studiată precum și la cele din vecinătate.*

• *Accesul la parcări și garaje se va face pe drumurile secundare de incintă, prevăzute cu trotuare cel puțin pe o parte.*

• *Intreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max.30 Km/oră.*

• *În vecinătatea zonei studiate circulațiile prevăzute în PUZ DEALUL GROȘILOR sunt cele existente.*

*Organizarea circulației carosabile și pietonale s-a făcut în conformitate cu prevederile PUZ DEALUL GROȘILOR, inițiat de mun. Baia Mare.*

Asigurarea locurilor de parcare + garare

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

• *Se vor asigura locurile necesare staţionării, parcajelor şi garajelor în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţillor, în condiţiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi", condiţiile P13211993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme si conform HG 525/1996. de aprobare a regulamentului general de urbanism.*

Organizarea circulaţiei pietonale

• *Dată fiind circulatia redusă din interiorul zonei rezidentiale nou creeată, drumul secundar de incintă*

*pentru acces la parcări și garaje va fi prevăzut cu trotuare de doar 1m lățime cel puțin pe o parte.*

**3.5. Zonificare funcţională – propunere**

*Operațiunea urbanistică propusă este modificarea zonificarii funcţionale existente pentru zonă de locuinţe colective medii şi zonă cu funcţiuni mixte în vederea constituirii unei zone de locuințe colective si spatii conexe destinate prestarilor de servicii si comertului.*

*Conf PUZ Dealul Groșilor aflat în curs de avizare, PUZ inițiat de Municipiul Baia Mare, zona studiată este localizată parțial în utr.M3 -zonă mixtă servicii și locuințe si parțial în utr L2 zona preponderent pentru locuințe colective medii și parțial în Utr Cc - căi de comunicație rutiere*

*Adîncimea utr.M3 -zonă mixtă servicii și locuințe este de cca 110m față de str. M. Eminescu.*

*Utr Cc - căi de comunicație rutiere este subunitatea urbanistică reprezentată de terenurile ocupate de actualele trame stradale sau terenurile rezervate pentru dezvoltarea/modernizarea infrastructurii de acces în zona studiată,( zona studiată în PUZ DEALUL GROȘILOR) inclusiv parcări publice.*

**Zonificare functionala:**

• *UTR L2: ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ÎNALTE:*

*funcțiuni admise: locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+5E+Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații*

*verzi, sport, mobilier urban etc.*

• *UTR M3: ZONĂ MIXTA servicii și locuințe preponderent la drumul național: funcțiuni admise:*

*servicii, reprezentante, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcări, locuinte individuale si colective*

*etc.*

• *UTR V9a: FÂŞIE DE PROTECŢIE CF*

**Reglementări propuse:**

***UTR. L2 - ZONA PREPONDERENT PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII.***

*L2 - reglementări*

*Funcțiuni admise:*

*locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D/+P+5E+Er, clădiri de interes public, clădiri de învățământ, alimentație publică, servicii, clădiri administrative, turism, echipamente tehnico-edilitare, spații verzi, sport, mobilier urban etc.*

*Reglementări propuse:*

*- regim de construire: izolat.*

*- regimul de aliniere al constructiilor faţă de aliniamentul propus. = 3,00 m (limita terenurilor înspre drumul de acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).*

*- amplasarea clădirilor față de la parcările amplasate pe drumul*

*pricipal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m*

*- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:*

*- față de limitele laterale = min.3,00m*

*- față de limitele posterioare: = min.5,00m*

*- distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu și regulile de însorire.*

*- Regim de înălțime S(D)+P+5+M/Er*

*- H max = 24,0 m de la cota 0,00*

*Indici urbanistici:*

*• Procentul de Ocupare a Terenului POTmax = 40%*

*• Coeficientul de Utilizare a Terenului CUTmax = 2,8*

etc.

***UTR. M3 -ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE***

M3 - reglementări

Funcțiuni admise:

servicii, reprezentante, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcări, locuinte individuale si colective

Reglementări propuse:

- regim de construire: izolat.

- regimul de aliniere al constructiilor față de aliniamentul existent. = 10,00 m (față de axul str. M Eminescu);

- regimul de aliniere al constructiilor faţă de aliniamentul propus. = 3,00 m (limita terenurilor înspre drumul

de acces din zona studiată, drum ce se propune a fi trecut în domeniul public).

- amplasarea clădirilor față de la parcările amplasate pe drumul

pricipal de acces dinspre str. M. Eminescu = 5,00 m

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- față de limitele laterale = min.3,00m

- față de limitele posterioare: = min.5,00m

- distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea

clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

- Regim de înălțime S(D)+P+4+M/Er.

- H max\* = 20,00 m la streașină de la cota 0,00

\*se admite ca la intersectii înaltimea maximă să fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim

25.0 metri de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane.

Indici urbanistici:

• Procentul de Ocupare a Terenului POTmax = 50%

• Coeficientul de Utilizare a Terenului CUTmax = 3,0

***UTR. V9a: FÂŞIE DE PROTECŢIE CF***

V9a - reglementări

(1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice. (2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m

fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare - parcări ecologice pentru automobile, morociclete, biciclete alei carosabile și pietonale

Funcțiuni admise:

- Spații verzi

- Imprejmuirea terenului

Reglementări propuse:

- regim de construire: nu este cazul

- Regim de înălțime: nu este cazul

- H max: nu este cazul

Indici urbanistici:

- Procentul de Ocupare a Terenului nu este cazul

- Coeficientul de Utilizare a Terenului nu este cazul

**BILANŢ TERITORIAL PE FUNCȚIUNI**

• Suprafata studiata = 24600 mp

**Vor fi prevazute urmatoarele zone funcionale:**

L2 - ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII: 15263 mp M3 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE: 6767 mp V9a: FÂŞIE DE PROTECŢIE CF : 2570 mp TOTAL : 24600 mp

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **FUNCTIUNI** | **EXISTENT** | | **PROPUS** | |
|  | mp | % | mp | % |
| L2 - Zona preponderent pentru locuințe colective medii. | 0,0 | 0,00 | 15263,0 | 62,00 |
| M3 - Zonă mixta servicii și locuințe | 0,0 | 0,00 | 6767,0 | 27,50 |
| V9a - Fâşie de protecţie CF | 0,0 | 0,00 | 2570,0 | 10,50 |
| A1a - Activităţi productive agroindustriale nepoluante  desfăşurate sau nu în construcţii agro-industriale mari; | 20628,0 | 84,00 | 0,0 | 0,00 |
| V9 - Fâşii şi perdele de protecţie | 3972,0 | 16,00 | 0,0 | 0,00 |
| TOTAL | 24600,0 | 100,00 | 24600,0 | 100,00 |

**BILANT TERITORIAL FUNCTIUNE L2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FUNCTIUNI** | **PROPUS** | |
|  | mp | % |
| constructii | 6106 | 40 |
| circulatii auto -pietonale | 6867 | 45 |
| Spatii verzi | 2290 | 15 |
| total | 15263 | 100,00 |

**BILANT TERITORIAL FUNCTIUNE M3**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FUNCTIUNI** | **PROPUS** | |
|  | mp | % |
| constructii | 3383 | 50 |
| circulatii auto -pietonale | 2368 | 35 |
| Spatii verzi | 1016 | 15 |
| total | 6767 | 100,00 |

**BILANT TOTAL:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FUNCTIUNI** | **PROPUS** | |
|  | mp | % |
| constructii | 9489 | 38.57 |
| circulatii auto -pietonale | 9235 | 37.54 |
| Spatii verzi (inclusiv zona protectie) | 5876 | 23.88 |
| total | 24600 | 100,00 |

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentare cu apa : cladirile se vor racorda la reteaua de alimentare stradala ce s eva extinde. Se pot face alimentari cu apa si din surse proprii pana la executarea extinderii retelei publice de alimentare cu apa. Canalizare: sunt necesare lucrări de îmbunătăţire şi extinderi ale reţelei de canalizare din zonă;

Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric se face de la reteaua electrică

existentă în zonă. Se pot folosi surse alternative - panouri fotovoltaice, miniturbine eoliene, etc.

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

Alimentare cu gaze naturale – constructiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă

în zonă ce se va extinde.

Gospodărie comunală: *pe fiecare parcela se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea şi*

*tratarea deşeurilor menajere.*

Transport in comun:

*Zona studiată fiind amplasată adiacent străzii M. Eminescu are acces la următoarele linii de transport in*

*comun:*

*Linia 16/26 Groși - Chechiș*

*Linia 22 Unguraș - Dumbrăvița*

*Stația de troleibuz ARIEȘULUI, situată pe str. M. Eminescu, la o distanță de cca 400m*

**3.7. Protectia mediului**

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

Prevenirea expunerii la riscuri naturale – în urma concluziilor studiilor geotehnice pentru fiecare investitie în

parte se vor executa lucrări de sprijinire, drenaje rigole pentru evitarea producerii de accidente de orice fel.

Epurarea şi preepurarea apelor uzate – racordare la rețeaua de canalizare a apelor menajere uzate.

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

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

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

**3.8. Obiective de utilitate publică.**

▪ Listarea obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zonă sunt:, realizarea drumului de acces, extinderea rețelei de alimentare

cu apă, extinderea rețelei de canalizare, extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale, extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică.

▪ Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

-terenuri proprietate publică (de interes național, județean sau local)

*Terenul aferent străzii M. Eminescu*

-terenuri proprietate privată (de interes național, județean sau local)

*NU SUNT*

-terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

*Terenul ce a generat PUZ are suprafata de 24600 mp Terenul studiat este înscris în CF* ***CF 136124*** *Baia Mare, cad 136124 provenit din alipirea:*

*Cf. Nr.135950, Baia Mare Nr.cad. 135950 s = 21032 mp*

*Cf. Nr.125356, Baia Mare Nr.cad.125356 s = 3568 mp*

*Terenul cuprins în zona studiată este proprietate privată a SC OBERHAUSER INVEST SRL*

▪ Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse.

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale:

*Terenul aferent drumului de acces ce face legătura dintre str. M. Eminescu și zona studiată.*

Terenul se va cuprinde în *SUBZONA Cc - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERERE ca obiectiv de*

*utilitate publică cu suprafața de cca 3000mp.*

*Suprafța totală și configurația finală a subzonei se va face odată cu corelarea cu PUZ DEALUL GROȘILOR,*

*inițiat de mun Baia Mare.*

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale.

*NU SUNT*

- Terenuri aflate în proprietate privată destinate concesionării.

*NU SUNT*

- Terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului.

*NU SUNT*

**4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

▪ Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

*- Propunerile de amenajare şi dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în prevederile*

*temei de proiectare, prevederile Regulamentului General de Urbanism și in prevederile PUG aflat în curs de reactualizare.*

PUZ se elaborează în corelare cu documentația PUZ DEALUL GROȘILOR, inițiat de mun. Baia Mare.

▪ Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de

Dezvoltare.

*- Operațiunea urbanistică propusă este modificarea zonificarii funcţionale existente pentru zonă de locuinţe colective medii şi zonă cu funcţiuni mixte în vederea constituirii unei zone de locuințe colective si spatii conexe destinate prestarilor de servicii si comertului.*

▪ Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

*- Din analiza condiţiilor existente şi ca urmare a prevederilor din prezenta documentație, se poate concluziona*

*că terenul întruneşte condiţiile pentru amplasarea funcţiunilor propuse.*

*- Realizarea acestor obiective va avea un impact pozitiv asupra zonei, a comunităţii, prin crearea de noi locuri de muncă, prin revigorarea activităţii şi implicit a vieţii zonei.*

*Respectînd prevederile privind amplasarea obiectivelor, privind distanţele faţă de limitele terenului, realizarea tuturor lucrărilor – utilităţi, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă de locuit la nivelul cerinţelor actuale.*

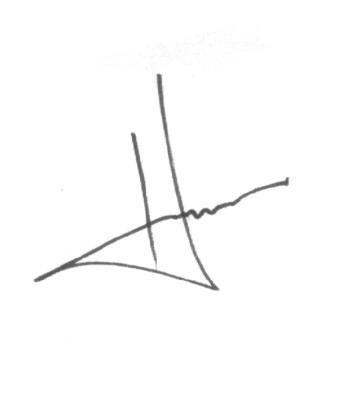
▪ Lucrările necesare de elaborat în etapa următoare:

*- Emiterea certificatului de urbanism conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, pentru fiecare*

*obiectiv în parte sau grupuri de obiective.*

*- Elaborarea documentatiilor tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire.*

Intocmit, Arh. Horea Stoia



BAIA MARE

mai. 2025