

I. FOAIE DE GARDĂ
P R O I E C T
nr. 1080 / 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONĂ DE
LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI 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

BORDEROU

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 recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - MODIFICARE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII ȘI ZONĂ CU FUNCȚIUNI 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

Solicitări 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 suprafața 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 - suprafața 2752 mp si

CF 131467, cad 131467- mp suprafața 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. Adâncimea utr.M3 -zonă mixtă servicii și locuințe este de cca 110m față de str. M. Eminescu.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Documentația 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 - "Locuințe, birouri, spații comerciale și hoteliere", aprobat prin HCL 303/30.05.2008
Baia Mare, Str. Mihai Eminescu nr. 63-65, beneficiar: SC Adalmon 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 Mironosițelor, SC COM SUPER SRL și 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' - locuințe 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 funcțiune din A1a - Activități productive agro - industriale mari - în funcțiune 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. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

- În 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 locuințe de-a lungul tuturor cailor de acces ce marginesc orasul înspre est și 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 Măgherauș cu zonele industriale ale mun. Baia Mare și Ferneziu idee greu de realizat dată fiind lipsa șinelor în zona gării de sud și a stării de degradare a infrastructurii feroviare în general. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

- 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 siguranță 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 acestora

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

- 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.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții 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, 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 2 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 Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

- **Rețeaua hidrografică:** 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 curenții 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.

- **Condiții 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 construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea

epuismenle directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.

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

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației:

- *Circulația se desfășoară înspre zona studiată pe strada M. Eminescu, strada de categoria a II-a (CONF. LISTA ALFABETICĂ A STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL BAI A MARE ȘI 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 parcuri 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 funcțiunilor 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 - Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro - industriale mari; și V9 - Fâșii și perdele de protecție.*

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:

- *Construcțiile 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 distanța relativ redusă față de drumul principal de acces din zona (str.M. Eminescu) spre serviciile de care beneficiaza municipiul precum și posibilitățile de deplasare ale proprietarilor terenurilor din zonă compensează deficiența.*

Asigurarea cu spații 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;*

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI DE INTERVENTIE
FUNCTIUNI	Situarea terenului studiat în utr : A1a- Activități productive agroindustriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari; V9 – fâșii și perdele de protecție 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 funcțiilor 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 apă.*
- *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. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor 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.

• *În ceea ce privește spațiile verzi, în momentul de față relația cadru natural - cadru construit nu este relevantă, pe terenul studiat fiind neamenajat.*

- O importanță deosebită se va acorda întreținerii terenurilor, a zonelor verzi și după realizarea investițiilor propuse păstrând raportul optim dintre zona verde și cadrul construit.
- În 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 și dalaje.

Evidențierea riscurilor naturale și 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 inundabilității, cele mai mari probleme le ridică albia râului Craica pe întreg cursul și a văii Usturoi în sectorul inferior.

Pe râul Craica nivelurile apei sunt influențate și de un factor natural, respectiv invelisul argilos prezent aproape în întreg bazinul, care contribuie la un coeficient mare de scurgere (infiltrație redusă), dar și de factori antropici legați de blocajele cu gunoaie menajere.

Măsuri 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 populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și 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 și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea 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 - Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro - industriale mari;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;

- cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

V9 - Fâșii și perdele de protecție.

- 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 documentații 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 înspre 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 circulației

Organizarea circulației:

- *Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada M. Eminescu, strada de categoria a II-a (conf lista alfabetică a străzilor din municipiul Baia Mare și 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 parcuri și garaje se va face pe drumurile secundare de incintă, prevăzute cu trotuare cel puțin pe o parte.*
- *Întreaga 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 și 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 fluenta circulației.*
- *Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, condițiile P13211993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme și conform HG 525/1996. de aprobare a regulamentului general de urbanism.*

Organizarea circulației pietonale

- *Dată fiind circulația redusă din interiorul zonei rezidențiale nou creată, drumul secundar de incintă pentru acces la parcuri și garaje va fi prevăzut cu trotuare de doar 1m lățime cel puțin pe o parte.*

3.5. Zonificare funcțională – propunere

Operațiunea urbanistică propusă este modificarea zonificării funcționale existente pentru zonă de locuințe colective medii și zonă cu funcțiuni mixte în vederea constituirii unei zone de locuințe colective și spații conexe destinate prestatilor de servicii și comerțului.

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 și parțial în utr L2 zona preponderent pentru locuințe colective medii și parțial în Utr Cc - căi de comunicație rutiere

Adâncimea 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 parcuri publice.

Zonificare funcțională:

- **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 MIXTĂ servicii și locuințe preponderent la drumul național: funcțiuni admise: servicii, reprezentante, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective etc.
- UTR V9a: FĂȘIE DE PROTECȚIE 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 construcțiilor față 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 parcurile amplasate pe drumul principal 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
- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin 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

UTR. M3 -ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE

M3 - reglementări

Funcțiuni admise:

servicii, reprezentante, depozitare, comerț en gros, stație carburanți, parcuri, locuințe individuale și colective etc.

Reglementări propuse:

- regim de construire: izolat.
- regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniamentul existent. = 10,00 m (față de axul str. M Eminescu);
- regimul de aliniere al construcțiilor față 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 parcurile amplasate pe drumul principal 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
- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin 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 streșină 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: FÂȘIE DE PROTECȚIE 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

BILANȚ TERITORIAL PE FUNCȚIUNI

- Suprafata studiata = 24600 mp

Vor fi prevazute urmatoarele zone functionale:

L2 - ZONA PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII:	15263 mp
M3 - ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE:	6767 mp
V9a: FÂȘIE DE PROTECȚIE 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 - Fâșie de protecție CF	0,0	0,00	2570,0	10,50
A1a - Activități productive agroindustriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari;	20628,0	84,00	0,0	0,00
V9 - Fâșii și perdele de protecție	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 apă : cladirile se vor racorda la rețeaua de alimentare stradala ce s eva extinde. Se pot face alimentari cu apa si din surse proprii pana la executarea extinderii rețelei publice de alimentare cu apa.

Canalizare: sunt necesare lucrări de îmbunătățire și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă;

Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric se face de la rețeaua 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 rețeaua 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 și tratarea deșeurilor 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 și preepurarea apelor uzate – racordare la rețeaua de canalizare a apelor menajere uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se va face pe fiecare parcelă, deșeurile 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 spații 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.

Suprafața 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 concesiunii.

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 și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în prevederile temei de proiectare, prevederile Regulamentului General de Urbanism și în prevederile PUG aflat în curs de reactualizare.*

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

- Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de Dezvoltare.

- *Operațiunea urbanistică propusă este modificarea zonificării funcționale existente pentru zonă de locuințe colective medii și zonă cu funcțiuni mixte în vederea constituirii unei zone de locuințe colective și spații conexe destinate prestatilor de servicii și comerțului.*

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

- *Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta documentație, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse.*

- *Realizarea acestor obiective va avea un impact pozitiv asupra zonei, a comunității, prin crearea de noi locuri de muncă, prin revigorarea activității și implicit a vieții zonei.*

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, privind distanțele față de limitele terenului, realizarea tuturor lucrărilor – utilități, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă de locuit la nivelul cerințelor 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 documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire.*

BAIA MARE
mai. 2025



Intocmit,
Arh. Horea Stoia