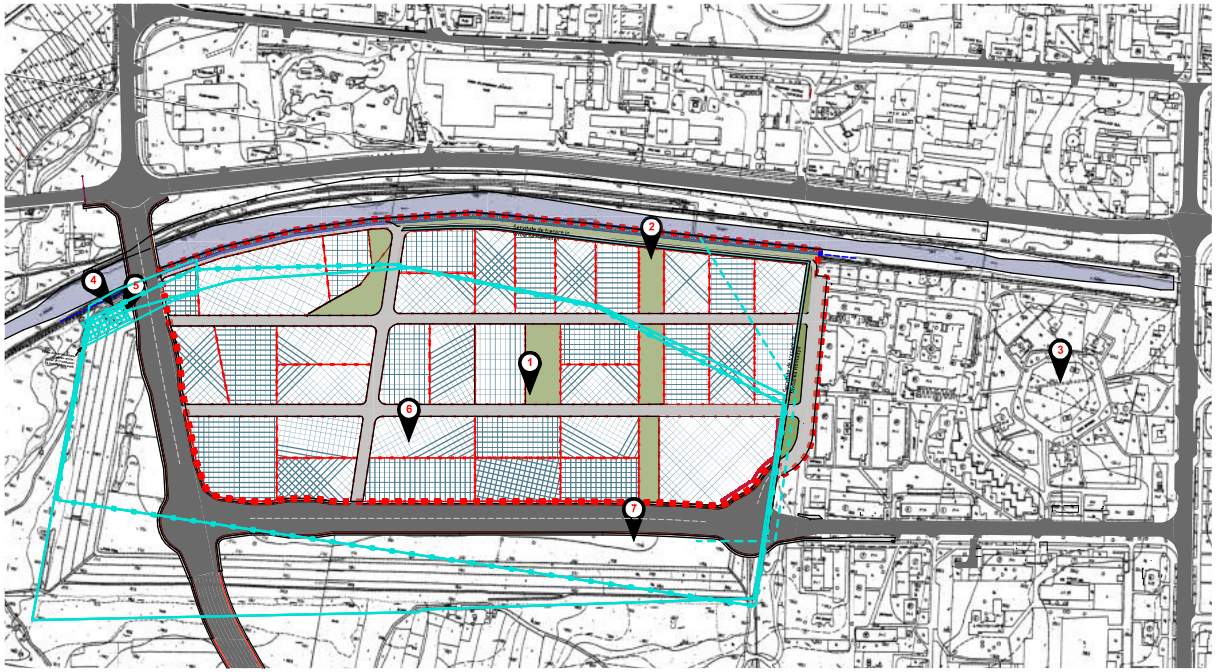


Evaluarea calitatii solului (la cota -0.05 m si -0.30m)
Tipul incercarilor efectuate:
- pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plub, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu

| Nr. Pct. | Nr. proba | Descriere | Coordonate Stereo | |
|---|---|---|---|---|
| | | | X [m] | Y [m] |
| 1 | Proba 1<br>1513 -AINS- P1 -0.05 m<br>1514 -AINS- P1 -0.30 m | probe din interior voal de etansare | 684882.574 | 390426.766 |
| 2 | Proba 2<br>1515 -AINS- P2 -0.05 m<br>1516 -AINS- P2 -0.30 m | probe din exterior voal de etansare | 685034.037 | 390525.986 |
| 3 | Proba 1<br>1517 -AINS- P3 -0.05 m<br>1518 -AINS- P3 -0.30 m | probe din parcul de joaca Meda | 684974.041 | 390946.269 |

Probe subsol (sub -0.40 m) probe material de umplutura ce urmeaza a fi excavat
Tipul incercarilor efectuate:
-apa subterana: umiditate, carbon organic total, pH, capacitatea de neutralizare a acizilor (ANC)

-sol subteran- test de levigare la raport L/S=2 l/kg
-sol subteran- test de levigare la raport L/S=10 l/kg
arsen, bariu, cadmiu, crom total, cupru, mercur, molibden, nichel, plumb, stibiu, seleniu, zinc, cloruri, floruri, sulfati, DOC, indice de fenol, total solide dizolvate (TDS),

| Nr. Pct. | Nr. proba | Descriere | Coordonate Stereo | |
|---|---|---|---|---|
| | | | X [m] | Y [m] |
| | Proba 4 | probe din aval de bariera reactiva | 684907.520 | 390003.776 |
| 4 | 2890<br>2894<br>2894 a- L/S = 2 l/kg<br>2894 b- L/S = 10 l/kg | apa subterana<br>sol subteran | | |
| | Proba 3 | probe din amonte de bariera reactiva | 684900.079 | 390015.361 |
| 5 | 2889<br>2893<br>2893 a- L/S = 2 l/kg<br>2893 b- L/S = 10 l/kg | apa subterana<br>sol subteran | | |
| | Proba 2 | probe in interiorul zonei PUZ | 684818.501 | 390314.815 |
| 6 | 2888<br>2892<br>2892 a- L/S = 2 l/kg<br>2892 b- L/S = 10 l/kg | apa subterana<br>sol subteran | | |
| | Proba 1 | probe in exteriorul zonei PUZ | 684754.498 | 390550.717 |
| 7 | 2887<br>2891<br>2891 a- L/S = 2 l/kg<br>2891 b- L/S = 10 l/kg | apa subterana<br>sol subteran | | |

MASURI CE SE VOR LUA IN CONTINUARE

**in urmatorii 10 ani:**

Se vor face teste o data la 2 ani pe o durata totala de 10 ani de la data aprobarii PUZ de CL Baia Mare, asfel:

4 5 Se va continua monitorizarea calității apelor freatice amonte și aval de bariera reactivă, la fel ca la raportul 101/1/DEMPM-LAD
Tipul incercarilor ce se vor efectua:
umiditate, carbon organic total, pH, capacitatea de neutralizare a acizilor (ANC)

1 2 Se va continua monitorizarea calității solului, la fel ca la rapoartele:
**raport 751-1-AINS/22.03.2021**
**raport 751-1-AINS/22.03.2021**
Tipul incercarilor ce se vor efectua:
pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plub, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu

**inainte de obtinere a autorziatie de construire :**

**Proprietarul terenului este obligat sa realizeze evaluarea calitatii solului la cota -0.05 m si -0.30m. Acest raport se va anexa documentatiei pentur obtinerea AC.**
Tipul incercarilor ce se vor efectua:
- pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plub, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu

Hasura in interiorul careia se vor efectua obligatoriu cate doua probe ( din acelasi loc, cota -0.05 m si -0.30 m).
( pentru fiecare parcela hasurata dinstinct, din aceasta plansa Anexa 1, se vor intocmii aceste teste.
Rezultatele se vor compara cu cele din rapoartele:**751-1-AINS, 751-1-AINS si 751-1-AINS din 22.03.2021**

LINIE PUNCT

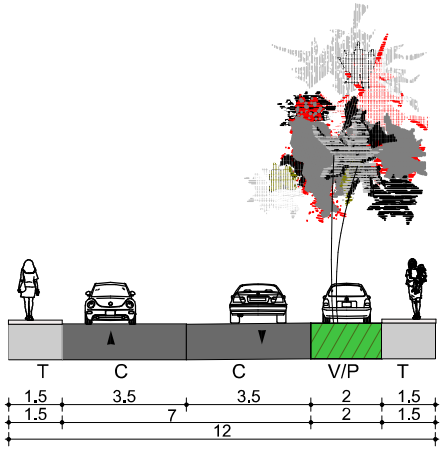
RUR Corina Ileana A. MOLDOVAN arhitect-urbanist

MOLDOVAN CORINA-ILEANA

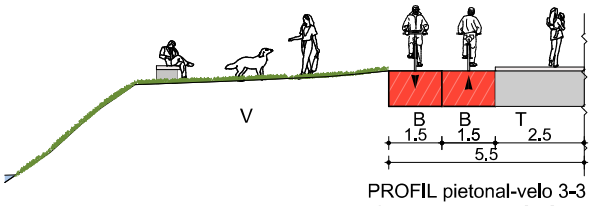
Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.05.19 16:23:51 +03'00'

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROIECTANT GENERAL<br>TAFFO<br>S.C. TAFFO S.R.L.<br>[redacted] | | | **ELABORARE PUZ COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE *"ATRIUM"***<br>BAIA MARE Str Dragos Voda, jud. MARAMURES |
| PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM<br>LINIE PUNCT<br>[redacted] | | | BENEFICIAR<br>SC BC ATRIUM CENTER BAIA MARE<br>INVESTITIE<br>PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DRAGOS VODA |
| SPECIALIST RUR | arh. urb. Corina Moldovan | DATA 28,2019 | **Anexa 1- MOITORIZARE DE MEDIU** |
| SEF PROIECT | ing. Mihai Filip | | |
| PROIECTAT | arh. urb. Corina Moldovan | SCARA | PROIECT NR. 05/2019 · FAZA PUZ · FORMAT A3 · PLANSA NR. A.1. |
| REDACTAT | stg. urb. Iulia Oana | | |

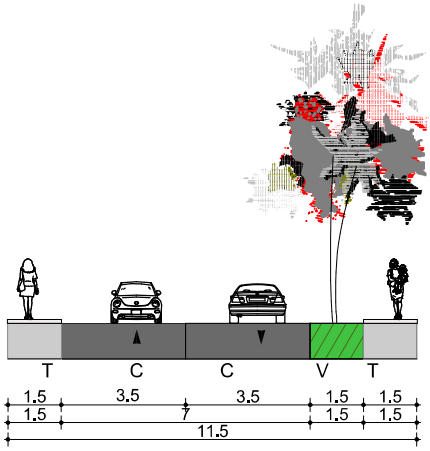
## PROFILE STRAZI



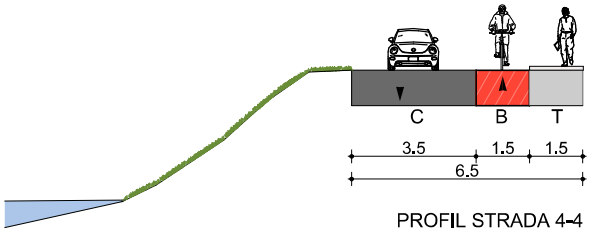

PROFIL STRADA 1-1



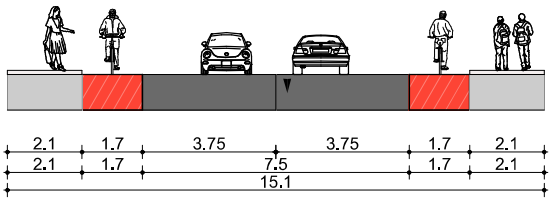

PROFIL pietonal-velo 3-3
PROMENADA MAL SASAR




PROFIL STRADA 2-2




PROFIL STRADA 4-4




PROFIL STRADA 5-5

MOLDOVAN CORINA-ILEANA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.05.19 16:24:15 +03'00'

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROIECTANT GENERAL<br>TAFFO<br>[redacted] | | **ELABORARE PUZ COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE *"ATRIUM"***<br>BAIA MARE Str Dragos Voda, jud. MARAMURES | |
| PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM<br>LINIE PUNCT<br>S.C. LINIE PUNCT S.R.L.<br>[redacted] | | BENEFICIAR<br>SC BC ATRIUM CENTER BAIA MARE<br>INVESTITIE<br>PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DRAGOS VODA | |
| SPECIALIST RUR | arh. urb. Corina Moldovan | **DATA**<br>28.2019 | **Anexa 2- PROFILE DRUMURI** |
| SEF PROIECT | ing. Mihai Filip | | |
| PROIECTAT | arh. urb. Corina Moldovan | **SCARA** | **PROIECT NR.** 05/2019 · **FAZA** PUZ · **FORMAT** A3 · **PLANSA NR.** A.2. |
| REDACTAT | stg. urb. Iulia Oana | | |

S.C. [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]

MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI : **"ELABORARE PUZ – COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ATRIUM"**

NUMAR PROIECT: 5 – 2019

FAZA: PUZ

BENEFICIAR: SC B.M. ATRIUM CENTER SRL
~~Bucuresti, sector 2, str. Pascoala Din 1907 nr. 11, cam. 4, bl. 16, sc. 5, ap. 193~~

AMPLASAMENT: Baia Mare, str. Dragos Voda f.n.
judetul Maramures

PROIECTANT GENERAL: SC TAFFO SRL
~~Piata Pacii nr. 2,~~
~~Baia Mare, judetul Maramures~~

PROIECTANT URBANISM: SC LINIE PUNCT SRL
~~Cluj-Napoca~~
~~0757.796.786~~

### 1.2. OBIECTUL LUCRARII

ELABORARE PUZ COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE **„ATRIUM"**

Acest PUZ studiaza zona imediat adiacenta zonei de locuinte si dotari Decebal-Republicii, situata in municipiului Baia Mare, localitate de resedinta a judetului Maramures. Documentatia s-a intocmit in baza unei teme-program initiata de beneficiar, respectiv societatea comerciala **"B.M. Atrium Center", din necesitatea** realizarii unui obiectiv de interes local pentru realizarea unui ansamblu de imobile de locuinte colective, spatii comerciale, spatii pentru educatie, invatamant si cultura, zone verzi de agrement, locuri de joaca pentru copii.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Plan Urbanistic Zonal are in vedere urbanizarea unei zone cu suprafata totala de 177940.37 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), inscrise in CF nr. 119202, 107617, 107630, 107637, 101336, 117419, 269/23/1/1, 124555 dupa cum urmeaza:

| NR. CF | BENEFICIAR | SUPRAFATA | | UTR INITIAL |
|---|---|---|---|---|
| | | TOTALA | STUDIATA IN PUZ | |
| 119202 | B.C. ATRIUM CENTER | 125238.00 | 117146.34 | CM1, L4 |
| 107617 | UNIO BAIA MARE | 1664.00 | 1245.35 | CM1, L4 |
| 107630 | UNIO BAIA MARE | 3977.00 | 1658.43 | CM1, L4 |
| 107637 | UNIO BAIA MARE | 105661.00 | 39553.49 | CM1, L4 |
| 101336 | AC MOBILE | 11100.00 | 11100.00 | CM1, L4 |
| 117419 | CHINTA EUFROSINA | 2900.25 | 2900.25 | CM1, L4 |
| 269/23/1/1 | REMIN | 977.82 | 977.82 | CM1, L4 |
| 124555 | MUN. BAIA MARE | 30276.91 | 3358.69 | CM1, L4 |
| TOTAL | | 281794.98 | 177940.37 | |

Pe acest teren se doreste organizarea retelei stradale si reglementarea modului de utilizare a terenului pentru constituirea unei zone de locuinte colective cu dotarile publice aferente, precum si includerea, pe o suprafata de circa 2000 mp a unei gradinite.

Zona delimitate la nord de Raul Sasar, la est de strada Dragos Voda, la vest de **viitoarea strada "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare si la sud de prelungirea strazii Dragos Voda pana la intersectia cu viitorul drum "Drum de Vest".**

Zona studiata, este incadrata conform P.U.G. in intravilan, si cuprinde UTR CM1 si UTR L4. Beneficiarii PUZ-ului, au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 770 din 27.05.2019 emis de Primaria Municipiului Baia Mare.

Accesul la teren se face din str. Dragos Voda situata pe latura estica a amplasamentului si din noul drum propus de Minicipiul Baia Mare: Drumul de Vest.

Lucrarea isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective:

-stabilirea modului de organizare urbanistica a zonei si a categoriilor de interventii necesare;

-stabilirea aliniamentelor si alinierii constructiilor;

-precizarea regimului de inaltime a constructiilor si a indicatorilor privind utilizarea terenului;

-stabilirea dotarilor de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatilor, pentru zona studiata

Initial prin prevederile Planului Urbanistic General, aprobat a fost prevazuta o zona de locuinte cu dezvoltare a acestei zone in intravilanul localitatii. In prezent, se doreste dezvoltarea acestei zone si crearea unei zone de locuit cu functiuni complementare si dotari de utilitate publica, spatii verzi.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La elaborarea prezentului P.U.Z. s-au folosit date din :

- Certificatul de Urbanism nr 770 din 27.05.2019
- PUG Municipiul Baia Mare
- avizului de oportunitate nr. 22 din 11.06.2019

Documentatii urbanistice anterioare aprobate ipe acelasi amplasament:

**Plan Urbanistic Zonal "Cartier de blocuri colective** si locuint**e individuale", strada** Dragos Voda **– Iazul de decantare "Meda".**

**Plan Urbanistic Zonal "Zon**a de locuit, comerciala, culturala, turistica si distract**ie"** Str.Dragos Voda nr.F.N. **–** Baia Mare **–** jud.Maramures

Plan Urbanistic de Detaliu **"Zon**a comerciala,turistica, distractie si administrativa" Str.Dragos Voda nr.F.N. **–** Baia Mare **–** jud.Maramures

Proiect integrat 4**.1.E" Cresterea mobilitatii urbane duranbile prin extinderea si** cresterea benzilor dedicate transoprtului in comun in municip**iul Baia Mare"**

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei.

Atestarea documentara a intregii localitati Baia Mare rezulta din documentele din secolele XV si XVI, se evidentiaza ca pe teritoriul administrativ al localitatii au existat domenii individuale. In secolele XVII - XIX , localitatea Baia Mare, era centru de legatura cu nordul tarii in fostul judet Maramres cu resedinta la Sighetu Marmatiei, iar in localitate erau frecvente relatii comerciale intre populatia autohtona si cea din zonele limitrofe Maramures, Chioar, Oas si chiar din Moldova. Mesterii localnici produceau unelte agricole si de uz gospodaresc.

De asemenea era dezvoltata exploatarea sistemului forestier si localitatea era strabatuta de o linie de cale ferata cu terasament ingust care facea legatura cu localitatea Sighetu Marmatiei.

La inceputul secolului XIX a inceput sa se dezvolte exploatarile miniere in zona si a inceput ulterior constructia fabricii de prelucrare a metalelor neferoase astazi **S.C."Rom-plumb" S.A.** si **S.C. "Cuprom" S.A., care a dus la schimbarea profilului de** ocupatie a populatiei autohtone.Aceasta industrializare a dus si la o serie de neajunsuri printre care poluare cu oxid si bioxid de plumb a zonei.

Prin procesul dezvoltarii, relatiile sociale s-au schimbat, apare o dezvoltare econo-mica sociala la nivel de localitate, prin devenirea pe cale administrativa a localitatii de acuma Baia Mare in baza legii noi de impartire administrativa din anul 1950, in localitate resedinta de regiune.

In anul 1968 a avut loc o alta schimbare a impartirii administrative, localitatea devenind resedinta de judet.

Dupa aceasta data s-a trecut la o dezvoltare fara precedent a localitatii si activitatilor principale .

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii.

Din anul 1968 localitatea Baia Mare a trecut la o dezvoltare fara precedent intr-un amplu proces de urbanizare si astfel in jurul anilor 1970 si perimetrul in zonei studiate a intrat in acest proces. Astfel s-a trecut la executarea primelor blocuri de locuinte, apoi s-a construit, o scoala elementara pentru 16 clase, trei crese si gradinite, precum si o serie intrega de spatii comerciale, strazi de categoria II si III, precum si podul peste raul Sasar din dreptul strazii Decebal.

In perioda anilor de dupa 1990, municipiului Baia Mare s-a dezvoltat semnificativ, au aparut cateva obiective noi industriale si comerciale de mare amploare care au dus la dezvoltarea altor servicii si la aparitia necesitatii de locuinte si spatii pentru reprezentante de firme.

Pentru a putea fi realizate pentru aceste obiective s-au intocmit diverse documentatii de urbanism inclusiv planuri urbanistice zonale si de detaliu care au fost aprobate.

In zona a functionat un iaz de decantare, practic un depozit de steril rezultat in urma prelucrarii minereurilor in U.P. Sasar prin procedee de flotatie si cianuratie.

S.C. TAFFO S.R.L.
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

LINIE PUNCT
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Halda de steril MEDA, cunoscuta initial sub denumirea de "iaz de preparare SASAR", a fost primul iaz cunoscut in Baia Mare ca loc de depozitare a reziduurilor de la uzina de preparare SASAR.

Amplasamentul iazului a fost ales in anul 1952 impreuna cu reprezentantii Sfatului Popular al Regiunii Maramures si ai orasului Baia Mare. Terenul de pe malul stang al Sasarului, din dreptul uzinei de preparare, a fost considerat propice scopului avand in vedere imediata vecinatate cu uzina de prelucrare.

Terenul pe care s-a amplasat iazul era in 1962 lunca inundabila a Sasarului a carui albie era incomplet amenajata (malul drept al raului a fost indiguit in perioada 1955 - 1960).

Sterilul ce a fost depozitat pe halda a rezultat in urma prelucrarii minereurilor complexe si aurifere provenite din zona de vest a municipiului Baia Mare, de la minele Sasar, Ilba si Nistru. Punerea in functiune a iazului poate fi considerata in perioada octombrie - noiembrie 1962.

Iazul a fast constituit din diguri impermeabile din anrocamente batute cu maiul, iar depunerea a fost realizata direct pe solul vegetal fara decopertare. Descarcarea sterilului in iaz s-a facut pe jgheaburi metalice si de lemn. Decantarea sterilului se realiza prin depunere subacvatica, iar apa limpezita se evacua prin doua sonde inverse. Memoriul tehnic al proiectului de iaz prevedea un volum de inmagazinare de 2.830.000 $m^3$ la cota de 217 m. Suprafata totala ocupata de halda Meda a fost de 21.4 ha.

Iazul a functionat in perioada 1962 - 1971 ca depozit a sterilelor rezultate din prelucrarea minereurilor. In perioada mai - iunie 1971 odata cu punerea in functiune a iazului vechi Bozanta in conservare ce a deservit Uzina de preparare Sasar ( amplasat pe malul drept al raului Sasar in vecinatatea iazurilor active Aurul si Bozanta) a incetat activitatea de depozitare pe iazul Meda. Conform datelor de productie la nivelul anului 1973 se estima existenta in iaz a 5.822.336 t steril.

In anii 1974 -1975 a inceput inierbarea iazului cu glii (40x40 cm) din diferite zone ale judetului; inierbarea s-a realizat numai pe taluz, platforma superioara ramanand neinierbata.

Cartierul de locuinte s-a dezvoltat si s-a apropiat de amplasamentul haldei in perioada 1975-1980.

In august 1992 s-a elaborat "Documentatia tehnica necesara obtinerii Acordului de Mediu pentru obiectivul de investitii Retratarea sterilului Ia Baia Mare ", care prezinta modul de exploatare a haldei de steril Meda - preponderent in incinta iazului prin excavarea materialului cu ajutorul apei sub presiune. In documentatie se specifica faptul ca suprafetele de teren aferente investitiei (printre care si halda de steril Meda) sunt contaminate fiind sarace in fauna si vegetatie si se considera ca prin actiunea de curatire a focarului de poluare si transferul reziduurilor intr-un iaz nou ce va fi construit intr-un mod ecologic,"investitia va avea un efect ecologic pozitiv".

Pentru reconstructia ecologica a zonei dupa indepartarea depunerilor se propunea in documentatie ca "terenul va fi arat adanc si lasat liber pentru aerare si disipare a elementelor instabile din punct de vedere chimic sau fizic, apoi se va adauga var care

va ridica pH-ul terenului ceea ce va determina ca urmele de metale grele sa ramana in stare insolubila (hidroxizi).

Terenul pe care a fost cantonata halda de steril Meda a fost proprietatea Companiei Nationale a Metalelor Pretioase si Neferoase REMIN Baia Mare.

In data de 05. 11. 1 998 Agentia Nationala pentru Resurse Minerale a eliberat pentru S.C. AURUL S.A. Licenta de Concesiune pentru exploatare nr. 1, aprobata prin Hotararea de Guvern nr. 4371/3 iunie 1999 publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 256/4 iunie 1999. Conform Licentei de concesiune pentru exploatare, halda Meda (lazul Sasar-MEDA) este inscris cu:

- suprafata de 21 ,4 ha;
- adancimea maxima de exploatare 18 m;
- cota relativa la nivelul de baza 193 m;
- cantitatea de resurse dovedite 443 mii tone;

La articolul XVI din Licenta de Concesiune sunt stabilite masurile de asigurare si protectie a mediului inconjurator. Se specifica faptul ca titularul Licentei este raspunzator de toate daunele produse mediului inconjurator in toate componentele lui si se obliga sa aplice atat masurile de protejare a acestuia cat si finantarea si executia operativa a lucrarilor de reabilitare a mediului.

Desi halda Meda a fost inierbata in perioada 1974 -1975, inainte de inceperea exploatarii se puteau observa portiuni fara vegetatie de pe care vantul antrena praf catre terenurile invecinate. Principalele efecte pe care aceasta halda le-a generat asupra mediului in lungul timpului de existenta sunt poluarea solului prin ocuparea terenului de sub halda propriu –zisa si a zonelor adiacente datorita transportului sterilului din halda de catre apele de precipitatii prin eroziune (siroiri), antrenarea de catre vant a particulelor fine de steril de pe portiunile de coronament ale haldei fara vegetatie si de reactiile chimice la care participa materialul depus in halda sub influenta factorilor naturali, conducand la generarea de efecte negative asupra solului, principalul fenomen, caracteristic depozitelor de deseuri miniere cu continut de sulfuri minerale, fiind biolesierea care duce la cresterea aciditatii solului si la mobilizarea metalelor neferoase si a fierului. La acestea se poate adauga si efectul produs de alte surse de poluare din zona cum ar fi Romplumb si Phoenix (intreprinderi care au emis in aer noxe, pulberi metalice, dioxid de sulf si acizi), amplasamentul haldei fiind pe directia predominanta a vantului in timp de iarna, ceea ce a permis ca terenul sa fie supus infestarii cu metale grele si de la aceste surse de poluare.

Inainte de inceperea exploatarii haldei de catre S.C. AURUL S.A. au fost initiate studii asupra calitatii solului din vecinatatea amplasamentului care au relevat existenta efectelor unei polua**ri "istorice".**

Incepand cu finele anului 1998 a inceput transportul cenusilor de la SC Phoenix SA si depozitarea lor pe halda In zona de nord a acesteia. Initial ruta de transport trecea prin cartierul Meda (str. Dragos Voda), ulterior din cauza faptului ca traficul a creat disconfort locuitorilor s-a construit un nou drum de acces prin zona de sud vest.

Activitatea de exploatare propriu -zisa s-a realizat cu hidromonitoare cu jeturi de apa, la presiune de 30 atm., care exploata in trepte de 8 - 10 m inaltime. Apa necesara functionarii hidromonitoarelor era o apa de proces formata din apa recirculata de la iazul Aurul (apa decantata) si alte adaosuri de apa. Jetul de apa din hidromonitoare disloca sterilul depus si forma o suspensie cu cca. 40% material solid (procentul de material solid varia Intre 30 si 50 %).Procesul de exploatare nu implica stationarea apei pe suprafata iazului ci o curgere dirijata a tulburelii formate, astfel incat procesul de infiltratie catre straturile din adancime sa fie redus.

Tulbureala formata curgea gravitational catre un stavilar.

Din acest stavilar tulbureala era dirijata prin intermediul unei conducte catre o statie de pompare situata in zona de nord a haldei unde era trecuta printr-un ciur pentru reziduuri grosiere. Refuzul de pe ciur era colectat intr-un buncar deschis printr-o palnie. Tulbureala (steril + apa) care trecea prin ciur cadea intr-o palnie si se golea intr-un buncar de unde era aspirata prin intermediul a 2 conducte si trimisa spre retratare in uzina cu ajutorul a 2 pompe de tulbureala.

Pentru cazurile in care era necesara drenarea conductelor a existat un iaz de avarie hidroizolat cu polietilena. In timpul exploatarii in anul 2000 a fost construita o a doua statie de pompare in zona de vest a haldei.

Sterilul exploatat din halda era supus procesului tehnologic de recuperare a metalelor pretioase, iar dupa extragere se depozita pe noul iaz de decantare AURUL amplasat in zona satelor Sasar - Bozanta. In acest mod s-a eliberat amplasamentul haldei Meda, depozitul de steril fiind mutat intr-un nou amplasament, special amenajat, aflat la distanta de zona locuibila a orasului Baia Mare.

In acest mod s-a eliberat amplasamentul haldei Meda fiind posibila trecerea la noua etapa de lucrari, acelea de reabilitare ecologica a amplasamentului.

Solutia optima a trebuit sa raspunda urmatoarelor exigente:

- sa separe nivelul hidrostatic din interiorul perimetrului ecologizat de cel din exterior;
- sa nu conduca la ridicarea nivelului freatic in zona adiacenta iazului (cartierul de locuinte, c.f., etc.);
- sa permita mobilizarea poluantilor din straturile permeabile din perimetrul ecologizat, in scopul decontaminarii acestora;
- sa permita preluarea in sol a apelor meteorice de pe suprafata ecologizata;
- sa minimizeze debitele de ape freatice patrunse si care ulterior vor fi supuse operatiei de decontaminare pe filtrul reactiv;
- sa permita monitorizarea permanenta a proceselor bio-chimice din sol si din perdeaua reactiva;

- perimetrul ecologizat sa permita dezvoltarea unei zone urbanistice cu toate utilitatile necesare;

In ansamblu tehnologia aplicata a constat din:

- executarea unor bariere verticale impermeabile pe intreg perimetrul iazului. Barierele verticale impermeabile au fost construite incastrate in stratul de marna situat la o adancime medie de 5.5 m, dintr-o argila impermeabila in amestec cu ciment, latimea barierei fiind de 0.6 m;
- deschiderea barierei in punctul cel mai din aval al terenului (coltul nord-vestic) pe o distanta de cca. 100-125 m, fereastra in care s-a executat bariera permeabila reactiva, cu scopul retinerii ionilor de metale grele a decontaminarii acestora printr-un proces bio-chimic ce are loc la nivelul barierei. Apa pluviala cazuta pe suprafata delimitata de bariera verticala impermeabila care in scurgerea subterana avea posibilitatea de a mobiliza poluantii ramasi era astfel epurata pe parcursul de drenare;
- executarea unui dren in flancul estic, in exteriorul barierei verticale impermeabile, pe toata latimea perimetrului, cu scopul prevenirii ridicarii nivelului hidrostatic in zona cartierului de locuinte din apropiere;
- executia unor lucrari de verificare a nivelului hidrostatic sub aspect cantitativ si calitativ in scopul monitorizarii continue a fenomenelor ce au loc in perimetrul redresat ecologic;
- Instalarea unui sistem de acoperire compus din patru straturi dupa cum urmeaza (de sus in jos) :

- stratul rezistent la eroziune, primul strat constituit din sol vegetal, cu rol de substrat in dezvoltarea vegetatiei;
- stratul de retinere a umiditatii, cu rol de a furniza o capacitate suplimentara de stocare a apei si de a permite dezvoltarea sistemului radicular al covorului vegetal;
- stratul de rupere a capilaritatii, constituit din materiale granulare cu clase granulometrice diferite asezate unul peste altul, cu rolul de a impiedica migrarea apei in sens ascendent;
- stratul de drenaj, cu rolul de a transporta excesul de umiditate din stratele de acoperire superioare in afara perimetrului protejat;

Sistemul instalat a fost compus din:

- stratul de sol vegetal, material adus din zona Baia Mare, cu grosimea de 35-40 cm, care are rolul de sustine dezvoltarea stratul vegetal ce a fost realizat prin plantarea de specii vegetale perene in amestec cu specii de graminee.
- stratul de retinere a umiditatii si rupere a capilaritati este format din materialele granulare cu clase granulometrice diferite situat sub solul vegetal;

- Pentru asigurarea unei bune drenari a apelor pluviale au fost proiectate doua canale colectoare a apelor, unul pe latura sudica (adancime de 0.70 m) a perimetrului si altul pe latura vestica (adancime 1.0 m).
- Pantele taluzurilor celor doua canale este de 2:1. Descarcarea apelor pluviale de pe suprafata ecologizata si de pe cele adiacente se face direct in emisar.

Lucrarile executate in scopul refacerii ecologice a zonei au avut drept scop izolarea amplasamentului fata de zonele invecinate acesta fiind in aval pe directia de curgere a apelor freatice. Incarcarea cu poluanti a apelor subterane din zona amplasamentului a scazut in timp in principal datorita indepartarii sterilului depozitat, care a reprezentat de-a lungul timpului sursa de poluare. Formele mobile ale metalelor grele din straturile de pe amplasament situate sub straturile de umplutura, au fost antrenate in directia de curgere de catre apele meteorice ce s-au infiltrat de-a lungul timpului scurs de la finalizarea lucrarilor de ecologizare, astfel ca pe masura ce acestea s-au epuizat concentratiile din apa freatica au scazut de asemenea. Apele subterane de pe amplasament trec prin bariera reactiva si migreaza catre freaticul din zona cuprinsa intre raul Sasar si perimetrul ecologizat, acesta la randul lui fiind in legatura cu raul Sasar. Apele de suprafata se evacueaza prin sistemele de drenaj existente sau pe suprafata amplasamentului catre santurile perimetrale.

Avand in vedere ca lucrarile de ecologizare au fost gandite si realizate tocmai cu scopul de a asigura posibilitatea unei dezvoltari urbanistice facilitate de decontaminarea in timp a zonei, ulterior au fost gandite cateva variante de dezvoltare.

Documentatia intocmita anterior pe acelasi amplasament **„PLAN URBANISTIC** ZONAL - CARTIER DE BLOCURI COLECTIVE SI LOCUINTE INDIVIDUALE" a obtinut Acordul de Mediu MM-05-01 din 21.05.2005. La emiterea acordul de mediu s-au avut in vedere propunerile Analizei de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a PUZ, care au tinut cont de urmatoarele elemente specifice:

- cea mai mare parte a terenului din zona pentru care a fost intocmit PUZ a fost reecologizat prin excavarea solului ce a stat sub sterilul depozitat in fosta halda Meda, prin lucrari de reprofilare, executarea de sisteme de izolare si drenaj si asternere de sol vegetal;
- calitatea terenului este cel putin la un nivel similar terenului din celelalte parti ale municipiului Baia Mare fapt evidentiat de analizele chimice efectuate; caracteristicile chimice ale terenului de fundare nu sunt de natura acida;
- analizele chimice ale vegetatiei de pe amplasament nu indica valori crescute privind continutul de metale grele fata de vegetatia din alte zone ale municipiului Baia Mare. Totusi nu este recomandata amplasarea de culturi agricole doar dupa lucrari agrotehnice de ameliorare;
- amplasarea investitiilor propuse prin PUZ nu va crea probleme deosebite de mediu iar in ceea ce priveste eventualul impact al calitatii mediului din zona asupra starii de sanatate a viitorilor locuitori ai noului cartier acesta a fost analizat printr-un

studiu de impact asupra starii de sanatate ale carui concluzii au fost pozitive si ale carui recomandari trebuie respectate.

Pentru aceast PUZ (aprobat in 2005) au fost emise urmatoarele avize:

Certificat de Urbanismnr.27 4/25.02.2004; Aviz sanitar nr.9514/C/10.01 .2005; Aviz de gospodarire a apelor nr.5041/12.10.2004; Aviz PSI nr. 418892/2004; Aviz VITAL nr.364/2004.

Urmare a schimbarii proprietarilor a fost elaborata o a doua varianta de PUZ- "ZONA DE LOCUIT, COMERCIALA, CULTURALA, DISTRACTIE SI TURISM " care a obtinut de asemenea actele de reglementare necesare: CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 907din 23.05.2007; Fisa tehnica in vederea emiterii Acordului Unic pentru avizul privind protectie civila si Fisa tehnica in vederea emiterii Acordului Unic

pentru avizul privind securitatea la incendiu ambele avizate de catre Inspectoratul pentru situatii de urgenta "**Gheo**rghe Pop de Basesti" jud Maramures, Baia Mare str. Avram Iancu Nr. 2, AVIZ SANITAR Nr. 8126 din 10. 07. 2007 - aviz favorabil conform Ord.M.S.536/1997, 117/2002 precum si al proiectului n.r. 86-388/2007 avand efectuat STUDIU DE IMPACT ASUPRA ST.ARII DE SANATATE A POPULATIEI din 2004; AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR Nr. 383 din 20.08.2007 privind: PUZ - Zona de locuit, comerciala, culturala, turistica si distractie in municipiul Baia Mare, str. Dragos Voda, jud. Maramures; DECIZIE -NR. 221 din 05.·10.2007 privind solicitarea de eliberare a avizului de mediu, inregistrata la ARPM Ciuj Napoca cu nr. 6252/09.07.2007, formulata in baza Certificatului de Urbanism nr. 907/23.05.2007, eliberat de Primaria Municipiului Baia Mare AGENTIA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CLUJ-NAPOCA " decide ca:

**„Planul Urbanistic Zonal** - zona de locuit, comerciala, culturala, turisica si de

distractie, str. Dragos Voda, Baia Mare, jud. Maramures" nu are efect semnificativ asupra mediului, drept urmare nu necesita evaluare de mediu, urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

Prin Hotararea NR.530/2007 a Consiliul local al Municipiului Baia Mare a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal preliminar pentru obiectivul "ZONA DE LOCUIT, COMERCIALA, CULTURALA, DISTRACTIE SI TURISM " pe str. Dragos Voda -Baia Mare , beneficiar SC B.M. ATRIUM CENTER SRL ARAD SI SC UNIO BAIA MARE.

Ulterior o parte din zona studiata prin a doua varianta de PUZ a fost studiata in detaliu la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu.

In acest sens au fost obtinute: CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 1975 din 09.11.2007 in scopul declarat: AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII, pentru:

ELABORARE PUD SI AUTORIZAREA LUCRARILOR PENTRU SPATII COMERCIALE

CULTURALE, TURISM, ALIMENTATIE PUBI,ICA SI ADMINISTRATIVE; AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR Nr. 460 din 14.07.2008 privind: Complex: spatii comerciale, culturale, turism, alimentatie publica si administrative, Baia Mare, jud. Maramures emis de catre ADMINISTRATIA NATIONALA "APELE ROMANE" DIRECTIA APELOR SOMES-TISA;

DECIZIA Nr. 392 din 16.09.2008 a AGENTIEI PENTRU PROTECTA MEDIULUI MARAMURES urmare a cererii adresate de SC BM ATRIUM CENTER SRL (tinand cont de faptul ca pentru acest amplasament s-a emis de catre APM Maramures acordul de mediu nr. MM-05-01 din 21.02.2005 pentru Plan Urbanistic Zonal - cartier de blocuri colective si locuinte individuale, iar ARPM Cluj Napoca a emis decizia nr. 221/05.10.2007 privind adoptarea fara aviz de mediu pentru PUZ - zona de locuit, comerciala, turism si de distractie pentru modificarea PUZ-ului existent; Folosind criteriile din Anexa nr. 3 la HG 1213/2006, nu s-au identificat aspecte care sa conduca la necesitatea efectuarii evaluarii Impactului asupra mediului;) APM Maramures a decis ca **proiectul „Complex** spatii comerciala culturale, turism, alimentatie publica si administrative in localitatea Baia Mare, str. Dragos Voda, nu se supune evaluarii impadului asupra mediului conform

procedurii aprobata prin Ordinul nr. 860/2002 cu modficarile si completarile ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul "ZONA COMERCIALA TURISTICA, DISTRACTIE SI ADMINISIRTRATIVA ",pe strada Dragos Voda, beneficiar S.C B.M ATRIUM

a fost aprobat prin Hotararea NR.641/2007 a Consiliul local al Municipiului Baia Mare.

Obligatia realizarii a unei documentatii PUZ pe acelasi amplasament unde exista un PUZ in valabilitate a aparut ca urmare a aproba**rii proiectului integrat 4.1.E" Cresterea** mobilitatii urbane durabile prin extinderea si cresterea benzilor dedicate transoprtului in comun in municipi**ul Baia Mare" ", propus a fi amplasat** in municipiul Baia Mare, str. Dragos Voda, bd. Independentei, bd. Bucuresti, zona Dacia Service -pod peste raul Sasar, judetul Maramures,-proiect de utilitate publica de interes regional, prioritar si care a diminuat zona de studiu si s-au modificat caile de acces.

Pentru acesta proiect pentru drumul Dragos Voda, a fost de asemenea emisa Decizia Etapei de Incadrare nr. 71 din 10.06 2019 a AGENTIEI PENTRU PROTECTA MEDIULUI MARAMURES prin care pentru acest proiect nu a fost considerata necesara derularea unei proceduri de evaluare a impactului asupra mediului.

Dupa cum s-a mai aratat prin prevederile Planului Urbanistic General, acestei zone i s-a dat destinatia de zona de locuinte individuale si colective, realizate pe baza unor lotizari anterioare.

Zona studiata se afla in intavilanului Baia Mare iar accesul se face in prezent din Str. Dragos Voda.

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea durabila a regiunii prin aducerea de noi spatii de locuit adaptate cerintelor actuale alea locuitorilor din Baia Mare.

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau de alt gen.

Zona studiata prin prezenta documentatie e incadrata in prezent UTR CM1 si L4.

CM1- subzona mixta cu cladiri avand regim de comstruire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10E, cu conditii speciale de configuare pe malul Sasarului

CUT max= 2.2

POT max= 85%

L4- locuint eindividuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anerioare cu P- P+2 niveluri
CUT max= 0.6 pentru P+1 si 0.9 pentru P+2
POT max= 30%

Se propune instituirea a 4 subzone astfel:
ZM1 - Subzona mixta- locuinte colective si functiuni complementare

Lm - Subzona locuinte cu regim redus de inaltime

Is - Subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor de interes public

Ve - Subzona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic si zona de parc

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in intravilanul Baia Mare, zona de est si are acces din Str Dragos Voda propusa la un profil de 35.00 m. Conform PUG, terenul nu este inclus in zona de protectie a monumentelor. Zona este delimitata la nord de Raul Sasar, la est **de strada Dragos Voda, la vest de viitoarea strada "Drumul de Vest" propus de** Municipiul Baia Mare si la sud de prelungirea strazii Dragos Voda pana la intersectia cu **viitorul drum "Drum de Vest"**.

Proprietati asupra imobilului

-CF nr. 119202, NR CAD 119202, proprietatea SC B.M. Atrium Center, S=125238 mp;

CF nr. 107637, NR CAD 10739, proprietatea SC UNIO SA Baia Mare, S=105661 mp;

CF nr. 107630, NR CAD 107630, proprietatea SC UNIO SA Baia Mare, S=3977 mp;

CF nr. 107617, NR CAD 107617, proprietatea SC UNIO SA Baia Mare, S=1664 mp;

CF nr. 101336, NR CAD 101336, proprietatea AC MOBILE SRL, S=11100 mp;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul municipiului este situata intr-o zona de depresiune ce ii poarta numele fiind inconjurata la partea de nord-est de lantul muntilor Carpatii Meridionali in particular de muntii Gutin si muntii Maramuresului.

Localitate Baia Mare este un teritoriu de deal, cuprins in depresiunea Baia Mare si dezvoltata de-a lungul vailor raurilor Sasar si Firiza, avand o altitudine cuprinsa intre 240 - 365 m.

Zona studiata se afla in localitate din apropierea masivelor Gutin si Ignis.

Din punct de vedere hidrografic, acest teritoriu administrativ al municipiului Baia Mare se afla in bazinul hidrografic al raului Sasar cu afluentul sau principal raul Firiza,care la randul sau face parte din bazinul hidrografic Tisa-Somes.

Zona studiata se afla in imediata apropierea a albiei raului Sasar aflata la nord de zona studiata.

Din punct de vedere climateric teritoriul municipiului Baia Mare se afla intr-o zona temperat - continentala, avand urmatoarele caracteristici:

- zona climatica II vara si respectiv III iarna, avand temperaturile de calcul (iarna - vara) de la – 15 grade Celsius pana la + 25 grade Celsius (conform STAS 6472-83)
- **zona eoliana "A ", av**and presiunea dinamica de baza 0,30 KN/mp (conform STAS 10101/20 - 90)
- zona de incarcare cu zapada **"A",av**and greutatea de referinta de 0,9 N/mp (conform STAS 10101/21-92)

Din punct de vedere geologic bazinul bãimãrean face parte dintr-un golf de sedimentare tertiara. Acest golf de sedimentare se dezvolta dinspre Marea Panonica si se insira intre cristalinul Carpatilor Orientali si cei al Muntilor Apuseni.

Sub actiunea agentilor externi, rocile andezitice au fost alterate si erodate si s-au format depozite aluviale si deluviale, care fac trecerea la depozite de terasa superioara a raului Sasar.

Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenusii-vinete, argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate. Ca varsta aceste formatiuni apartin pontianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanisuri si pietrisuri cu interspatiile umplute cu nisip ( argile pe alocuri ) cu o grosime de 4-6 m

Peste acest pachet aluvionar macrogranular urmeaza stratele de :

-argila prafoasa

-argila grasa galben-cenusie slab nisipoasa vartoasa sau plastica. provenite din spalarea si depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice

In ceea ce priveste hidrologia bazinului Baia Mare se poate mentiona ca panza de apa freatica este cantonata in formatiunile macrogranulare de terasa ale raului Sasar ( bolovanis cu pietris si nisip).

Este in legatura directa cu raul Sasar, avand fluctuatii de nivel in functie de fluctuatiile nivelului raului Sasar, care la randul ei depinde de regimul precipitatiilor.

Formatiunea macrogranulara de terasa este intercalata intre :

-argila galbuie cenusie in acoperis si

-marna cenusie in culcus

Panza de apa freatica cantonata in formatiunea macrogranulara are un caracter ascensional, ajungand in anumite conditii pana la suprafata terenului.

Apele de provenienta meteorica baltesc la suprafata sau se infiltreaza in umpluturile situate deasupra stratului de argila

Pe amplasament s-au executat 7 ( sapte ) sondaje geotehnice din care a rezultat ca terenul bun de fundare il constitue atat formatiunea de bolovanis cu pietris in masa de nisip slab argilos cat si formatiunea de marna cenusie.

2.4 CIRCULATIA

Dupa cum se observa zona studiata se afla intr-o relatie de pozitie buna a localitatii, chiar daca se afla in extremitatea estica a unitatii teritoriale de referinta **"Decebal – Republicii" din municipiul Baia Mare.**

In partea de sud a amplasamentului a fost aprobat si e in curs de executie: Proiectul **integrat 4.1.E" Cresterea mobilitatii urbane duranbile prin extinderea si cresterea** benzilor dedicate transoprtului in comun in municipiul Baia Mare"

Accesul auto in zona se **va face in viitor si din strada "Drumul de Vest" propus de** Municipiul Baia Mare, momentan el se face numai de pe strada Dragos Voda aflata la est de zona studiata. Accesul in strada Dragos Voda se face din strada Decebal, care face legatura intre Bdul Independentei o artera de intrare in localitate dinspre Satu Mare si avand legatura cu zona centrala a localitatii si Bdul Bucuresti care este o alta artera importanta ce permite intrarea dinspre Dej, respectiv Bucuresti precum si zona centrala a localitatii.

Limite si vecinatati

Terenul are ca vecinatati:

-la nord de Raul Sasar,

la est de strada Dragos Voda,

**la vest de viitoarea strada "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare si**

la sud de prelungirea **strazii Dragos Voda pana la intersectia cu viitorul drum "Drum de Vest".**

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Toate parcelrele invecinate sunt libere de constructii. Terenurile studiate nu se invecineaza cu nici o parcela pe care e edificata vreo constructie. zona studiata este delimitata de drumuri si de limita naturala raul Sasar.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

In momentul de fata in zona exista toate dotarile edilitare in imediata apropire a zonei studiate. De asemenea exista si retele magistrale de canalizare, alimentare cu apa, alimentare cu gaz metan, precum si cu energie electrica.

Zona este strabatuta la sud de o linie subterana si supraterana de medie tensiune respectiv 20 KVA si de magistrala (ovoid) de canalizare ce face legatura spre statia de epurare a localitatii.

La nord de zona studiata peste raul Sasar se afla o retea magistrala de gaz metan si una de apa potabila. Dar in zona unde se termina carosabilul strazii Dragos Voda se afla alte retele de gaz metan si apa potabila care pot fi extinse datorita faptului ca sunt realizate in asa fel incat sa preia si alti consumatori.

In momentul relizarii acestor investitii propuse va exista posibilitatea bransarii la retelele edilitare existente in zona descrise mai sus.

Servirea cu institutii de interes general.

Intrucat zona este in apropierea de limita vestica a localitatii nu sunt institutii apropiate de interes general in afara de o scoala cu 16 sali de clasa si doua crese cu gradinita se propune instituirea unei subzone destinate ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor de interes public – pentru o gradinita si cresa.

2.7 PORLBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural - cadru construit:

Zona studiata fiind in marginea vestica a localitatii construita etapizat din 1970 nu s-a degradat in timp, dar pe parcurs au fost executate lucrari de reparare si reconditionare a cladirilor mai vechi, fiind imbunatatit gradul de confort al acestora. In relatia cu cadrul natural in acesta zona studiata predomina cel construit iar atunci cand vor fi realizate investitiile conform prezentului PUZ spatiul total construit va fi in procent de maximum 50% din suprafata studiata.

Existenta riscurilor naturale si antropice:

Din punctul de vedere al riscurilor naturale putem considera doar riscul reprezentat de eventualele viituri de pe raul Sasar pe portiunea unde nu a fost refacuta regularizarea malurilor.

Din punct de vedere al riscurilor antropice s-a considerat ca amplasamentul zonei urbanistica pentru folosinte de locuire, servicii si comert, se afla sub incidenta unui obiectiv SEVESO, confor Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in ca e sunt implicate substante periculoase, pe baza concluziilor unui Raport de Securitate care prezenta ca fiind in functie elemente de investitie care nu au fost reglementate nici macar la nivel de aprobare de dezvoltare, lucru care reiese din Decizia de respingere a solicitarii autorizatiei integrate de mediu Nr. 154 din 12.04.2016 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Maramures ( urmare a solicitarii depuse de

SC TRANSGOLD SA continuata de SC ROMALTYN MINING SRL cu sediul In judetul Maramures, Baia Mare, str. Victoriei. nr. 77b., fax 0262 275 663, inregistrata la APM Maramures cu nr. 9692 din 29.12.2005, respectiv 23.01.2007, privind obtinerea autorizatiei integrate de mediu pentru "Instalatia de producere metale neferoase brute din minereuri concentrate sau materii prime secundare, prin procese metalurgice, chimice sau electrolitice" situata in Baia Mare, str. Victoriei, nr. 77b, jud Maramures si a parcurgerii procedurii de emitere a autorizatiei integrate de mediu):

Aceasta decizie citeaza:

**"Art.20 alin (3) din Legea nr 278/2013 privind emisiile industriale,**

**„ Nicio modfficare substan**tiala plantficata a unei instalatii nu se poate realiza fara obtinerea prealabila a actelor de reglementare corespunzatoare etapelor de dezvoltare a unor astfel de modificari".

Art.14, alin (3) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata de Legea 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare.

**„ Func**tionarea fara autorizatie integrata de mediu este interzisa pentru activilatile supuse legislatiei privind prevenirea si controlul integrat al poluarii. "

Mentionam ca obiectivul SEVESO (considerat in continuare chiar daca nu functioneaza ) **la data elaborăr**ii prezentului PUZ are in revizuire Raportul de Securitate.

Raportul de Securitate generat de operatorul SC ROMALTYN MINING SRL a fost studiat si avizat favorabil de catre ISU, urmând sa fie transmis spre aprobare la Agentia pentru Protectia Mediului (preciz**are făcută de către reprezentantul ISU în cadrul** sedintei Grupului de lucru constituit in conformitate cu HG 1076/2004si Manualul de aplicare a procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe).

Raportul de Securitate claseaza scenariile initiale, iar **față de** scenariile prezentate **în varianta revizuită legislație**a în vigoare mentioneaza ca nu se fac harti topo cadastrale.

Raportul de securitate intocmit de SC OCON ECORISC SRL , detaliaza ca in aceasta situatie actualizata , uzina nu reprezinta pericol si pot fi admise constructii in vecinatatea operatorului.

Pentru orice eventualitate, cazul unui scenariu in care totusi ar fi necesar asigurarea realizarii hidrotransportului de steril catre uzina Romaltyn prin PUZ a fost prevazuta o zona de servitute convenita cu Romaltyn S.A., proiectarea retelei urmand a fi facuta cu respectarea legislatiei si in asa fel incat sa obtina toate actele de reglementare necesare si sa nu reprezinte un risc antropic. Pana la o asemenea eventualitate zona va fi utilizata pentru spatiu verde.

**La data elaborării PUZ s-au refăcut forajele de monitorizare a apei frea**tice din zona **studiată prin PUZ.**

Analiza calitatii apei subterane si compararea cu Ord.621/2014 a evidentiat incadrarea tuturor valorilor indicatorilor determinati in valorile limita impuse.

Pentru indicatorii nenormati in Ord.621/2014 se pot face urmatoarele observatii:
- pH-ul s-a situat în domeniul neutru in toate probele
- continutul de cianuri libere s-a situat sub limita metodei de analiza

Amplasarea obiectivelor descrise în PUZ nu va produce poluarea factorilor de mediu, in conditiile in care se vor aplica si respecta urmatoarele masuri de remediere si control al poluarii factorilor de mediu precum si masuri de protejare a sanatatii publice:

▪ **Execuția săpăturilor se va** face pentru zona din interiorul perimetrului delimitat de **voalul de etanșare din gel-beton se va face de așa natură încât să poată fi recuperat solul ce a fost adus pe amplasament în contextul lucrărilor de ecologizar**e.

▪ Mater**ialul rezultat din săpături sub nivelul straturilor de acoperire puse în operă** în **contextul lucrărilor de ecologizare va fi analizat în vederea posibilităților de** utilizare/depozitare **fiind considerat deșeu rezultat din construcții și demolări**.

**La data elaborării PUZ s-**au prelevat probe **din zona studiată prin PUZ** pentru a **determina caracteristicile materialului ce urmează a fi excavat**.

Caracterizarea generala s**-a făcut** (a deseului) in conformitate cu cerintele *Ordinului MMGA nr. 9512005 privind stabilirea criteriilor de acceptare si procedurilor preliminare de acceptare a deseurilor la depozitare si lista* najională *de* deşeuri *acceptate în fiecare* clasă *de depozit de* deşeuri.

- Test de levigare si caracterizarea eluatului corespunzator in conformitate cu cerintele Ordinului MMGA nr. 95/2005.

- Evaluarea rezultatelor obtinute prin raportare la valorile limita reglementate prin Ordinul MMGA nr. 95/2005.

Analizele calitatii levigatului rezultat în urma testelor de levigare realizate pe probele de deseu, la raport L/S de 2 l/kg, si compararea valorilor indicatorilor de calitate determinati cu valorile prevazute in Ordinul "MMGA nr. 95/2005, au evidentiat urmatoarele:

- valorile indicatorilor de calitate: *arsen, bariu, cadmiu, crom total, cupru, mercur, molibden, nichel, seleniu, zinc, cloruri, fluoruri, sulfati, DOC si TDS* se incadreaza in valorile limita corespunzatoare impuse pentru acceptarea deseurilor la depozitare pe depozite de deseuri inerte;

- valorile indicatorilor de calitate: *plumb, stibiu* se incadreaza în valorile limita corespunzatoare impuse pentru acceptarea deseurilor la depozitare pe depozite de deseuri nepericuloase;

- valoarile indicatorului de calitate *indice de fenol* depaseste usor limita corespunzatoare impusa pentru acceptarea deseurilor la depozitare pe depozite de deseuri inerte.

▪ dupa terminarea lucrarilor de constructie se va acoperi perimetrul neconstruit cu un strat de sol nepoluat in special in urmatoarele zone de risc: locuri de joaca pentru copii, terenuri de sport, gradini de zarzavat etc.

**Este de menționat că în zona Municipiului Baia Mare** au avut loc in**tense activităţi** metalurgice care au dispersat metale g**rele pe o suprfață extinsă.**

▪ pe suprafetele neocupate de constructii se va realiza un covor vegetal prin insamintarea de specii vegetale perene in amestec cu specii graminee (rezistente la poluarea cu metale grele)

▪ Se vor realiza **plantări de arbori** pentru protectia locuitorilor, cu rol mecanic de filtrare si de retinere a poluantilor precum si a zgomotului

▪ Se vor asigura spatii verzi si plantate **și vor fi** asigurate accese carosabile si pietonale

▪ **prevenirea** riscurilor naturale (alunecari de teren in portiunea nordica a amplasamentului si inundatii cauzate de raul Sasar) se va face prin continuarea execut**ării** de lucrari specifice: lucrari de curatirea albiei râului de sedimentele depuse, lucrari de îndiguire a scurgem pe versanti, consolidarea malului stâng al raului Sasar, etc.

▪ **se** interzice depasirea nivelului de zgomot pentru zonele protejate,

**Toate aceste măsuri sunt în conformitate cu cerințele menționate în** "STUDIUL DE IMPACT ASUPRA STARII DE SANATATE A POPULATIEI IN RELATIE CU AMPLASAREA UNUI CARTIER DE BLOCURI DE LOCUINTE SI LOCUINTE INDIVIDUALE PE STRADA DRAGOS VODA- FOSTA ZONA A IAZULUI DE DECANTARE MEDA, BAIA MARE" **întocm**it de INSTITUTUL DE SANATATE PUBLICA "Prof. Dr. IULIU MOLDOVAN" CLUJ-NAPOCA.

Evidenta valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:
Nu este cazul.

Evidentierea potentialului turistic
Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI
Variantele anterioare ale PUZ au fost supuse dezbaterii publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Obiectul prezentei documentatii este reglementarea terenului cu scopul dezvoltarii unei zone partial rezidentiale, cu servicii complementare. Se urmareste de la bun

inceput asigurarea infrastructurii necesare cu echipamentele si dotarile edilitare necesare, precum si spatii verzi amenajate.

Prin propunerile elaborate s-a urmarit configurarea unei zone rezidentiale avand la baza urmatoarele principii:

▪ **ACCESIBILITATE-** atat catre zona cat si in interiorul ei - prin realizare unei trame stradale cu pante cat mai reduse, care sa permita configurarea unor parcele cu forme si dimensiuni optime pentru a asigura CONFORTUL viitorilor rezidenti. Se propun trasee pietonale pe un culoar verde, separate de traficul auto, pe axa nord-sud, pana pe maulu Sasarului.

▪ **CADRU NATURAL PRIVILEGIAT-** care poate fi folosit ca sursa de identitate. Intreaga propunere a urmarit punerea in valoare a cadrului natural si a elementelor naturale din vecinatate, atat la nivelul parcelelor, cat si la nivelul intregului ansamblu. In acest sens s-a propus un traseu pietonal (de promenada) si de biciclete pe malul raului Sasar.

Acest traseu pietonal asigura un acces facil si placut catre zona verde si incureajeaza deplasarea pietonala in interiorul zonei, reducand traficul auto;

▪ **ORIENTARE SPRE COMUNITATE** si FLEXIBILITATE- prin configurarea unor spatii centrale, care incurajeaza interactiunea dintre rezidenti si crearea unei comunitati, aceste spatii pot avea utilizari multiple si felexibile (spatiu de joaca pentru copii, terasa unui restaurant sau cafenea, spatiu de intalnire, etc.).

Acest demers se va executa fara a produce prejudicii de orice natura atat vecinilor cat si traficului rutier si pietonal din zona. De asemenea, toate automobilele ce vor deservi noul implant urbanistic (inclusiv ale vizitatorilor) vor avea asigurat locul de parcare pe interiorul parcelei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Acest teritoriu studiat este incadrat conform PUG Baia Mare in doua UTR-uri:

L4 – locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P – P+2 niveluri.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

-locuinte, cu cladiri de inaltime mica, cu regim de construire continuu sau discontinuu

POT maxim 30%

CUT maxim pentru P+1 = 0,6

CUT maxim pentru P+2 = 0,9

CM1- subzone mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10E, cu conditii special de ocnfigurare pa malul Sasarului.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafeneleetc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principalele obiective sunt urmatoarele:

1. Crearea unei zone atractive pentru locuirea colectiva (ce include de asemenea zone de servicii, de invatamant (gradinita), socializare/evenimente, spatii verzi publice);
2. Realizarea unei retele stradale care sa deserveasca intreaga zona reglementata si sa faca legatura cu strazile propuse in zona. Aceasta retea este ierarhizata (de latimi diferite) in functie de rolul strazilor si traficul ce va fi suportat (de ex.: trafic mai mic - strazi mai inguste);
3. Distribuirea in teritoriu a diferitelor destinatii date terenurilor a fost gandita astfel incat sa existe o accesibilitate cat mai echilibrata la servicii publice/magazine si spatii verzi; astfel, zonele unde se potamplasa servicii sunt repartizate in zona studiata astfel incat locuitorii acesteia sa aiba acces cat mai facil la acestea;
4. Zona verde propusa la partea nord-vestica a terneului, pe malul raului va fi amenajata si va constitui un loc de intalnire pentru rezidenti. Aceasta va face parte din atractiile zonei. Astfel, la limita cu raul, din partea superioara a terenului am propus o alee pietonala/de biciclete.
5. Am folosit la maxim pozitia drumurilor existente, oriunde acest lucru a fost posibil si eficace pentru transport, accesibilitate si distribuirea rezonabila a parcelelor.

3.4. MODERIZAREA CIRCULATIEI

Modernizarea circulatiei

Se propunde dezmembrarea unei parti din teren pentru regularizarea profilelor drumurilor – terenul fiind afectat de o servitute de utilitate publica si schimbarea destinatiei in drum- Str Dragos Voda.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Indicatori urbanistici propus

ZM1 -Zona mixta- locuinte colective si functiuni complementare

Zona cu functiuni mixte de tip central dezvoltatain lungul principalelor artere de circulatie. Zona se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajulintre activitatile de interes general, cu acces public, ce tind sa ocupe parterele si locuirea de tip colectiv situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale. Sunt de asemenea prezente, ocupand imobile monofunctionale, institutii publice si de interes pentru public, dar si alte tipuri de activitati.

Structura functionala mixta incluzand:
- locuire colectiva,
-activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, -comerciale (tertiare),
- culturale, deinvatamant,
-de sanatate cu caracter ambulatoriu,
-de turism etc.
-parcari la nivelul solului

Functiunile cu acces public vor fi amplasate la demisol, parter sau niveluri cu acces direct din exterior.

Catre str**ada "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare se propune ca** obligatoriu parterele cladirilor sa aiba functiuni cu acces public, fiind interzisa locuirea. Aceasta zona este marcata in planul de reglementari. In aceasta zona, spatiile de locuit vor putea fi amplasate daor la etajele imobilelor.

Regimul de inaltime maxim admis:
S (D) +P+10E
Hmax= 35.00 m
Se admite un POT maxim de 80%
Se admite un CUT maxim de 2,64
Spatii verzi minim 15%

Lm -Zona locuinte cu regim redus de inaltime

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, parcele (intre 500-2000mp)

Locuinte individuale (unifamiliale), cuplate si semicolective de tip vila cu mai multe apartamante si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Sunt permise functiuni de alimentatie publica, servicii profesionale sau manufacturiere , servicii cu acces public, prestate in special de proprietari/ocupanti.

Regim minim de inaltime – S(D)+P+4E

H max= 18. 00 m
Locuinte, alte utilizari admise : POT maxim = 45%
Locuinte, alte utilizari admise: CUT maxim = 1,1
Spatii verzi minim 30%

Is - Subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor de interes public

Institutii care desfasoara activitati cu caracter social, cultural, administrativ etc, sau cu caracter comercial- de tip supermarket.

Regimul de inaltime maxim admis:
S (D) +P+10E
H max= 35.00 m
Se admite un POT maxim de 80%
Se admite un CUT maxim de 2,64
Spatii verzi minim 15%

Ve - Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic si zona de parc

Spații verzi - plantatii cu intretinere permanenta, scuaruri, parcuri, loisir pentru toate categoriile de varsta,

-activitati- sport - joc, distracții, promenada, odihna, educație, cultura, contact social, ridicarea calitații estetice a peisajului urban, locuri de joaca pentru copii,

-cladiri de sine statatoare in care se admit in interior functiuni de: pavilioane de expoziție, spatii multifunctionale (muzeu, spatii expozitionale, spatii pentru ateliere, amfiteartru, sali de spectacole, sali de lectura, cluburi de copii si adolescenti)

-alimentație publica - braserie / cofetarie (doar cele special adresate copiilor si adolescentilor)

-foisor pentru oficierea cununiilor civile
- teatru in aer liber,wc public, scene pentru spectacole in aer
- alei, circulatii pietonale, pontoane
-podete si amenajari de apa etc.
-amenajari pentru activitati in aer liber de orice fel
-structuri usoare, foisoare, porticuri
-amplasare de monumente, obiecte de arta, mobilier urban

Regimul de inaltime maxim admis:
P
H max= 4.00 m

Se admite un POT maxim de 10%
Se admite un CUT maxim de 0,15

| NR. CAD/ TOPO | BENEFICIAR | SUPRAFATA | | UTR INITIAL | UTR PROPUS | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Tr | | ZM1 | | Ir | | Lm | | Ye | |
| | | TOTALA | STUDIATA IN PUZ | | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| 119202 | B.C. ATRIUM CENTER | 125238 | 117146.34 | CM1, L4 | 18238.347 | 15.57 | 67600.27 | 57.71 | 13614.51 | 11.62 | 6297.87 | 5.38 | 11395.343 | 9.73 |
| 107617 | UNIO BAIA MARE | 1664 | 1245.35 | CM1, L4 | 675.29 | 54.22 | 570.06 | 45.78 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 107630 | UNIO BAIA MARE | 3977 | 1658.43 | CM1, L4 | 776.91 | 46.85 | 547.62 | 33.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 333.90 | 20.13 |
| 10739 | UNIO BAIA MARE | 105661 | 39553.49 | CM1, L4 | 9909.27 | 25.05 | 27588.96 | 69.75 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2055.26 | 5.20 |
| 101336 | AC MOBILE | 11100 | 11100 | CM1, L4 | 1906.99 | 17.18 | 27588.96 | 248.55 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1052.36 | 9.48 |
| 117419 | CHINTA EUFROSINA | 2900.25 | 2900.25 | CM1, L4 | 293.27 | 10.11 | 2407.53 | 83.01 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 199.45 | 6.88 |
| 269/23/1/1 | REMIN | 977.82 | 977.82 | CM1, L4 | 239.18 | 24.46 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 738.64 | 75.54 |
| 124555 | MUN. BAIA MARE | 30276.91 | 3358.69 | CM1, L4 | 1742.59 | 51.88 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1616.10 | 48.12 |
| TOTAL | | 281794.98 | 177940.37 | | 33781.85 | | 126303.40 | | 13614.51 | | 6297.87 | | 17391.05 | |

Zona cuprinde portiuni ale culoarului Raului Sasar, ce includ albiile minore, amenajarile hidrologice, cele de maluri, fasii sau spatii verzi, circulatii pietonale si velo, mobilier urban etc

Culoarele aferente cursurilor de apa ofera oportunitatea dezvoltarii unei retele de spatii verzi ce pot include trasee pietonale si deci crearea unor legaturi avantajoase in structura urbana. Zona de protectie aferenta Raului Sasar este de 5.00 m, conform legii apelor Anexa2 – curs de apa regulatrizat - profil intr 10- 50 m (aprox. 35 m) si conform avizului obtinut.

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.6.1. Alimentarea cu apa.

La ora actuala in imediata vecinatate a zonei se afla reteaua de apa potabila deci toate obiectivele noi vor fi bransate la viitoarea retea de alimentare cu apa, care la randul ei va fi cuplata la reteaua existenta. Aceste bransamente se vor realiza printr-un camin cu apometre pentru toate dotarile si locuintele din zona.

- pentru asigurarea apei de incendiu va fi folosita apa din reteaua propusa, creeandu-se o retea separata de alimentare a hidrantilor exteriori montati pe traseul strazilor la distante stabilite prin normative in vigoare, precum si in interiorul incintelor.
- in centrala termica a dotarii din subzona respectiva se va monta o instalatie de hidrofor care va alimenta cu apa toate spatiile aflate la nivelele superioare. Deasemenea si locuintele colective cu mai mult de cinci nivele deasupra terenului vor avea instalatie de hidrofor pentru a alimenta locuintele de la nivelele superioare.

### 3.6.2. Canalizare

- Reteaua de canalizare se va rezolva intr-un singur sistem cel unitar( menajer si pluvial impreuna) si se va racorda la reteaua existenta in zona si daca va fi cazul direct

la colectorul aflat la sud de zone studiata, pentru a se asigura posibilitatea de racord a demisolurilor.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

- surse de alimentare: alimentarea cu energie electrica a obiectivului studiat se va face diferentiat, pentru locuinte din postul de transformare aflat in centrala termica dezafectata de pe strada Dragos Voda si dintr-un post nou construit aflat in centrul de greutate al zonei. Dotarea principala din zona va fi racordata direct atat la reteaua aeriana cat si la cea subterana de 20 kV aflata la sud de zona studiata, intr-un post de transformare propriu.
- propuneri privind asigurarea necesarului de consum electric: acest lucru s-a rea-lizat pe baza numarului estimativ de locuinte din aceaasta subzona, a spatiilor comerciale, alimentatie publica, culturale, turistice si administrative pe baza datelor culese pentru fiecare dotare in parte.
- devieri de linii electrice aeriene in cabluri subterane: -traseul care va traversa zona de la reteaua aeriana existenta la sud cat si cea subterana se va face cu linii electrice subterane de 20 kV.
- posturile de transformare care urmeaza sa fie amplasate in zona se vor monta in cabina de zidarie
- capacitatile posturilor de transformare vor fi in total de 2800 kVA

Liniile de distributie a energiei electrice la tensiunea de 0,4 kV vor fi subterane in canale special amenajatre, executate cu conductor multifilar (funie 0 otel - aluminiu, montat in canal de beton subteran izolat).

Iluminatul public se realizeaza cu corpuri de iluminat echipate cu lampi cu vapori de mercur, montate pe stalpi de sustinere in zonele verzi aflate de-a lungul strazilor propuse.

3.6.4. Telecomunicatii

a) propuneri pentru realizarea racordurilor la liniile de telecomunicatii subterane: se propune realizarea retelelor telefonice digitale fixe prin trecerea pe cabluri telefonice montate subteran in canale special amenajate

b) propuneri pentru noi amplasamente de centrale telefonice, relee, posturi de radio sau TV: nu este cazul.

c) amplasarea centrelor de captare si redistribuire pentru retelele de televiziune pe cablu (CATV): nu este cazul

d) treseele retelelor magistrale si secundare pentru CATV: propunerile privind traseele CATV sunt tot subterane, folosindu-se aceleasi sau alte canale subterane ale retelei de telefonie sau alte canale speciale.

3.6.5. Alimentare cu caldura

In cadrul solutiilor asigurarii incalzirii locuintelor, spatiilor din dotarea propusa, in acesta zona studiata s-a hotarat dotarea corespunzatoare a acestor obiective cu centrale termice performante. Pentru toate locuintele propuse se vor dota cu centrale termice proprii pentru fiecare locuinta individuala si pe apartament.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru asigurarea necesarului de alimentare cu gaze naturale, corespunzator obiectivului principal, se propune realizarea unei retele de 40 ml de la racordul existent al centralei termice dezafectate si a unei statii de reglare, masurare si predare, amplasata langa cladire, pentru a scurta traseele de conducta de joasa presiune si a asigura debitul si presiunea necesara acestui obiectiv.

Pentru alimentare cu gaz metan a locuintelor este necesar extinderea retelei de joasa presiune aflata pe strada Dragos Voda tot printr-o retea subterana si supraterana de joasa presiune.

3.7.7. Gospodarie comunala

Pentru subzona de locuit s-au prevazut platforme gospodaresti pentru locuintele colective unde se afla pubele ecologice pentru colectarea selective a gunoiului menajer care va fi colectat de firma de salubritate locala pe baza de contract.

## 3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare.

Dupa cum s-a mai aratat pe acest amplasament s-a aflat un spatiu pentru depozitarea sterilului. Avand in vedere ca sterilul a fost prelucrat si ulterior depozitat pe alt amplasament iar zona a fost ecologizata la ora actuala nu mai exista surse de poluare pe amplasamet. Materialul cantonat sub sistemul de acoperire, in cazul efectuarii sapaturilor pentru canalele tehnice si fundatii se constitue in deseu provenit din constructii. In vederea stabilirii caracterului acestui deseu pentru a putea determina modalitatea de gestionare s-au prelevat probe pentru care s-a facut:

- Caracterizarea generala a deseului in conformitate cu cerintele Ordinului MMGA nr. 9512005 privind stabilirea criteriilor de acceptare si procedurilor preliminare de acceptare a deseurilor la depozitare si lista najionala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit de deseuri.

- Test de levigare si caracterizarea eluatului corespunzator in conformitate cu cerintele Ordinului MMGA nr. 95/2005.

- Evaluarea rezultatelor obtinute prin raportare la valorile limita reglementate prin Ordinul MMGA nr. 95/2005.

Pentru determinarea comportarii la levigare, proba de deseu a fost supusa testului de

levigare batch in conformitate cu cerintele SR EN 12457 -1/2003 - **„Test de verificare a** conformitatii pentru levigarea deseurilor granulare si a namolurilor".

Indicatorii de calitate determinati pentru levigatul corespunzator deseului analizat: arsen, bariu,cadmiu, crom total, cupru, mercur, molibden, nichel, plumb, stibiu, seleniu, zinc, cloruri, fluoruri,sulfati, DOC, indice de fenol, total solide dizolvate (TDS).

Prin Ordinul MMGA nr. 95/2005, sunt stabilite valorile maxime admise pentru indicatorii specifici levigatului, pe baza carora se stabil este clasa de depozit de deseuri (inerte, nepericuloase, periculoase) in care poate fi acceptat deseul supus analizei precum si valori limita pentru anumiti indicatori ai deseului, utilizate drept criterii suplimentare pentru stabilirea clasei de depozit.

Evaluarea calitatii levigatelor rezultate in urma testelor de levigare se face prin compararea valorilor indicatorilor de calitate determinati pentru levigat cu valorile limita prevazute in Ordinul MMGA nr. 95/2005.

In tabelul nr. 1 sunt prezentate limitele maxime admise pentru indicatorii specifici levigatului (pentru L/S=lO l/kg intre levigant si masa probei) in vederea acceptarii unui deseu intr-una din clasele de depozit mentionate,conform Ordinului MMGA nr. 95/2005, precum si valorile indicatorilor determinati pentru levigatul corespunzator deseului analizat.

Analiza calitatii levigatului, rezultat in urma testelor de levigare realizat pe probe de deseu prelevate din marerialul ce urmeaza a fi excavat, la raport L/S de 10 l/kg, si compararea valorilor indicatorilor de calitate determinati cu valorile prevazute in Ordinul MMGA nr. 95/2005, au evidentiat urmatoarele:

- valorile indicatorilor de calitate: arsen, bariu, cadmiu, crom total, cupru, mercur, molibden, nichel, seleniu, zinc, cloruri, fluoruri, sulfati, indice de fenol, DOC si TDS se incadreaza in valorile limita corespunzatoare impuse pentru acceptarea deseurilor la depozitare pe depozite de deseuri inerte;

- valorile indicatorilor de calitate: ***plumb, stibiu*** se incadreaza in valorile limita corespunzatoare impuse pentru acceptarea deseurilor la depozitare pe depozite de deseuri nepericuloase

Analiza calitatii deseului pentru verificarea indeplinirii conformarii din punct de

vedere al criteriilor suplimentare ( conf. Ord. MMGA nr.95/2005, cap.3), a evidentiat

faptul ca atat valoarea pH-ului cat si valoarea indicatorului TOC se incadreaza in valorile limita impuse.

Evaluarea calitatii apei subterane din amplasament s-a realizat prin urmatoarele activitati:

- Executarea, cu o firma specializata, a patru foraje pentru controlul calitatii apei subterane in amplasament ( in zona peste care a fost cantonat sterilul)

- Prelevarea a patru probe de apa subterana din forajele executate pe amplasament

- Caracterizarea chimica a probelor de apa subterana in laborator specializat

- Interpretarea rezultatelor determinarilor analitice obtinute prin raportare la valorile limita reglementate prin Ord. 621/2014 privind aprobarea valorilor de prag pentru apele subterane din Romania - Anexa 2 : Administratia Bazinala de Apa Somes-Tisa, Corpul de apa subterana ROS012.

Caracterizarea probelor de apa subterana s-a realizat prin determinarea urmatorilor indicatori de calitate: pH, conductivitate, cianuri libere, sulfati, fier total, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadmiu.

Analiza calitatii apei subterane si compararea cu Ord.621/2014 a evidentiat incadrarea tuturor valorilor indicatorilor determinati in valorile limita impuse.

Pentru indicatorii nenormati in Ord.621/2014 se pot face urmatoarele observatii:

- pH-ul s-a situat in domeniul neutru in toate probele

- continutul de cianuri libere s-a situat sub limita metodei de analiza

In concluzie, tinand cont de rezultatele obtinute la caracterizarea probelor de apa subterana prelevate din amplasament si compararea cu valorile limita impuse de reglementarile in vigoare, se constata conformarea calitatii apei cu aceste prevederi.

Prin realizarea noior artere de circulatie va rezulta un trafic auto destul de important la care se va adauga influenta traficului existent pe bulevardul Independentei iar din aceasta cauza prin PUZ s-a propus realizarea de zone verzi de protectie pentru a retine praful si a diminua nivelul de zgomot in viitoarele incinte de locuit.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Este necesara continuarea investitiei prin care se reface regularizarea raului Sasar, lucrarea fiind realizata aproximativ pe jumatate distanta zonei de vecinatate.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele menajere ce vor proveni din viitoarele incinte de locuit si celelalte tipuri de imobile vor fi colectate intr-o retea de canalizare care se va conecta la colectorul ce descarca in statia de epurare a municipiului Baia Mare situata in apropierea amplasamentului.

Apele meteorice de pe carosabil, cladiri si din jurul cladirilor vor fi de asemenea canalizate in sistem unitar si apoi deversate in reteaua majora existenta in zona.

Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile aferente etapei de santier vor fi gestionate conform actelor de reglementare ce vor fi emise pentru proiectele de organizare de santier.

Prin PUZ sunt prevazute puncte de colectare selectiva a deseurilor de unde acestea vor fi preluate de operatorul zonal.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidare de maluri, plantari in zonele verzi

Consolidarea malurilor raului Sasar este o investitie in derulare. Odata cu refacerea regularizarii se va reabilita si zona adiacenta degradata ca urmare a surparilor de mal.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Sistemele de spatii verzi prevazute prin PUZ vor trebuii amenajate la terminarea lucrarilor de constructii fiind necesare lucrari de terasamente plantatii de arbori, arbusti si gazon de calitate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Singura zona protejata instituita este cea a malului raului Sasar, instituita conform Legii apelor nr 107 din 25.09.1996 si a avizului de gospodarire a apelor.

Refacere peisagistca si reabilitare urbana

Procesul de extindere urbana a localitatii Baia Mare fiind un process obiectiv si necesar, Planul Urbanistic General a evidentiat principalele directii de dezvoltare ale potentialului uman, economic si ambiental. Bazat pe aceste directii si pe relatiile

prevazute dintre cadrul fizic construit si cel natural se va contura silueta specifica a zonei studiate. Urmare a aplicarii prevederilor din prezentul PUZ zona periferica a localitatii va fi valorificata din punct de vedere peisagistic mai ales ca se formeaza pe o fosta zona industriala care a fost multa vreme un spatiu urat din punct de vedere peisagistic.

Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Circulatia rutiera si pietonala va fi extinsa simodernizata si se vor amenaja intersectii atat pe arterele existente cat si pe cele nou propuse, cu profile transversale si longitudinale adecvate noului tip de trafic modern si care sa raspunda tuturor cerintelor impuse de legislatia internationala.

Perspectiva racordarii la retelele de alimentare cu apa si a retelelor de canalizare in sistemul public, va da un confort adecvat acestei investitii.

Din analiza atenta a evolutiei populatiei active a posibilitatilor de acoperire cu locuinte,locuri de munca,a rezultat necesitatea extinderii zonei de locuit, prestari de servicii, dirijarea si organizarea circulatiei, dezvoltarea retelelor edilitare,care sa contribuie la atra-gerea populatiei in aceasta zona si implicit la cresterea posibilitatilor de urbanizare ale localitatii.

Prin realizarea acestor constructii si retele edilitare se va realiza modernizarea intregii retele de circulatie cu eliminarea conflictelor existente la ora actuala la intersectia intre b-dul Independentei cu b-dul Decebal si chiar la intersectia strazii G.Cosbuc tot cu bulevardul Decebal.

Accesul auto in zona se va face in viitor si din strada **"Drumul de Vest"** propus de Municipiul Baia Mare, momentan el se face numai de pe strada Dragos Voda aflata la est de zona studiata. Accesul in strada Dragos Voda se face din strada Decebal, care face legatura intre b-dul Independentei o artera de intrare in localitate dinspre Satu Mare si avand legatura cu zona centrala a localitatii si b-dul Bucuresti care este o alta artera importanta ce permite intrarea dinspre Dej, respectiv Bucuresti precum si zona centrala a localitatii.

Realizarea unei retele stradale care sa deserveasca intreaga zona reglementata si sa faca legatura cu strazile propuse in zona. Aceasta retea este ierarhizata (de latimi diferite) in functie de rolul strazilor si traficul ce va fi suportat (de ex.: trafic mai mic - strazi mai inguste);

Accesabilitate atat catre zona cat si in interiorul ei - prin realizare unei trame stradale cu pante cat mai reduse, care sa permita configurarea unor parcele cu forme si dimensiuni optime pentru a asigura CONFORTUL viitorilor rezidenti. Se propun trasee pietonale pe un culoar verde, separate de traficul auto, pe axa nord-sud, pana pe maulu Sasarului.

Intreaga propunere a urmarit punerea in valoare a cadrului natural si a elementelor naturale din vecinatate, atat la nivelul parcelelor, cat si la nivelul intregului ansamblu. In acest sens s-a propus un traseu pietonal (de promenada) si de biciclete pe malul raului Sasar.

Acest traseu pietonal asigura un acces facil si placut catre zona verde si incureajeaza deplasarea pietonala in interiorul zonei, reducand traficul auto;

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Se propunde dezmembrarea unei parti din teren pentru regularizarea profilelor drumurilor – terenul fiind afectat de o servitute de utilitate publica si schimbarea destinatiei in drum- Str Dragos Voda.

Drumurile noi propuse, de interes local, vor fi cedate primariei in administrare, dupa realizarea lor.

Parcul propus, va avea acces public nelimitat.

Tipul de proprietate a terenurilor

Pe baza plansei din prezenta documentatie, s-au stabilit tipurile de proprietate si modul in care pot sa fie folosite pentru construirea unor obiectivelor comerciale, alimentatie publica, culturale, agreement msi locuinte colective. Aceste tipuri de terenuri sunt:

- terenuri apatinand domeniului privat al persoanelor juridice si fizice
- terenuri apatinand domeniului public al Consiliului Local Baia Mare

Circulatia terenurilor

- terenuri aflate in proprietate domeniului privat cu destinatia de drumuri vor fi trecute in domeniul public al Consiliului Local Baia Mare.

## 4. CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

CONFORM ANEXA 1 LA REZENTUL REGULAMENT:
In urmatorii 10 ani:

[redacted]
taffo@taffo.ro [redacted]

[redacted]

Se vor face teste o data la 2 ani pe o durata totala de 10 ani de la data aprobarii PUZ de CL Baia Mare, asfel:
Nr punct: 4 si 5
**Se va continua monitorizarea calității apelor freatice amonte și aval de bariera reactivă,**
Tipul incercarilor ce se vor efectua:
umiditate, carbon organic total, pH, capacitatea de neutralizare a acizilor (ANC).
Nr punct 1 si 2 **Se va continua monitorizarea calității solului, la fel ca la rapoartele:** raport
Tipul incercarilor ce se vor efectua:
pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plub, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.
Documenetatia si RLU PUZ-**"**COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE **ATRIUM"** se va prelua integral in proiectul PUZ zona Dragos Voda (Pirita), Initiator Municipiul Baia Mare.

Intocmit,
Arh. Urb. Corina Ileana Moldovan
Arh. Urb. Iulia Oana

MOLDOVAN CORINA-ILEANA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.05.19 15:52:51 +03'00'

PLAN URBANISTIC ZONAL
**“COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ATRIUM”**
TAFFO / LINIE PUNCT

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Mai 2021

**“ELABORARE PUZ –** COMPLEX DE **LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ATRIUM”**

# CUPRINS


## I. DISPOZITII GENERALE .....3

*1. Rolul RLU*.....3

*2. Baza legala a elaborarii*.....4

*3. Domeniul de aplicare*.....4

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI .....4

*4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*.....4

*5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public*.....4

*6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii*.....5

*7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.....5

*8. Reguli cu privire la echiparea edilitara*.....5

*9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii*.....5

*10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri*.....6

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA .....6

*11. Unitati si subunitati functionale*.....6

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE .....6

ZM1 **-Subzonă locuințe colective și functiuni centrale complementare**.....7

Lm **-Locuinţe cu regim redus de înălţime**.....24

Ve **–** subzona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic sau zona de parc.....28

Is **– Subzona ansamblurilor independente, dedicate instituţiilor şi serviciilor publice şi** de interes public.....15

# I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor, **stabileste reglementarile pentru autorizarea şi functionarea zonei studiate,** respectiv:

Zona delimitata la nord de Raul Sasar, la est de strada Dragos Voda, la vest de viitoarea **strada „Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare si la sud de prelungirea strazii** Dragos Voda pana la int**ersectia cu viitorul drum „Drum de Vest".**

Regulamentul Local de Urb**anism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităţii teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localităţii, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.**

RLU contine toate informatiile necesare autorizarii constructiilor in limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei.

**Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit,** amenajat **şi plantat, pentru îmbunătătţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale**.

Terenurile studiate au o suprafata totala de 281794,98 mp din care se reglementeaza prin prezentul PUZ 177940,37 mp.

Plan Urbanistic Zonal are in vedere urbanizarea unei zone cu suprafata totala de 177940.37 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), inscrise in CF nr. 119202, 107617, 107630, 107637, 101336, 117419, 269/23/1/1, 124555 dupa cum urmeaza:

| NR. CF | BENEFICIAR | SUPRAFATA | | UTR INITIAL |
|---|---|---|---|---|
| | | TOTALA | STUDIATA IN PUZ | |
| 119202 | B.C. ATRIUM CENTER | 125238.00 | 117146.34 | CM1, L4 |
| 107617 | UNIO BAIA MARE | 1664.00 | 1245.35 | CM1, L4 |
| 107630 | UNIO BAIA MARE | 3977.00 | 1658.43 | CM1, L4 |
| 107637 | UNIO BAIA MARE | 105661.00 | 39553.49 | CM1, L4 |
| 101336 | AC MOBILE | 11100.00 | 11100.00 | CM1, L4 |
| 117419 | CHINTA EUFROSINA | 2900.25 | 2900.25 | CM1, L4 |
| 269/23/1/1 | REMIN | 977.82 | 977.82 | CM1, L4 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 124555 | MUN. BAIA MARE | 30276.91 | 3358.69 | CM1, L4 |
| TOTAL | | 281794.98 | 177940.37 | |

Zona studiata, este incadrata conform P.U.G. in intravilan, si cuprinde UTR CM1 si UTR L4. Beneficiarii PUZ-ului, au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 770 din 27.05.2019 emis de Primaria Municipiului Baia Mare.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie reglementarea modului de construire in incinta aferenta a Complexului de locuinte si functiuni complementare Atrium.Se propune rezolvarea problemelor functionale, s**tabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării,** stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii **- limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**.

2. Baza legala a elaborarii

P.U.G. Mu**nicipul Baia Mare şi R.L.U. Municipul Baia Mare , proiectul pentru realizarea "Drumului de Vest" si PUZ aprobat anterior pe acceasi zona studiata.**

Documentatia a fost solicitata de beneficiar în baza Certificatului de urbanism nr. 770 din 27.05.2019 si a avizului de oportunitate nr. 22 din 11.06.2019.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Zsi anume:

zona delimitate la nord de Raul Sasar, la est de strada Dragos Voda, la vest de viitoarea **strada "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare si la sud de prelungirea strazii Dragos Voda pana la intersectia cu viitorul drum "Drum de Vest".**

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

**Zona studiată prin PUZ nu se suprapune cu arii de protecție specială avifaunistică sau** arii speciale de conservare privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea ha**bitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.**

Suprafata studiata nu face parte dintr-o zona de protectie a formelor urbane si a patrimoniului arhitectural.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Suprafata studiata nu prezinta riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicatiile rezultate din studiile geotehnice elaborate in scopul autorizarii constructiilor.

Se vor respecta limitele de protectie aferente cursurilor de apa si anume Raul Sasar, impuse prin legislatia in vigoare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situaţiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public.

Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor şi părţilor subsolurilor care depăşesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depăşiri locale ale limitelor de retragere faţă de aliniament, cu respectarea următoarelor condiţii:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăşi limita retragerii faţă de aliniament cu maxim 1,20 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanţă minimă de 2 m faţă de limitele laterale ale parcelei (marginile faţadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălţime minimă de 3,5 m faţă de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului

(c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Se vor respecta realinierile stabilite prin PUZ şi figurate pe planşa de reglementări.

Condiţiile de amplasare a clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice sau private, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

Numărul şi caracteristicile acceselor se vor conforma specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate constructiile se vor bransa la retelele existnte in zona.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta specificaţiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

**Se vor respecta specificaţiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament.**

**Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.**

**Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.**

**Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul** Regulament.

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

*Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform PUG al Municipiului Baia Mare, aprobat cu HCL nr. 349/1999 amplasamentul se afla in doua U.T.R.-uri, si anume: UTR CM1 si L4*

CM1- subzona mixta cu cladiri avand regim de comstruire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10E, cu conditii speciale de configuare pe malul Sasarului
CUT max= 2.2
POT max= 85%

L4- locuint eindividuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anerioare cu P- P+2 niveluri
CUT max= 0.6 pentru P+1
CUT max= 0.9 pentru P+2
POT max= 30%

11. Unitati si subunitati functionale

Conform aviz de oportunitate nr. 22 din 11.06.2019, Se propune instituirea a trei zone astfel:

- UTR ZM1 -Zona mixta- locuinte colective si functiuni complementare
  UTR Is - Subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor de interes public
- UTR Lm –Zona locuinte cu regim redus de inaltime
- UTR Ve -Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic si zona de parc

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

# 4.1 UTR ZM1 –Zona de **locuințe colective și functiuni centrale** complementare

## SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

**Zona este amplastă de-**a lungul circulatiilor prinicipale, pe zona de vest si sud.

**Zonă cu funcţiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de circulaţie. Zona se remarcă printr-o structură funcţională heterogenă, caracterizată de mixajul între activităţile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale.** Vor fi de asemenea **prezente, ocupând imobile monofuncţionale, instituţii publice şi de interes pentru public, d**ar **şi alte tipuri de activităţi.**

**Specific e organizarea urbanistică de tip închis,** pentru zonele aflate catre Strada de Vest **si Str Dragos Voda cu fragmentari de tip culoar sau ganguri cu tendinţă de aliniere la cornişa.** Este prmisa alipirea laterala a constructiilor pe o adancime de maxim 25.00 m. Spre interiorul zonei studiate, inspre nord, se propun imobile de lcocuinte colective la care functiunile mixte la parter nu sunt obligatorii.

Subzone: **Is –** Subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor de interes public

**Constructii constituite în clădiri dedicate,** institutii care desfasoara activitati cu caracter social, cultural, administrativ etc, sau cu caracter comercial- de tip comert **en detail şi** servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom. **Se remarcă prin prezenţa semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.**

### A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Toate constructiile propuse vor obtine obligatoriu avizul pentru protectia mediului

Inainte de obtinerea autorziatie de construire :

Proprietarul terenului este obligat sa realizeze evaluarea calitatii solului la cota -0.05 m si -0.30m. Acest raport se va anexa documentatiei pentur obtinerea AC.

Se vor efectua obligatoriu cate doua probe ( din acelasi loc, cota -0.05 msi -0.30 m).

( pentru fiecare parcela hasurata dinstinct , din plansa Anexa 1 –MONITORIZARE DE MEDIU, la prezentul regulement, se vor intocmii aceste teste.) Rezultatele se vor compara cu cele din raportul de mediu.

Tipul incercarilor ce se vor efectua:

*- pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.*

Toate constructiile propuse vor respecta Normele **de igienă și sănătate publicprivind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății** nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea **I**, nr. 127 din 21 februar**ie 2014, cu modificările** ulterioare.

## B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publica.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Servituti de utilitate publică: Pentru trama stradală noua propusa se vor aplica servitutile asa cum sunt ele marcate în proiectul pentru Drumul de Vest.

Prin prezentul PUZ sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servitutile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituţi generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa : Proprietatea asupra terenurilor.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură functională complexă si echilibrată, o structură spatială bazată de preferintă pe principiul cvartalului si spatii publice – străzi, piete, spatii verzi etc – net determinate. Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Utilitătile se vor introduce în totalitate în subteran.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Utilizarea comercială a spaţiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafenea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiţii:

a. să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
b. să nu afecteze prin poziţie şi conformare fluxurile pietonale sau auto;
c. să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafaţa maximă de 15.000 cmp;
d. să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, staţii de reglare gaz etc.) şi pe cele aferente transportului public (staţii de transport în comun etc.), fiind integrate designului acestora.
e. Ca regulă generală, se interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
f. să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitenă;
g. să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea infrastructurii publice;
h. nici un fel de elementele publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene sau pe cei ai semnelor de circulație etc.
i. se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);

Utilizarea comercială temporară

Terasele sezoniere pot fi amplasate prin autorizare directă, cu următoarele condiţii:

a. să nu afecteze prin poziţie şi funcţionare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranţei traficului.
b. să fie extensia unor spaţii comerciale de acelaşi profil
c. să fie asigurate în cadrul acestor spaţii comerciale grupurile sanitare necesare funcţionării teraselor
d. mobilierul (mese, scaune ,umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri)
e. să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc.)
f. să nu se dispună împrejmuiri de nici un fel
g. finisajului solului să fie în continuitatea finisajului din zona înconjurătoare și identic cu acesta
h. setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal şi, eventual, material textile
i. umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel
j. să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
k. sezonul şi orarul de funcţionare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale
Se vor desfăşura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiţii:

a. durata lor să nu depășească cumulat 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.
b. spaţiile urbane detinate acestui scop să fie rezervate şi reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)
c. chioşcurile şi tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziţie şi funcţionare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se va evita amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)
d. sa fie asigurat racordul la reţelele publice pentru utilităţile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).
e. designul obiectelor să fie de bună calitate şi integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

Comerţul ambulant pe spaţiul public e interzis.

## SECŢIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

### 1.UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională mixtă incluzând:
- locuire colectivă,

-activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, -comerciale (terţiare),

- culturale, de învăţământ,

-de sănătate cu caracter ambulatoriu,

-de turism etc.

-parcari la nivelul solului

Spre Strada De Vest , spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Diferenţa de nivel între stradă şi intrare va fi de maximum trei treapte. Eventuale diferenţe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

-Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă/ secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul -Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire

(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 150mp

(c) să implice maximum 10 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, ca ateliere și spălătorii auto. Depozitare en gros. Depozitare de materiale refolosibile. Comerţ en gros. Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public. Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale. Locuire de tip individual. Constructii provizorii de orice fel, exceptand cele de alimentatie publica temporare, cele de mobilare terase sezoniere, utilaje exterioare. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Unitățile cu capacitate mică de producție, alimentatie publica, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.,

se amplasează numai în clădiri separate si se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța minimă specificată (zona de protectie sanitara) se măsoară între fațada locuinței existente și perimetrul cladirii propuse.

## SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

-să aibă front la stradă.

-lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m.

-suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Față de stradazile noi propuse în cadrul PUZ, retagerea minima de la aliniament va fi de 5 metri. Suprafața rezultată în urma retragerii se va amenaja ca grădină de fațadă. Se interzice realizarea de accese din locuințe spre spațiul dintre fațadă și aliniament.

Față de strazile publice existente Dragos Voda si fata de Strada de Vest retagerea de la aliniament va fi de 10 metri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înalțimea clădirii mai înalte, masurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau privata.

Acesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996.

Drumurile propuse în cadrul PUZ vor avea acces public nelimitat și permanent, indiferent de forma de proprietate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Hotararii consiliului Local Baia Mare NR.104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerinţelor minime cu privire

la autorizarea construcţiilor şi a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare"

Pentru imobilele de locuinte colective:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 40mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă maximă de 80mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafaţă utilă mai mare de 80mp;
- la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;
- pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spaţiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/aparatament.
-

Pentru restul funtiunilor, numarul d elocuri de parcare se vor calcula conform ANEXA 1 LA HCL NR. 104 /2019.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Se recomandă ca locurile de parcare să fie realizate în interiorul construcțiilor.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de: S(D)+P+10E (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 35 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Amplasarea unităților exterioare de climatizare este permisă numai în interiorul balconului sau a logiei locuinței pe care o deservesc.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Conducerea țevilor de gaz sau a altor tubulaturi/cabluri pe exteriorul fațadei este interzisă.

Demisolul va avea finisaje diferite față de etaje. Finisajele for fi realizate din materiale durabile, în sistem ventilat sau lipit.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestora în sistem îngropat.

Amplasarea firmelor luminoase, a reclamelor este permisă numai pe parter sau demisol, fie în planul fațadelor sau a vitrinelor, fie perpendicular pe zid la înălțime de min.2,10m față de CTA. Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare.

Firidele de branșament se vor integra în cadrul fațadei, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- ansamblu de joaca pentru copii
-Sisteme de parcare pentru biciclete.
-Corpuri de iluminat stradal.
-Bănci și/sau elemente de șezut.
-Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Este interzisă eliberarea de atestate ale edificării construcției pentru construcții care nu sunt branșate la toate utilitățile sau sunt branșate prin branșamente provizorii pentru organizarea de șantier.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de 15 % din suprafața totală a parcelei.

În juruj blocurilor se vor amenaja scuaruri de spatii verzi.

Orice alte suprafețe, cum ar fi circulații sau locuri de parcare realizate cu dale înierbate nu fac parte și nu se vor lua în calculul procentului de spații verzi.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

G.O.= 85%

Sp.V= 15%

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potential invaziv si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană – sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spaţială reglementată, spre spaţiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

## SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,64 mp Adc/mp teren

# 4.2 Is – Subzona ansamblurilor independente, dedicate instituţiilor şi serviciilor publice şi de interes public

Prin instituţie se înţelege un organ sau organizaţie (publică sau privată) care desfăşoară activităţi cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar şi recognoscibile ca atare în structura oraşului. Se remarcă prin coerenţă şi reprezentativitate sau a caracterului şi valorii arhitecturale.

## SECŢIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplastă de-a lungul circulatiilor prinicipale, pe zona de vest si sud.

Zonă cu funcţiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de circulaţie. Zona se remarcă printr-o structură funcţională heterogenă, caracterizată de mixajul între activităţile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Vor fi de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncţionale, instituţii publice şi de interes pentru public, dar şi alte tipuri de activităţi.

Constructii constituite în clădiri dedicate, institutii care desfasoara activitati cu caracter social, cultural, administrativ etc, sau cu caracter comercial- de tip comert en detail şi servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom. Se remarcă prin prezenţa semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.

### A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Prezenta documentatie tine cont de toate consideratiile emise de institutiile publice Toate constructiile propuse vor obtine obligatoriu avizul pentru protectia mediului

Inainte de obtinerea autorziatie de construire :

Proprietarul terenului este obligat sa realizeze evaluarea calitatii solului la cota -0.05 m si -0.30m. Acest raport se va anexa documentatiei pentur obtinerea AC.

Se vor efectua obligatoriu cate doua probe ( din acelasi loc, cota -0.05 msi -0.30 m).

( pentru fiecare parcela hasurata dinstinct , din plansa Anexa 1 –MONITORIZARE DE MEDIU, la prezentul regulement, se vor intocmii aceste teste.) Rezultatele se vor compara cu cele din raportul de mediu.

Tipul incercarilor ce se vor efectua:

*- pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.*

Pentru toate activitatile care nu respecta Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 respectiv articolul 1, 3, 6 si 14 este obligatorie efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate si se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța minimă specificată (zona de protectie sanitara) se măsoară între fațada locuinței existente și perimetrul cladirii propuse.

### B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publica.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Servituti de utilitate publică: Pentru trama stradală noua propusa se vor aplica servitutile asa cum sunt ele marcate în proiectul pentru Drumul de Vest.

Prin prezentul PUZ sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servitutile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituţi generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa : Proprietatea asupra terenurilor.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură functională complexă si echilibrată, o structură spatială bazată de preferintă pe principiul cvartalului si spatii publice – străzi, piete, spatii verzi etc – net determinate. Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Utilitătile se vor introduce în totalitate în subteran.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Utilizarea comercială a spaţiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafenea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiţii:

a. să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
b. să nu afecteze prin poziţie şi conformare fluxurile pietonale sau auto;
c. să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafaţa maximă de 15.000 cmp;
d. să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, staţii de reglare gaz etc.) şi pe cele aferente transportului public (staţii de transport în comun etc.), fiind integrate designului acestora.
e. Ca regulă generală, se interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
f. să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitenă;
g. să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea infrastructurii publice;
h. nici un fel de elementele publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene sau pe cei ai semnelor de circulație etc.
i. se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);

Utilizarea comercială temporară

Terasele sezoniere pot fi amplasate prin autorizare directă, cu următoarele condiţii:

a. să nu afecteze prin poziţie şi funcţionare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranţei traficului.
b. să fie extensia unor spaţii comerciale de acelaşi profil

c. **să fie asigurate în cadrul acestor spaţii comerciale gr**upurile sanitare necesare **funcţionării teraselor**
d. **mobilierul (mese, scaune ,umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri)**
e. **să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc.)**
f. **să nu se dispună împrejmuiri de nici u**n fel
g. **finisajului solului să fie în continuitatea finisajului din zona înconjurătoare și identic** cu acesta
h. **setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal şi,** eventual, material textile
i. **umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel**
j. **să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV,** video etc.
k. **sezonul şi orarul de funcţionare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale** Consiliului Local

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale
**Se vor desfăşura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a** unor evenimente **publice importante, cu următoarele condiţii:**

a. **durata lor să nu depășească cumulat 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile** consecutive.
b. **spaţiile urbane detinate acestui scop să fie rezervate şi reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic,** etc)
c. chi**oşcurile şi tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziţie şi funcţionare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se va evita amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată** (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)
d. **sa fie asigurat racordul la reţelele publice pentru utilităţile necesare (energie electrică, apă sau** canalizare).
e. **designul obiectelor să fie de bună calitate şi integrat într-**un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

**Comerţul ambulant pe spaţiul public e interzis.**

## SECŢIUNEA 2– UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

a. **Instituţii şi servicii** de interes public
b. constructii **de invatamant constituite în clădiri dedicate (graidnite, crese etc.)**
c. institutii care desfasoara activitati cu caracter social, cultural, administrativ etc,
d. constructii cu caracter medical
e. constructii cu caracter comercial- de tip comert en detail
f. constuctii pentru servicii de tip comercial, mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom.
g. Parcaje subterane cu acces public nelimitat

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiţia ca acestea să fie destinate exclusiv angajaţilor, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituţiilor de învăţământ / cercetare cu condiţia ca proprietatea şi administrarea să aparţină acestora.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECŢIUNEA 3- CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a. să aibă front la stradă.
b. lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m.
c. suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 2000 mp

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Față de stradazile noi propuse în cadrul PUZ, retagerea minima de la aliniament va fi de 5.00 metri. Suprafața rezultată în urma retragerii se va amenaja ca grădină de fațadă. Se interzice realizarea de accese din locuințe spre spațiul dintre fațadă și aliniament.

Față de strazile publice existente Dragos Voda (profilul nou propus) retragera minima este de 18.00 m din axul drumului, si fata de Strada de Vest retagerea minima este de 22.00 m din axul drumului.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea

aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din

înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înalțimea clădirii mai înalte,masurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau privata.

Porțile, barierele, stâlpii retractabili sau orice alte elemente de blocare a acceselor auto sunt interzise.

Acesele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996.

Drumurile propuse în cadrul PUZ vor avea acces public nelimitat și permanent, indiferent de forma de proprietate.

Profilele de drum, se vor realiza conform Anexa 2 Puz- Profile de drumuri.

## 9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Hotararii consiliului Local Baia Mare NR.104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerinţelor minime cu privire la autorizarea construcţiilor şi a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare".

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de parcaje.

## 10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de: S(D)+P+10E (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 35 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35o şi 60°, funcţie de contextul local. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei. Pentru a determina un

imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei. Clădiri existente Intervenţiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii. In cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea corpurilor existente: In cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia şi modenatura faţadelor acestora, cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială / anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme şi materiale cu arhitectura clădirii. Invelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălţuită de culoare gri. Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru. In cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente: Se vor aplica reglementările anterioare Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## 12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

## 13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de 15 % din suprafața totală a parcelei.

În juruj blocurilor se vor amenaja scuaruri de spatii verzi.

Orice alte suprafețe, cum ar fi circulații sau locuri de parcare realizate cu dale înierbate nu fac parte și nu se vor lua în calculul procentului de spații verzi.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

G.O.= 85%

Sp.V= 15%

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potential invaziv si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană – sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălţime. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
Se admite un CUT maxim de 2,64 mp Adc/mp teren

## 4.3 Lm –Zona de l**ocuinţe cu regim redus de înălţime**

**Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban.**

### SECŢIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

**Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate, de parcelarul omogen şi regulat, parcele** (între 500-2000mp)

A. **CONDIŢIONĂRI PRIMARE**

Toate constructiile propuse vor obtine obligatoriu avizul pentru protectia mediului
Inainte de obtinerea autorziatie de construire :
Proprietarul terenului este obligat sa realizeze evaluarea calitatii solului la cota -0.05 m si -0.30m. Acest raport se va anexa documentatiei pentur obtinerea AC.
Se vor efectua obligatoriu cate doua probe ( din acelasi loc, cota -0.05 msi -0.30 m).
( pentru fiecare parcela hasurata dinstinct , din plansa Anexa 1 –MONITORIZARE DE MEDIU, la prezentul regulement, se vor intocmii aceste teste.) Rezultatele se vor compara cu cele din raportul de mediu.
Tipul incercarilor ce se vor efectua:
*- pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.*

Toate constructiile propuse vor respecta Normele **de igienă și sănătate publicprivind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății** nr. 119/2014, publicat **în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificările** ulterioare.

B. **SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE** RESTRICTII

**Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate** publica.
**Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.**
**Servituti de utilitate publică: Pentru trama stradală noua propusa se vor aplica** servitutile asa cum sunt ele marcate în proiectul pentru Drumul de Vest.

Prin prezentul PUZ sunt **stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituţi generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa** : Proprietatea asupra terenurilor.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură functională complexă si echilibrată, o structură spatială bazată de preferintă pe principiul cvartalului si spatii publice – străzi, piete, spatii verzi etc – net determinate. Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Utilitătile se vor introduce în totalitate în subteran.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Utilizarea comercială a spaţiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafenea, etc).

## SECŢIUNEA 2– UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale), cuplate si semicolective de tip vila cu mai multe apartamante şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Alimentatie publica, servicii profesionale sau manufacturiere , servicii cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii: · să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să implice maximum 8 persoane; · să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; · activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

a. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
b. suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 150 mp
c. să implice maximum 8 persoane
d. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii
e. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
f. pentru activităţi de alimentaţie publică
g. pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

a. să aibă front la stradă
b. lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 7.00 m
c. suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 200 mp
d. să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Față de stradazile noi propuse în cadrul PUZ, retagerea minima de la aliniament va fi de 5.00 metri.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădiriile se vor amplasa exclusiv în regim deschis, cuplat sau de tip isiruit.

Retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 3.00 metri. Pe baza unui aocrd de reciprocitate se poate ocnsturi pe ambele limite laterale.

Retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea aticului, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

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 3.00 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drum. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Hotararii consiliului Local Baia Mare NR.104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerinţelor minime cu privire la autorizarea construcţiilor şi a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" .

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este :S(D)+P+4E

Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m,

(semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x80 cm. Firmele, reclamele se vor amplasa fie în planul fațadelor sau a vitrinelor, fie perpendicular pe zid la înălțime de min.2,10m față de CTA.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

În juruj blocurilor se vor amenaja scuaruri de spatii verzi.

Orice alte suprafețe, cum ar fi circulații sau locuri de parcare realizate cu dale înierbate nu fac parte și nu se vor lua în calculul procentului de spații verzi.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un inteval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

G.O.= 70%

Sp.V= 30%

14. ÎMPREJMUIRI

. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## SECŢIUNEA 4– POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
Locuinţe, alte utilizări admise : POT maxim = 45%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
Locuinţe, alte utilizări admise: CUT maxim =1,1 am Adc/mp teren

# 4.4 Ve – subzona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic sau zona de parc

## SECŢIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Spaţii verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, zona verde de protectie mal Sasar.

### A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Organizarea de ansamblu a culoarelor râului Sasar va fi reglementată prin intermediul unor planuri ddetaliate la faza DTAC. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secţiunile / profilele de principiu ale malurilor, relaţiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricţii, în vederea amenajării şi organizării concrete a spaţiilor. Intervenţiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenţei imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantaţiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

### B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publica.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Servituti de utilitate publică: Pentru trama stradală noua propusa se vor aplica servitutile asa cum sunt ele marcate în proiectul pentru Drumul de Vest.

Prin prezentul PUZ sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituţi generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa : Proprietatea asupra terenurilor.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură functională complexă si echilibrată, o structură spatială bazată de preferintă pe principiul cvartalului si spatii publice – străzi, piete, spatii verzi etc – net determinate. Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Utilitătile se vor introduce în totalitate în subteran.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU şi de CL Baia Mare.

## SECTIUNEA 2– UTILIZARER FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE
   a. spații verzi – plantații cu întreținere permanentă, scuaruri, parcuri, loisir pentru toate categoriile de vârstă(plantații înalte, medii și joase)
   b. sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
   c. activitati- sport, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicarea calității estetice a peisajului urban, locuri de joacă pentru copii,
   d. pavilioane de expoziție,
   e. spatii multifunctionale (muzeu, spatii expozitionale, spatii pentru ateliere, amfiteartru, sali de spectacole, sali de lectură, cluburi de copii si adolescenti)
   f. teatru în aer liber,wc public, scene pentru spectacole in aer
   g. alei, circulatii pietonale, pontoane
   h. -podete si amenajari de apa etc.
   i. -amenajari pentru activitati in aer liber de orice fel
   j. -structuri usoare, foisoare, porticuri
   k. -amplasare de monumente, obiecte de arta, mobilier urban

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat strict conform regulementului.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise la punctul 1 și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECTIUNEA 3–CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4 .CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6 .AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

nu e cazul

8 – CIRCULATII SI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

**Pentru caile pietonale si celor carosabile pentru intervenții, aprovizionare din interiorul** parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.

**Având în vedere caracterul pietonal al parcului, funcțiunile din cadrul acestuia nu au obligația de a asigura un număr minim de parcări.**

9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se interzice stationarea pe satiul vierde in afara zonelor destinate parcarilor.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de un nivel P.

Imaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara , in punctul cel mai inalt, nu va depasi 4 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art.32).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisaj.

12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice de pe domeniul privat spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul incintei parcului , spatiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde vegetatie (joasa, medie si inalta).

Zona amenajată preponderent vegetal, se impune plantare arboricolă masivă alternată cu zone compacte deschise – poieni. Se impune amenajarea de suprafețe înierbate cu mixuri de ierburi și plante anuale și perene cu aspect de pajiște. Se va asigura o întreținere adaptată acestor specii.

Zona de joacă de la intrarea nordică se va amplasa mobilier pentru joacă din materiale naturale, integrat în peisaj. Suprafețele vor fi din nisip sau înierbate.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potential invaziv si este interzisa crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană – sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor

care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

14. IMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile de orice fel.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcţii de minim 85% şi pătrunderea vegetaţiei. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,00 m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălţimea maximă de 60 cm.

## SECTIUNEA 4–POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = 10%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 0,15 pentru toate utilizarile admise

## MASURI CE SE VOR LUA IN CONTINUARE

CONFORM ANEXA 1 LA REZENTUL REGULAMENT:

In urmatorii 10 ani:

Se vor face teste o data la 2 ani pe o durata totala de 10 ani de la data aprobarii PUZ de CL Baia Mare, asfel:

Nr punct: 4 si 5

Se va continua monitorizarea calității apelor freatice amonte și aval de bariera reactivă,

*Tipul incercarilor ce se vor efectua:*

*umiditate, carbon organic total, pH, capacitatea de neutralizare a acizilor (ANC).*

Nr punct 1 si 2 Se va continua monitorizarea calității solului, la fel ca la rapoartele: raport

*Tipul incercarilor ce se vor efectua:*

*pH, umiditate, sulfat solubil in apa, cianuri totale, fier, arsen, plub, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.*

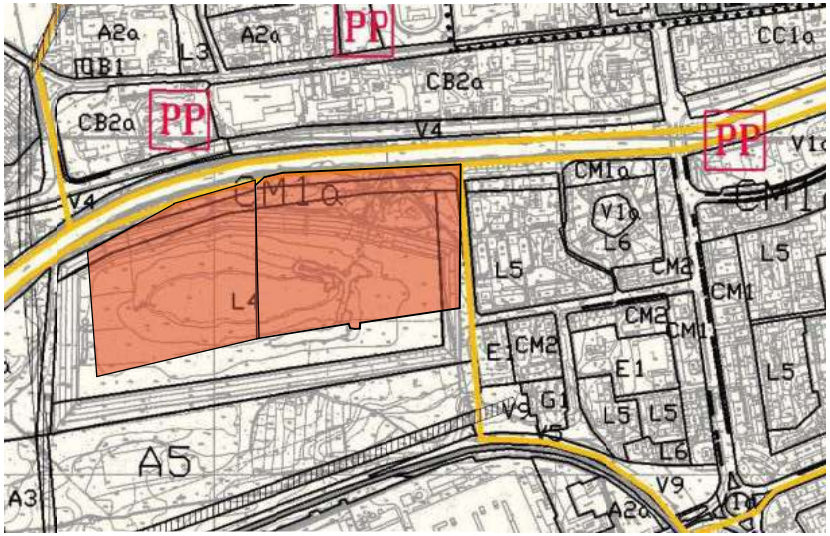
Documenetatia si RLU PUZ-"COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE **ATRIUM"** se va prelua integral in proiectul PUZ zona Dragos Voda (Pirita), Initiator Municipiul Baia Mare.

Intocmit,
Arh. Urb. Corina Ileana Moldovan
Arh. Urb. Iulia Oana

MOLDOVAN CORINA-ILEANA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.05.19 15:53:29 +03'00'

PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.




PLAN DE INCADRARE IN GEOPORTAL

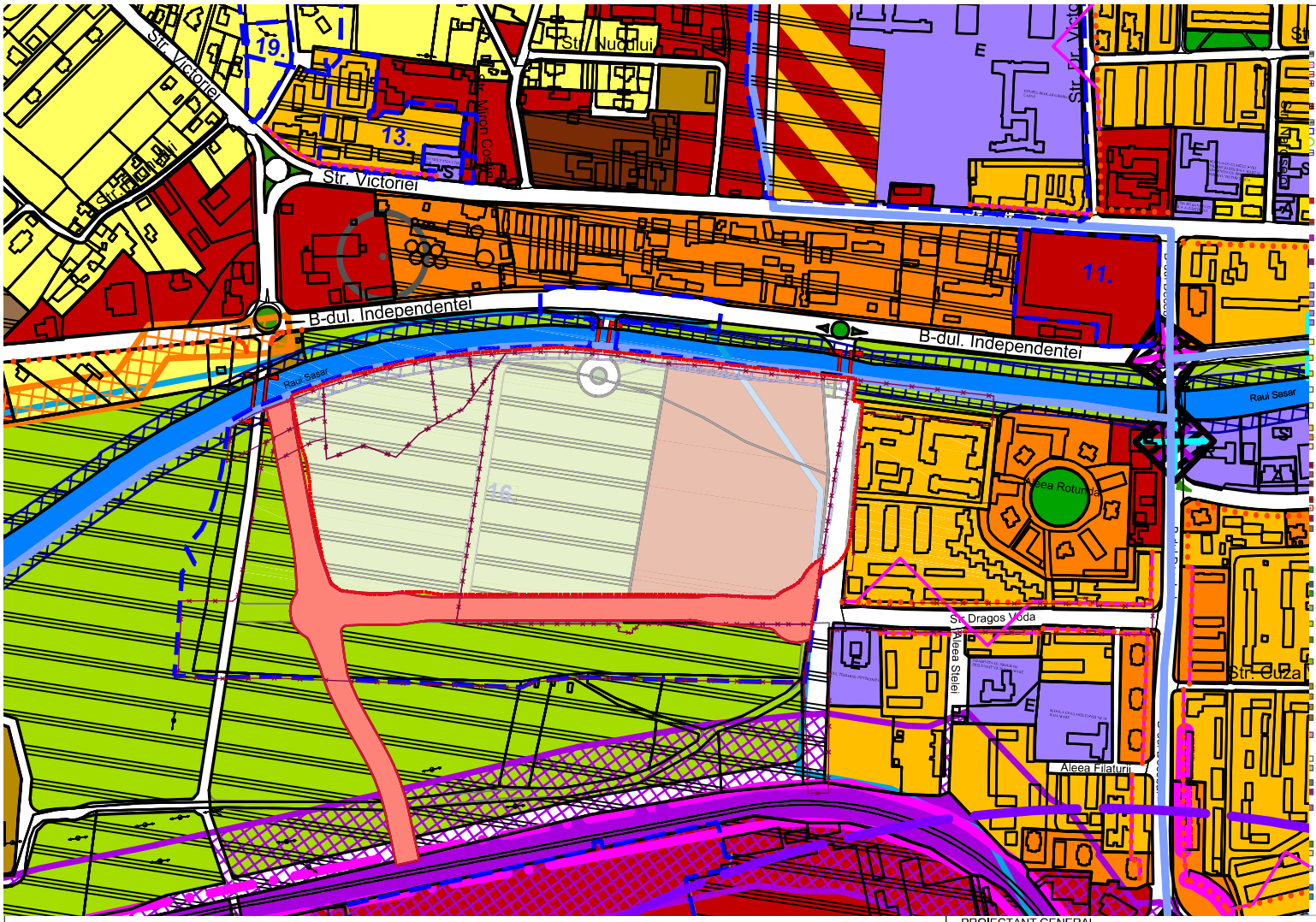
PUZ APROBAT ANTERIOR

MOLDOVAN CORINA-ILEANA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.05.19 16:25:03 +03'00'

PLAN DE INCADRARE IN GOOGLE

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROIECTANT GENERAL<br>TAFFO<br>S.C. TAFFO S.R.L.<br>[redacted]<br>tel. 004.036.256.1111 - fax 004.036.240.1527<br>[redacted] | | | ELABORARE PUZ COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE *"ATRIUM"*<br>BAIA MARE Str Dragos Voda, jud. MARAMURES |
| PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM<br>LINIE PUNCT<br>S.C. LINIE PUNCT S.R.L.<br>[redacted]<br>tel. 0040757.796.706<br>[redacted] | | | BENEFICIAR<br>SC BC ATRIUM CENTER BAIA MARE<br>INVESTITIE<br>PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DRAGOS VODA |
| SPECIALIST RUR | arh. urb. Corina Moldovan | DATA 28,2019 | INCADRAREA IN TERITORIU |
| SEF PROIECT | ing. Mihai Filip | | |
| PROIECTAT | arh. urb. Corina Moldovan | SCARA 1:5000 | PROIECT NR. 05/2019 · FAZA PUZ · FORMAT A3 · PLANSA NR. U.00 |
| REDACTAT | stg. urb. Iulia Oana | | |




LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV
- LIMITA TERITORIU INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA TERITORIU INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA ARII NATURALE PROTEJATE DE INTERES NATIONAL SI A ARIILOR DE PROTECTIE SPECIALA AVIFAUNISTICA (NATURA 2000)
- LIMITA ARII NATURALE PROTEJATE DE IMPORTANTA COMUNITARA
- LIMITA CENTRU ISTORIC
- CLADIRE INSCRISA IN LISTA MONUMINTELOR
- ARBORI PROTEJATI
- LIMITA DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE ANTERIOR

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI INTRAVILAN

ZONA CENTRALA

- ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE AL CENTRULUI ISTORIC
- ZONA CENTRALA PROTEJATA SITUATA IN IMEDIATA VECINATATE A CENTRULUI ISTORIC
- ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE AL CENTRULUI ISTORIC
- ZONA CENTRELOR DE CARTIER

ZONE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- ADMINISTRATIE SI FINANCIAR BANCAR
- EDUCATIE
- CULTURA
- SANATATE SI SERVICII SOCIALE
- CULTE

ZONA DE LOCUIRE

- LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU DENSITATE MEDIE
- LOCUINTE COLECTIVE MICI CU P+2 NIVELURI IN PARCELAR PREESTABILIT (ROZELOR)
- LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU DENSITATE MARE
- LOCUINTE INDIVIDUALE CU GOSPODARII SI GRADINII
- LOCUINTE DE VACANTA SI INDIVIDUALE MICI CU DENSITATE SCAZUTA, SPATII VERZI, SPORT, TURISM SI AGREMENT
- LOCUINTE COLECTIVE MEDII
- LOCUINTE COLECTIVE INALTE
- LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE MICI SI MIJLOCII

ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE

- PRODUCTIE SI DEPOZITARE
- PARCURI DE ACTIVITATI
- PRODUCTIE SI DEPOZITARE, COMERT SI SERVICII, CU RAZA MARE DE DESERVIRE
- COMERT SI SERVICII
- PARTER COMERCIAL
- PRODUCTIE PISCICOLA
- ENCLAVE INDUSTRIALE IN INTERIORUL SAU IN VECINATATEA ZONELOR DE LOCUIT , CE URMEAZA A SE RESTRUCTURA IN ACTIVITATI ECONOMICE COMPATIBILE CU AMPLASAMENTUL

ZONA SPATIILOR VERZI, DE SPORT SI AGREMENT

- SPATII VERZI DE TIP PARC, GRADINI, SCUARURI, ETC
- SPATII VERZI SPECIALIZATE (MUZEUL SATULUI)
- SPATII VERZI AMENAJATE CU PARCAJE IN SUBSOL
- COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE, ZONE DE AGREMENT
- SPATII DE AGREMENT, SPORT SI SERVICII COMPLEMENTARE
- SPATII VERZI DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA SI A CURSURILOR DE APA
- TRUPURI DE PADURE INCLUSE IN INTRAVILANUL APROBAT ANTERIOR

ZONA GOSPODARIE COMUNALA

- GOSPODARIE COMUNALA
- GOSPODARIE DE APA
- STATII DE EPURARE
- CIMITIRE

ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

ZONA CALOR DE COMUNICATII SI A CONSTRUCTIILOR AFERENTE

- ZONA TRANSPORT RUTIER
- PARCARE LA SOLUMULTIFATAATE DE FOLOSINTA PUBLICA
- ZONE MIXTE - PARCARE SI COMERT
- RETEA FEROVIARA INCLUSA IN SISTEMUL NATIONAL
- TREN URBAN (TRAMVAI) PE TRASEUL CAII FERATE DE ACCES IN ZONA DE EST

ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI EXTRAVILAN

- PADURE
- TEREN AGRICOL (PASUNE, LIVEZI, VII, ETC)
- ENCLAVE

ELEMENTE DE CADRU NATURAL

- CURSURI DE APA
- OGLINZI DE APA

ZONE RESTRUCTURATE SI URBANIZATE

- ZONA RESTRUCTURARE (ZONE A CAROR DEZVOLTARE SE VA DETALIA OBLIGATORIU PRIN DOCUMENTATII URBANISTICE DE TIP PUZ)
- ZONA URBANIZARE (ZONE A CAROR DEZVOLTARE SE VA DETALIA OBLIGATORIU PRIN DOCUMENTATII URBANISTICE DE TIP PUZ)

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTA TRANSGAZ (50 m DIN AX)
- ZONA DE PROTECTIE CIMITIRE (50m)
- ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA (100m)
- ZONA DE PROTECTIE CURSURI SI OGLINZI DE APA
- ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE CONSTRUITE
- ZONA DE PROTECTIE AEROPORT

ZONE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU ZONA CENTURII PROPUSE
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE ZONA CALE FERATA (20m)

ALUNECARI DE TEREN

- ACTIVE
- INACTIVE
- REACTIVE
- STABILIZATE

INUNDATII

- AREALE SUSCEPTIBILE DE A FI INUNDATE LA DEBITE CU PROBABILITATEA DE 1%
- AREALE PE R. CRAICA ZONA JANDARMERIEI SUSCEPTIBIL DE A FI INUNDAT LA DEBITE CU PROBABILITATEA DE 1% PRIN SCURGEREA PE TERIN DIN AMONTE
- AREALE SUSCEPTIBILE DE A FI INUNDATE LA DEBITE CU PROBABILITATI EXTREME, MAI MICI DE 1% SAU DIN SCURGERI PE VERSANT

RISC MINIER

- GALERII DE MINA CARE AJUNG LA SUPRAFATA
- APE DE MINA CORODIVE
- ACUMULARI NECONTROLATE DE APE SUBTERANE
- HALDE DE CONCENTRATE MINIERE CORODIVE
- HALDE DE STERIL CU POSIBILE DEPRENDERI
- MINA
- GALERII
- CONDUCTA DE HIDROTRANSPORT

TERENURI CU POTENTIAL DE RISC

- SITURI POTENTIAL CONTAMINATE
- OBIECTIVE SEVESO
- ZONE LSU.

PUNCTE DE BELVEDERE

- PUNCT DE VEDERE PANORAMIC
- PUNCT DE VEDERE EXCEPTIONALA
- PUNCT DE VEDERE DEOSEBITA
- ZONA DE BELVIDERU

LEGENDA

- Limita zona regementata prin PUZ
- Cai de circulatie existente
- Limita parcele existente

LINIE PUNCT SRL

MOLDOVAN CORINA-ILEANA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Corina Ileana A. MOLDOVAN
arhitect-urbanist

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.05.19 16:25:35 +03'00'

PROIECTANT GENERAL

TAFFO

[redacted]
Baia Facii nr. 2 - RO-430404 - Baia Mare - Maramures
[redacted]

PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBANISM

LINIE PUNCT

[redacted]
tel. [redacted]
arh. corina.moldovan@gmail.com

# ELABORARE PUZ COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE *"ATRIUM"*

BAIA MARE Str Dragos Voda, jud. MARAMURES

BENEFICIAR

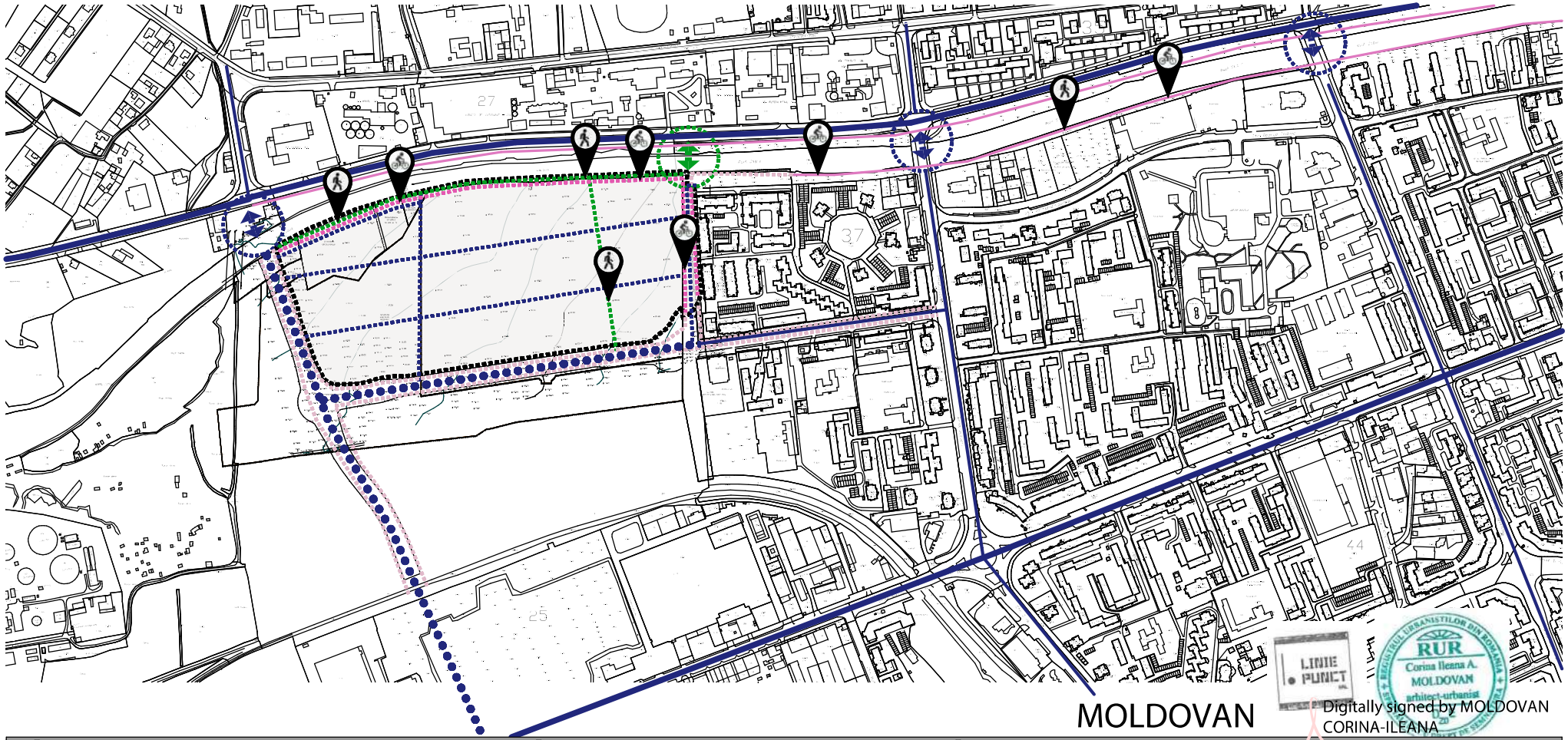
SC BC ATRIUM CENTER BAIA MARE

INVESTITIE

PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DRAGOS VODA

## PLAN DE INCADRARE IN PUG- ZONE FUNCTIONALE

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SPECIALIST RUR | arh. urb. Corina Moldovan | DATA 28,2019 | PROIECT NR. | FAZA | FORMAT | PLANSA NR. |
| SEF PROIECT | ing. Mihai Filip | | 05/2019 | PUZ | A3 | U.00-1 |
| PROIECTAT | arh. urb. Corina Moldovan | SCARA 1:5000 | | | | |
| REDACTAT | stg. urb. Iulia Oana | | | | | |




MOLDOVAN
CORINA-ILEANA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.05.19 16:26:32 +03'00'

LINIE PUNCT

RUR
Corina Ileana A. MOLDOVAN
arhitect-urbanist

piste bicilete propuse prin prezentul PUZ
piste bicilete propuse prin PUZ amenajare maluri Sasar
posibilitate de extindere piste de biciclete

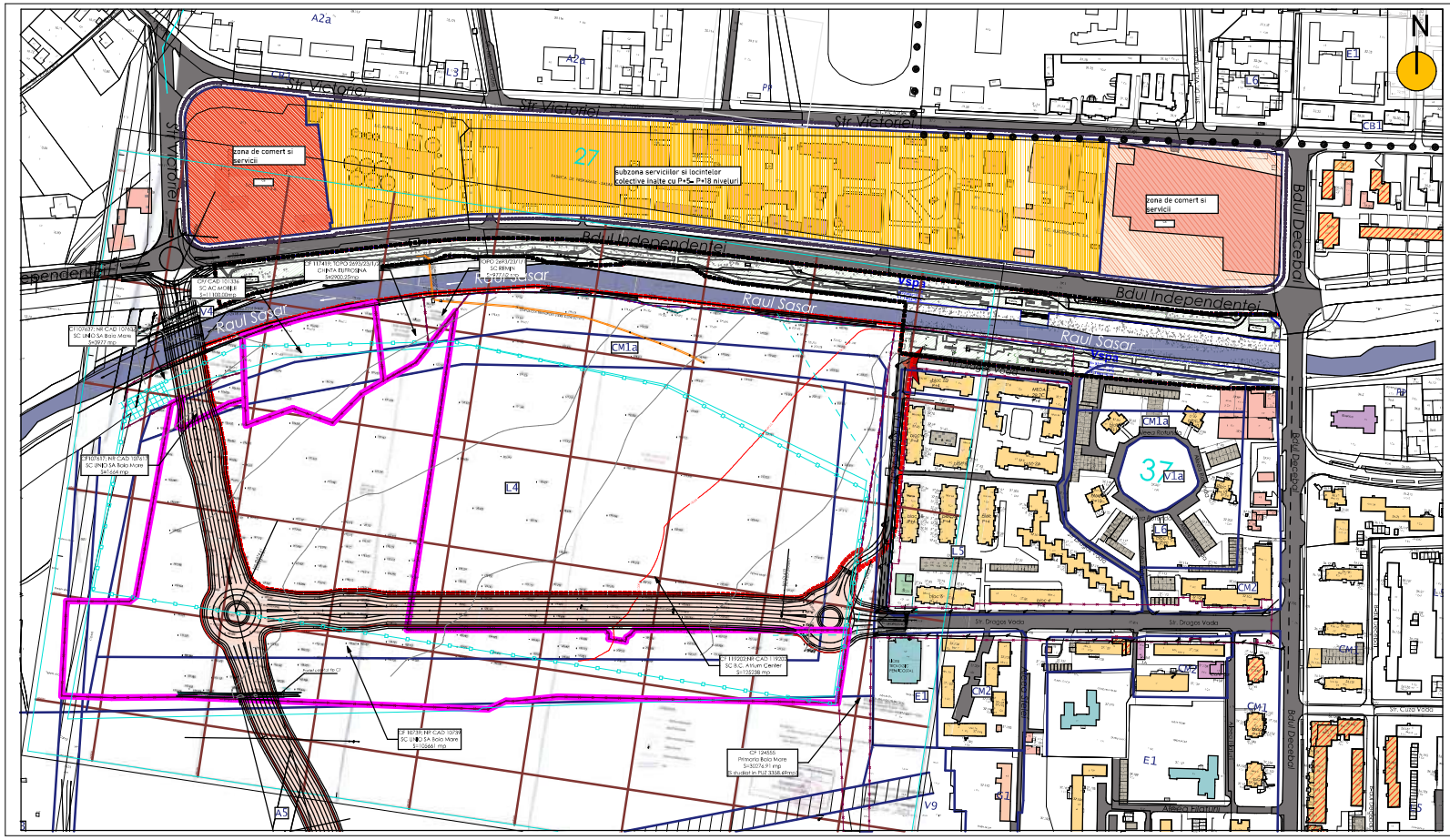
circulatii pietonale, prin zone verzi,propuse prin prezentul PUZ

traversare velo-pietonal

artere principale de circulatie Baia Mare
artere secundare de circulatie Baia Mare
strazi propuse prin prezentul PUZ

propuneri de extindere a retelei de circulatie, propusa prin alte documentatii

traversare auto-velo-pietonal



## LEGENDA

- Limita zona reglementata prin PUZ
- Căile de circulație existente
- Limita parcele existente
- Perimetrul pentru licențe de exploatare
- Drenuri subteran
- Diguri gal beton vertical, pana in stratul de marnă
- Limita UTR existente
- Accesuri auto și pietonale în zona reglementată
- Cursuri de apa existente
- Construcții existente

## Zone funcționale

- Zone verzi existente: parcuri, baze sportive și de agrement
- Zone industriale, depozitare, producție, depozite și hangaje pentru utilaje
- Dotări sportive
- Dotări de învățământ
- Spații individuale supratorane
- Dotări pentru cultu și biserica
- Alimentație publica, restaurant, bar
- Locuințe colective
- Locuințe colective cu dotări comerciale și servicii la parter
- Dotări comerciale, servicii

## Documentații anterioare și alte elemente de referință

- Limita PUZ Raul Sasar, aprobat cu HCL 23/2018
- Limita modificare a reglementărilor economice și URuri pe malul intre Bdul Independenței, Bdul Decebal, str. Victoriei, aprobate cu HCL 170/2018

| NR. CADASTRAL/ NUMĂR | ADRESA CADASTRU | SUPRAFAȚA | | |
|---|---|---|---|---|
| | | PUZ/ha | SITUAȚIA EXISTENTĂ/ha | SITUAȚIA PROPUSĂ |
| [illegible] | str. Victoriei [illegible] | 1,9176 | 0,7184-96 | 1,9176 ha |
| 107637 | oraș Baia Mare | 0,0665 | 0,0665,00 | 0,0665 ha |
| 107638 | oraș Baia Mare | 0,1177 | 0,0665-00 | 0,0665 ha |
| 107639 | oraș Baia Mare | 0,0664 | 0,0665,00 | 0,0665 ha |
| 107640 | str. Victoriei | 0,1209 | 0,0665 | 0,0665 ha |
| 117419 | CAPITA EUROPEANA | 0,2000,25 | | 0,2000,25 ha |
| 2693/2/2/1/1 | REMPE | 0,0877,22 | | 0,0877,22 ha |
| 119202 | str. Victoriei | 0,1223,80 | 0,0665,00 | 0,0665 ha |
| 124555 | PRIMARIA BAIA MARE | 3027491,91 | | 3027491,91 |
| TOTAL | | 3036796,30 | 3027491,97 | |

## UTR-uri existente în zona reglementată

- CM1 Subzona mixta de clădiri cu regim de construire continuu sau discontinuu. Regim maxim de înălțime P+10
- L4 Subzona mixta de clădiri cu regim de construire continuu sau discontinuu. Regim maxim de înălțime P+10

MOLDOVAN CORINA-ILEANA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.05.19 16:27:39 +03'00'

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROIECTANT GENERAL: TAFFO S.R.L. | | ELABORARE PUZ COMPLEX DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE *"ATRIUM"* | |
| PROIECTANȚI DE SPECIALITATE: URBANISM — SC. LINIE PUNCT S.R.L. | | BENEFICIAR: SC BC ATRIUM CENTER BAIA MARE | |
| SPECIALIST RUR: arh. ur. Corina Moldovan | DATA 28.2019 | INVESTIȚIE: PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DRAGOS VODA | |
| SEF PROIECT: ing. Mihai Filip | | SITUAȚIA EXISTENTA | |
| PROIECTAT: arh. ur. Corina Moldovan | SCARA | PROIECT NR. 09/2019 | FAZA PUZ | FORMAT 900x620 | PLANȘA NR. U.02 |
| DESENAT: ing. urb. Iulia Oana | | | | | |

## REGLEMENTARI

### LEGENDA

- Limita zona reglementata prin PUZ
- Căi de circulație existente
- Limita parcele existente
- Limita parcele propuse
- Perimetrul punctului de interes
- Drenul sălbatron
- Digidin gol beton vertical pornin stratul de mamă
- Limita UTR
- Accesul auto și pietonale în zona reglementată
- Curșurile apei existente
- Limita zona de protecție Râul Săsar 5,00 m conform Legii Apelor 107/96
- Zona de protecție Râul Săsar 100 m conform Legii Apelor 107/96
- Retragerea minimă admisă de alinierea
- Accesul auto în zona reglementată
- Acces pietonale în zona reglementată
- Spațiu verde : parcuri, baze sportive și de agrement
- Construcții existente
- Limita zona construibilă

### Documentații și planuri urbanistice în vigoare la data elaborării

- Limita PUD Malul Săsar, aprobat cu HCL 22/2008
- Limita modificare a reglementărilor economice ale UTR din zona Intre B-dul Independentei, B-dul Decebal, str. Victoriei, aprobate cu HCL 95/2003

### UTR - Unități Teritoriale de Referință

- CM - Subzona mixtă de clădiri cu regim de construire continuu sau discontinuu. Regim maxim de înălțime: P+10
- LL - Subzona mixtă de clădiri cu regim de construire continuu sau discontinuu. Regim maxim de înălțime: P+10

### UTR - Reglementări prin PUZ

- **L1** - zona locuințe cu regim redusde înălțime
  POTmax = 40%
  CUTmax = 1,2 Regim maxim de înălțime: SUBMINE
  Hmax = 8 m la cornișa
  Gp: <10%
  Sp: ≥ 30%
- **ZM** - zona mixtă locuințe și funcțiuni complementare
  POTmax = 60%
  CUTmax = 2,4 Regim maxim de înălțime: SUBMINE
  Hmax = 15 m la cornișa
  Gp: <15%
  Sp: ≥ 40%
- **ZM1** - zona mixtă locuințe și funcțiuni complementare - zonain care sunt obligatorii alte funcțiuni la parterul imobilelor (de ex. de ex. Bdul Dragos Voda)
  POTmax = 60%
  CUTmax = 2,4 Regim maxim de înălțime: SUBMINE
  Hmax = 15 m la cornișa
  Gp: <15%
  Sp: ≥ 15%
- **Ic** - subzona consultanțe independente, dedicate instituțiilor și servicilor de interes public
  POTmax = 60%
  CUTmax = 2,4 Regim maxim de înălțime: SUBMINE
  Hmax = 15 m la cornișa
  Gp: <15%
  Sp: ≥ 15%
- **Vs** - zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și zona de parc
  POTmax = 10%
  CUTmax = 0,05
  Hmax = 4 m la cornișa
  Gp: <10%
  Sp: ≥ 70%
- **Ts** - Zona circulație rutiera
- Zone de servitute provizorii pentru rezerva de hărți transport a stortului în fâșia a Romatyn 18TL40 mp

PROFIL STRADA 1-1

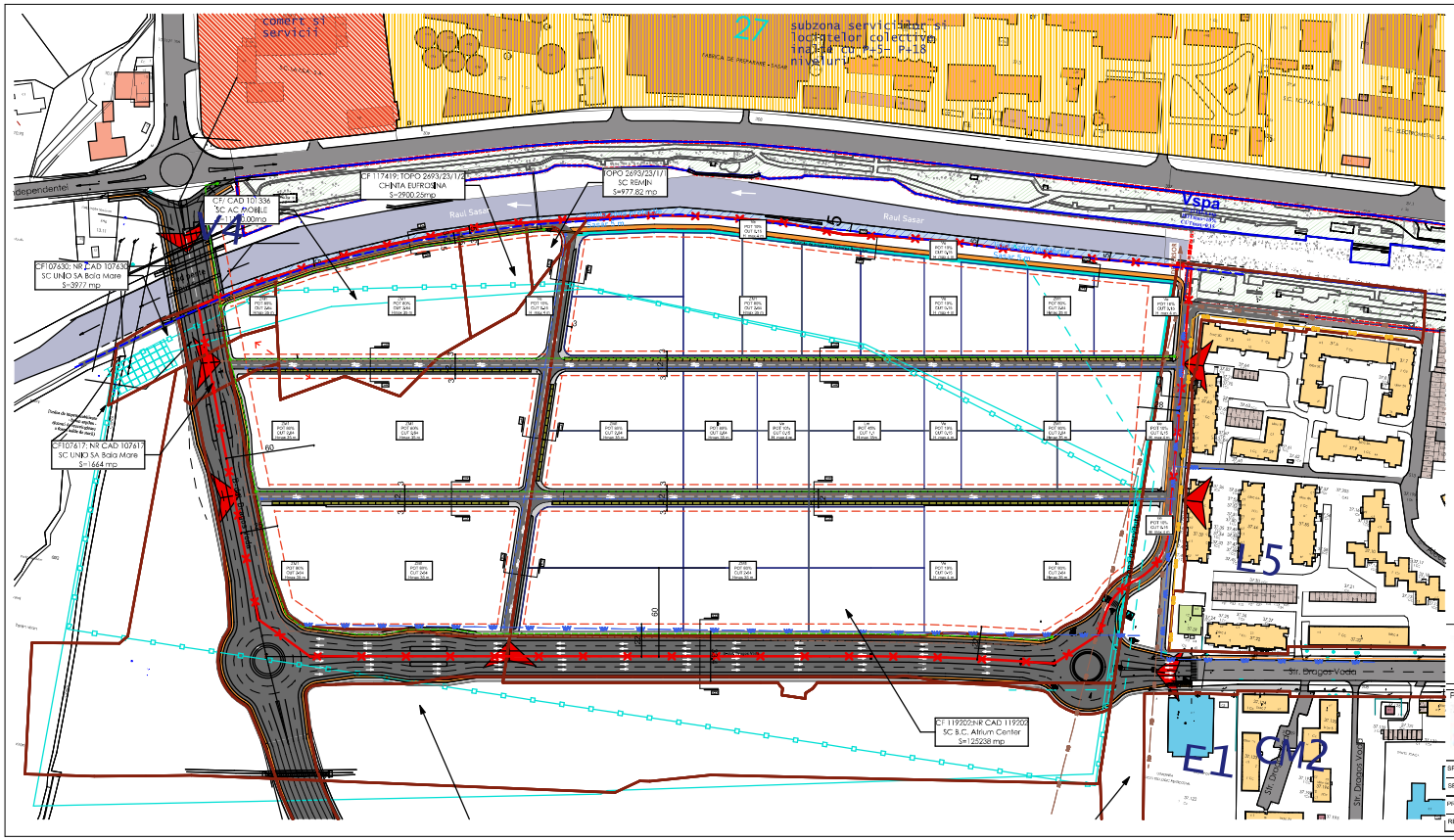
PROFIL STRADA 2-2

PROFIL pietonal-cicl. 3-3
PROMENADA MAL SASAR

PROFIL STRADA 4-4

PROFIL STRADA 5-5

| | | |




## LEGENDA

**Limite**

- Limita zona regementata PUZ
- Limita UTR
- Limita parcele existente
- Limita parcele propuse
- Retragere minima fata de aliniament
- Zona de protectie Raul Sasar 5,00 m- conform Legii Apelor 107/1996

**RETELE EDILITARE EXISTENTE**

- GAS Conducta distribuite gaz
- E Retea electrica de distribuite
- APA Retea alimentare cu apa
- CM Retea canalizare menajera

**RETELE EDILITARE PROPUSE**

- Conducta distribuite gaz propusa
- Retea electrica de distribuite propusa
- Retea alimentare cu apa propusa
- Retea canalizare menajera propusa

**LEGENDA ECHIPARE EDILITARA**
conform
PUZ MALURILE RAULUI SASAR SI ZONA UNIVERSITATII - aprobat cu HCL 23/2018

- Limita PUZ malurilor Sasar, aprobat cu HCL 23/2018

**RETELE EDILITARE EXISTENTE, MENTINUTE**

- CONDUCTĂ DISTRIBUTIE GAZ EXISTENTĂ
- CABLURI TELECOMUNICATII EXISTENTE
- CABLURI ELECTRICE EXISTENTE
- RETELE ALIMENTARE APĂ EXISTENTE
- RETELE CANALIZARE MENAJERA EXISTENTE

**RETELE EDILITARE DEZAFECTATE/ PROPUSE SPRE DEVIERE**

- CONDUCTĂ DISTRIBUTIE GAZ DEZAFECTATĂ/DEVIATĂ
- CABLURI TELECOMUNICATII DEZAFECTATE/DEVIATE
- CABLURI ELECTRICE DEZAFECTATE/DEVIATE
- RETELE ALIMENTARE APĂ DEZAFECTATE/ DEVIATE
- RETELE CANALIZARE MENAJERA DEZAFECTATE/DEVIATE

**RETELE EDILITARE PROPUSE PROIECTATE**

- CONDUCTĂ DISTRIBUTIE GAZ PROPUSĂ/PROIECTATĂ
- CABLURI TELECOMUNICATII PROPUSE/PROIECTATE
- CABLURI ELECTRICE PROPUSE/ PROIECTATE
- RETELE ALIMENTARE APĂ PROPUSE/ PROIECTATE
- RETELE CANALIZARE MENAJERA PROPUSE/ PROIECTATE

MOLDOVAN CORINA-ILEANA

Digitally signed by MOLDOVAN CORINA-ILEANA
Date: 2021.05.19 16:29:30 +03'00'

PROIECTANT GENERAL

TAFFO

S.C. TAFFO S.R.L.
J24/388/1999 - RO11957799
Punct Pecinv. 2 - RO-430069 - Baia Mare - Maramures
tel. 0040-256-226.1111 - fax 0040-256-240.1527
taffo@taffo.ro - www.taffo.ro

**ELABORARE PUZ COMPLEX DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE *"ATRIUM"***
BAIA MARE Str Dragos Voda, jud. MARAMURES

PROIECTANTI DE SPECIALITATE: URBANISM

LINIE PUNCT

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
J12/1243/2017 • 38454584
Str. Alexandru Lăpușneanu • Cluj-Napoca • CLJ
tel. 0042/0752.786.766
arh.corinaconstantin@gmail.com

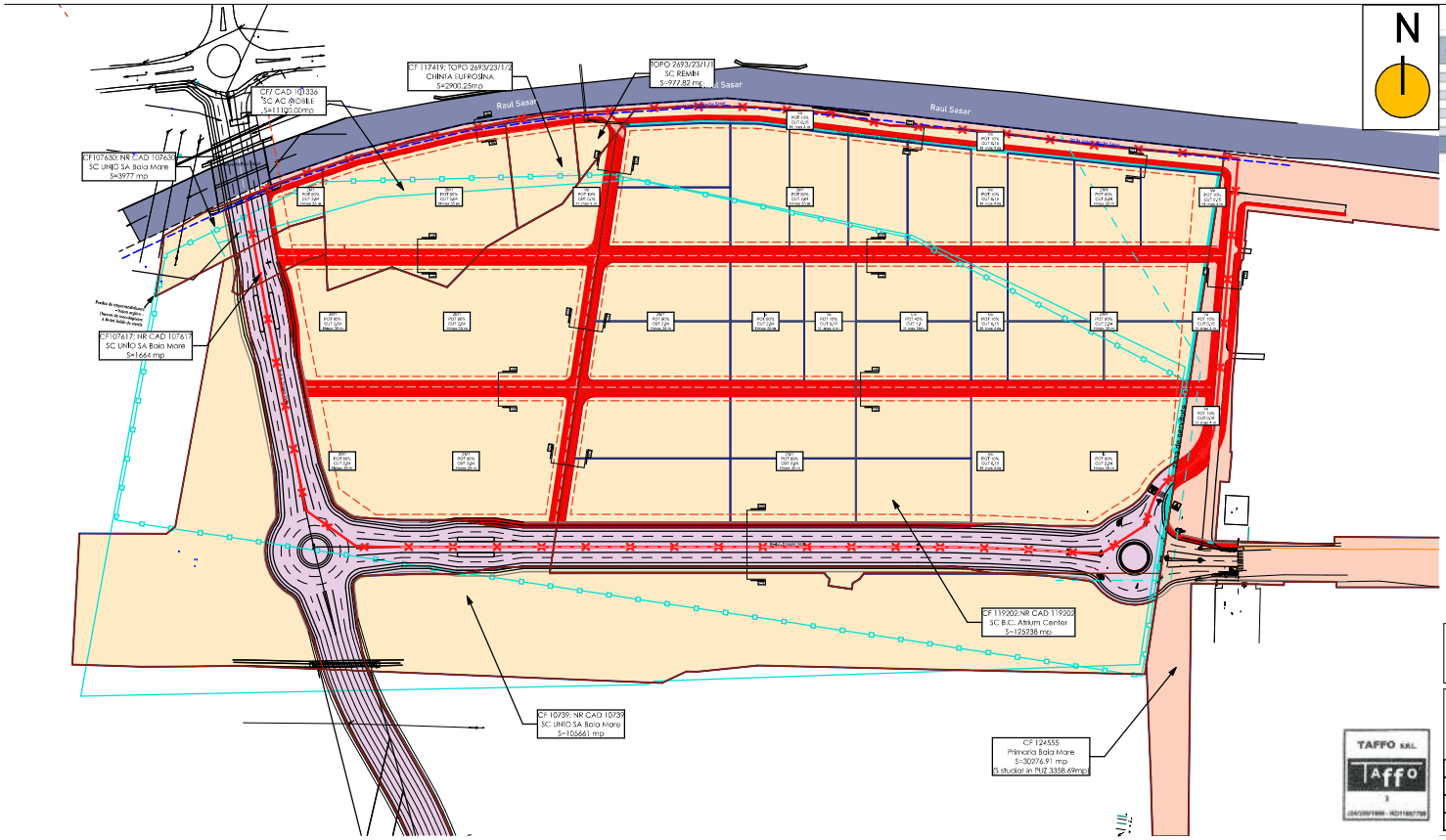
BENEFICIAR
SC BC ATRIUM CENTER BAIA MARE

INVESTITIE
PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DRAGOS VODA

| | | | |
|---|---|---|---|
| SPECIALIST RUR | arh. urb. Corina Moldovan | DATA 28.2019 | |
| SEF PROJECT | ing. Mihai Filip | | |
| PROIECTAT | arh., urb. Corina Moldovan | | |
| REDACTAT | stg. arh. Corina Moldovan | 1:2000 | |

**REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARA**

| PROIECT NR. | FAZA | FORMAT | PLANSA NR. |
|---|---|---|---|
| 05/2019 | PUZ | 700X297 | U.04 |


N
Raul Sasar
CF 117419; TOPO 2693/23/1/2
CHINIA EUROSINA
S=2900,25mp
TOPO 2693/23/1/1
SC BEMBI
S=977,82 mp
CF7 CAD 101336
SC AC INOBILE
S=11192,00mp
CF107630: NR CAD 107633
SC UNIO SA Baia Mare
S=3977 mp
CF107617: NR CAD 107617
SC UNIO SA Baia Mare
S=1664 mp
CF 119202:NR CAD 119202
SC B.C. Atrium Center
S=129238 mp
CF 10739: NR CAD 10739
SC UNIO SA Baia Mare
S=105661 mp
CF 124555
Primaria Baia Mare
S=30276,91 mp
(S studiat in PUZ 3358,69mp)

| | | |

zona de comert si servicii

subzona serviciilor si locintelor colective inalte cu P+5– P+18 niveluri

P+5 - P+18

FABRICA DE PREFARARE - SASAR

Raul Sasar

Pod peste Raul Sasar

Bulevardul Dragos Vioda

Strada de servitute

ZM1 8,346.487 m²
2,523.463 m²
3,080.514 m²
3,134.718 m²
3,293.675 m²
3,111.504 m²
2,919.704 m²
2,930.773 m²
1,612.502 m²
2,736.560 m²
2,523.972 m²
2,613.337 m²
3,706.431 m²
3,597.617 m²
3,634.687 m²
3,594.897 m²
3,994.303 m²
2,795.976 m²
3,144.806 m²
3,086.190 m²
1,997.126 m²
3,589.767 m²
3,599.750 m²
3,154.977 m²
6,539.782 m²
3,430.948 m²
3,190.904 m²
4,198.753 m²
4,688.529 m²
3,510.459 m²
3,680.500 m²
3,220.466 m²
3,382.537 m²
9,476.811 m²

Ve

Is

Lm

L5

E1

Scara 1:200

PROFIL STRADA 1-1

PROFIL STRADA 2-2

PROFIL pietonal-vele 3-3 PROMENADA MAL SASAR

PROFIL STRADA 4-4

PROFIL STRADA 5-5

N

LEGENDA

- Limita zona reglementata prin PUZ
- Circulatii carosabile existente
- Limita parcele propuse
- Retragerea minima fata de aliniament
- Limita UTR existente
- Accesele la parcelele in zona reglementata
- Cursul de apa existent Raul Sasar
- Limita zona de protectie Raul Sasar 500 m conform Legii Apelor 107/1996
- Zona de protectie Raul Sasar 100 m conform Legii Apelor 107/1996
- Zona verde existente: parcuri, baze sportive si de agrement
- Constructii existente
- Limita zona construibila
- Institutii locuinte
- Parter (S/Subsol) 1 functiuni complementare locuit curente
- Unitate de interes public/echipament (scoala, gradinita, etc.)
- Institutii si servicii (pe economicului si detari cu economicului)

Propunerea de modificare a limitei de intravilan

- Limita PUZ Atrium Sasar, aprobat cu HCL 21/2008
- Propunerea de noua contrumplan mobilitate urbana Baia Mare

UTR-uri existente Baia Mare

- O4: Subzona mixta de cladiri cu regim de construire continua sau discontinua. Regim maxim de inaltime: P+10
- L1: Subzona mixta de cladiri cu regim de construire continua sau discontinua. Regim maxim de inaltime: P+10

UTR-uri propuse prin PUZ

- L= locuinte cu regim redus de inaltime. POT max = 40%. CUT max=1. Regim maxim de inaltime: S(D)+P+4E. Hmax=18 m la cornisa
- M= subzona mixta locuinte si functiuni complementare. POT max =60%. CUT max=2,4. Regim maxim de inaltime: S(D)+P+10E. Hmax=35 m la cornisa
- M1= subzona mixta locuinte si functiuni complementare-zona cu caracteristici alte functiuni cu parteneri mobilier (S/Parcele sau Bd. Dragos Vioda). POT max =60%. CUT max=2,4. Regim maxim de inaltime: S(D)+P+10E. Hmax=35 m la cornisa
- I= subzona unitatilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor de interes public. POT max =80%. CUT max=2,4. Regim maxim de inaltime: S(D)+P+8E. Hmax=35 m la cornisa
- Ve= Zona verde cu protectie a apelor sau curti cu caracter ecologic si zona de parc. POT max = 15%. CUT max= 0,15. Hmax= 4 m la cornisa
- T= Zona circulatie rutiera

| | | |