

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumirea:** ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN,  
SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALA

**Initiator:** LEȘ MĂDĂLINA și mama LEȘ IULIANA  
loc. Baia Mare, str. Cristian, nr. 20

**Amplasament:** loc. BAIA MARE, str. Miron Costin, nr. f. nr.

**Proiectantul general:** S.C. ARHIHOME S.R.L.  
BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127  
CUI RO 16508669 J24/901/2004  
Urb. Arh. STOIA HOREA  
Arh. TOTH KRISZTINA  
mobil +40 744.288.934

**Data elaborării** august 2021

**Faza de proiectare:** P.U.Z. ( PLAN URBANISTIC ZONAL)

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

<b>Denumirea:</b>	<b>ELABORARE P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN LOCUIRE INDIVIDUALĂ</b>
<b>Initiator:</b>	<b>LEȘ MĂDĂLINA și mama LEȘ IULIANA loc. Baia Mare, str. Cristian, nr. 20</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>loc. BAIA MARE, str. Miron Costin, nr. f. nr.</b>
<b>Proiectantul general:</b>	<b>S.C. ARHIHOME S.R.L. BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127 CUI RO 16508669 J24/901/2004 Urb. Arh. STOIA HOREA Arh. TOTH KRISZTINA mobil +40 744.288.934</b>
<b>Data elaborării</b>	<b>august 2021</b>
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>P.U.Z. ( PLAN URBANISTIC ZONAL)</b>

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### 1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nelor Leș Mădălia și Leș Iuliana, cu domiciliul stabil în loc. Baia Mare, str. Cristian, nr. 20.

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluții de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcții de acțiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei.

Se propune **introducerea în intravilan și reglementarea unui teren în suprafață totală de 1982mp pentru funcțiuni de locuire individuală**. Suprafața ce se introduce în intravilan este compusă din 2 numere cadastrale: 121889, 121890 - terenuri aflate parțial în intravilan - extravilan.

- nr cad 121889 - 114mp - teren arabil - aflat în extravilan
- nr cad 121890 - 1868mp - teren fâneată/curți-construcții
  - din care - 423 mp aflați în extravilan
  - 1445 mp aflați în intravilan

#### 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Baia Mare întocmit de firma SC ARHITEXT INTELISOFT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999, zona studiată se află în extravilanul localității, în imediata vecinătate a intravilanului cu U.T.R-ul – **A1b Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi**

Realizarea obiectivelor de investiție prevăzute în certificatul de urbanism sunt posibile, zona studiată fiind adiacentă unei zone cu funcțiunea predominantă de locuire rezidențială.

În acest sens s-au eliberat **Certificatul de urbanism nr. 1052/08.09.2021** și **Avizul de Oportunitate nr. 21 / 20.10.2021** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- organizarea căii de acces;
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- reglementarea spațiilor verzi pentru fiecare teren în parte;
- Organizarea locurilor de parcare aflate pe domeniul privat;
- Precizarea platformelor destinate deșeurilor menajere
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare întocmit de SC ARHITEXT INTELISOFT SRL – aprobat

#### 1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată  
Studiu geotehnic întocmit de SC BST GEOLOGICS SRL

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

### 1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

– suprafața terenului studiat	1982,00 mp
– suprafața construită a clădirilor din zonă	103,00 mp
– suprafața zonelor libere	1599,00 mp
– suprafața platformelor betonate - circulații	280,00 mp

### 1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului și urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menționate se specifică numărul și titlul acestora.

Proiectul are la bază:

**LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul

**LEGE nr. 50** din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - **Republicare\***)

**LEGEA nr. 10** din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcții\*) - REPUBLICARE**

**Codul civil** din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)\*) - Republicare

**LEGE nr. 247** din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente

**Legea nr. 7** din 13 martie 1996 a cadastrului și publicității imobiliare \*) - **Republicată**

**ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114** din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

**ORDIN nr. 1296** din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

**ORDIN nr. 1294** din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale

**ORDIN nr. 49** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

**ORDIN nr. 50** din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Cartier viticol și livezi cu mici căsuțe de refugii, care și-a pierdut acest caracter, iar după anii 90 a început să se dezvolte din punct de vedere urbanistic, ca și cartier rezidențial cu condiții speciale de construire, în regim de înălțime maxim D+P+1E.

#### 2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găsește în imediata vecinătate a limitei cu intravilanul, în partea de sud a străzii Miron Costin.

Zona studiată are un parcelar rectangular, delimitat de strada Miron Costin la nord, proprietăți private în partea de est - Dolha Mircea, sud - Florian Cosmin și vest - Cheudean Adrian Ioan.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

Ca și așezare și accesibilitate, zona se află într-o poziție favorabilă, are acces direct din drum public - strada Miron Costin, iar utilitățile se află în imediata vecinătate, de-a lungul străzii.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### 2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află parțial în intravilan, parțial în extravilanul municipiului Baia Mare, la vest de UTR-ul A1b

Terenul este amplasat pe latura stângă a străzii M. Costin.

Zona studiată se învecinează cu:

- la est: proprietate privată - Dolha Mircea
- la sud: proprietate privată – Florian Cosmin Gabriel
- vest: proprietate privată Cheudan Adrian Ioan
- la nord: strada Miron Costin

### 2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu toate utilitățile – rețele edilitare majore de apă, canal, gaz, energie electrică, telefonie. Are acces la căi de comunicație carosabile și beneficiază de o formă geometrică echilibrată.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu are o ușoară pantă cu expunere sudică.

### 2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiuni macro – granulare de terasă râurilor ( bolovănișuri cu pietrișuri și nisipuri sau argilă) și este în legătură directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei este dependentă de regimul precipitațiilor.

**Pânza freatică** nu s-a interceptat în timpul realizării studiului geotehnic.

### 2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorită reliefului limitrof, orașul beneficiază de un climat de adăpost cu ierni blânde fără viscole și veri semi moderate termic. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general călduroasă cu ploi frecvente când anticicloul înaintea spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. În cursul anului ea variază de la luna cea mai rece – ianuarie -2,7°C, până la cea mai caldă – iulie 29,7°C. Umezeala aerului este destul de pronunțată, valoarea medie multianuală a umezelii relative fiind de 82%. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (90%) este semnalată în decembrie, iar cea mai scăzută 73% în aprilie. Baia Mare beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

Regimul vânturilor:

Frecvența vânturilor – predominantă: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord – vest, 6,3% - sud – est  
Cea mai mică frecvență o au vânturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.

Conform NP 082 – 04, în zona studiată presiunea de frecvență a vântului este de 0,50KN/mp.

Conform CR 1-1-3-2005, în zona studiată valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol este de 3KN/mp ( zona climaterică III, cu temperaturi de calcul de la - 18° (iarna) la +25° (vara)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

### **2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE**

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un risc geotehnic moderat. Din punct de vedere geologic, amplasamentul aparține bazinului băimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenușii – vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanis și pietrisuri cu interspațiile umplute cu nisip ( argile pe alocuri) cu grosime de 4 – 6 m. Peste acest pachet aluvionar macro – granular urmează stratele de : argila prafoasă, argila grasă galben cenușie slab nisipoasă, vartoasă sau plastică provenită din spalarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice. Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de argilă maronie ruginie cu alternanțe cenușii cu presiunea convențională aferentă.

### **2.3.5. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în municipiul Baia Mare și prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic ( conform normativului P100 – 1 / 2006)
  - cu accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,15m \text{ m/s}^2$
  - cu perioada de colț  $T_c = 0,70s$

### **2.3.6. RISCURI NATURALE**

Nu există în imediata vecinătate.

### **2.4. CIRCULATIA**

Zona studiată se află în imediata vecinătate a străzii M. Costin. Accesul la teren se face de pe strada M. Costin, stradă recent reabilitată care a primit îmbrăcăminte asfaltică.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA**

În prezent, pe amplasament există:

- 1 construcție principală cu funcțiunea de locuire individuală în regim de înălțime P+M, finalizat în anul 2008.

#### **2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Funcțiunea principală a zonei studiate este cea de teren fâneată, respectiv curți - construcții.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

### 2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

Zona studiată este compusă din 2 parcele. Pe parcela în suprafață de 1868mp există o construcție principală cu funcțiunea de locuire individuală  
În imediata zonei studiate există clădiri având funcțiunea de locuință.

### 2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Clădirile existente sunt într-o stare foarte bună, sunt construite în regim de înălțime P+M pe structură portantă din zidărie de cărămidă, acoperiș șarpantă.

### 2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona învecinată este o zonă rezidențială fără servicii complementare. Zona de servicii se află la aproximativ 800m - spații comerciale - magazinul Vivo, școală, grădiniță și alte funcțiuni conexe locuirii.

### 2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Zona reprezintă un teren amenajat, o zona verde întreținută.

### 2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE INVECINATE

	Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:
SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fără extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim
PRECIPITATII	- înscris în limite normale; Ploile torențiale din timpul verii, precum și topirea zăpezii primăvara pot provoca inundații: râul Săsar nu constituie o posibilă sursă de risc.
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezintă risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare la -2,00m față de terenul natural
RISCURI ANTROPICE	- nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

### 2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu toate rețelele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii Miron Costin. De asemenea, există și iluminat public stradal.

### 2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

Principala disfuncționalitate pentru zona studiată este faptul că parcelele se află în extravilan și nu are regulament de construire.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

#### 2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

- Cadrul natural existent este amenajat.
- Cadrul construit este în dezvoltare.

#### 2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

#### 2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITATE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA

- terenul studiat are o legătură cu strada Miron Costin respectiv Victoriei, ca urmare legătura terenului cu orașul și celelalte zone este foarte bună.

#### 2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

- nu este cazul

#### 2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPĂ CAZ

- nu este cazul

### 2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

1. Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentația PUZ , este de a introduce terenul în intravilan și de a construi pe parcelă o casă de locuit unifamilială în regim de înălțime D+P+1E

Opțiunea este justificată prin următoarele considerente:

- parcela are suprafață necesară – minim 800 mp;
- funcțiunea propusă – locuire individuală – nu crează disfuncționalități
- tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuințe individuale.

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG BAIA MARE aprobat în extravilan, fără reglementări.

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: “Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”, indicativ NP 074-2014.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Zona studiată este cuprinsă parțial în Reglementările Planului Urbanistic General al localității - aprobat - fiind situată în intravilanul localității în UTR-ul **A1b - Arabil, pășunat, cultura viței de vie și a pomilor fructiferi; respectiv în extravilan fără reglementări**  
– având destinația actuală de curți-construcții, fâneată

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural cu relief și climă blândă, cu riscuri naturale minore, este deosebit de favorabil pentru funcțiunea propusă - locuire.

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile. Plantarea de arbori și arbuști în amenajarea peisageră pentru fiecare lot.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada Miron Costin.

După unificarea celor două numere cadastrale, precum și parcelarea în două parcele construibile cu suprafață minimă de 800mp, noul teren din partea de sud va avea acces din strada Cristian, acces existent, iar noua parcelă din partea de nord va avea acces din strada Miron Costin. Se va realiza racord la strada M. Costin. Alinierea gardului spre strada M. Costin se va realiza în așa fel încât strada să aibă un carosabil de 6m, iar profilul să fie de 9m - vezi planșa U6.

Parcățile necesare pentru noua locuință se vor amenaja pe parcela proprie.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

#### **3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE**

În cadrul P.U.Z.-ului, pe zona reglementată se propune:

- Casă de locuit în regim de înălțime D+P+M (maxim) - pentru 2 parcele
- reglementarea și amenajarea străzii Miron Costin și racordul la acesta
- echipare edilitară ( alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 50,00 %

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program după orele 22:00, produc poluare;
- unități ale căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare.

În cadrul P.U.Z.-ului, pe terenul reglementat se propune locuire individuală.

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

### 3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

În zona reglementată se admit activități din următoarele domenii:

- locuințe individuale
- zone plantate

### 3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

#### **L2 - subzona locuințelor individuale situate pe versanți slab construiți cu regim izolat de construire, având înălțimea maximă de D+P+1E**

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 800 mp, acces din drum public sau drum de servitute, zonă carosabilă de minim 3,5m
- alinierea gardurilor la stradă pentru a obține un profil de 9m, cu carosabil de 6m și trotuare pe ambele părți de 1,5m
- Procentul de ocupare a terenului max 35%
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,9
- În interiorul parcelelor pot fi prevăzute accese pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi de protecție. Pentru fiecare parcelă (din cele pe care se propune realizarea de locuințe unifamiliale) se prevede câte o platformă pavată pe care se va asigura parcare a cel puțin a unui autoturism.

### 3.5.4. BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	103,00	5,20	300,0	15,14
2.	Zona verde - teren liber de constr.	1599,00	80,67	1182,00	59,63
3.	Zona circulatii auto / platforme parcare	280,00	14,13	500,00	25,23
	Total suprafata zona de studiu	1982,00	100,00	1982,00	100,00
	P.O.T. parcela			35 % - D+P+1E (M)	
	C.U.T. parcela			0,9 - D+P+1E (M)	

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor de investiție, precum și canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin branșamentele la rețelele existente pe str. Miron Costin.

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face de la rețeaua exterioară prin cămine de racordare în care se vor monta contoare. Branșamentele de apă vor fi de minim 63mm, pentru a fi suficiente pentru incendiu.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divisor : canalizare menajeră și canalizare pluvială.

Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și prin rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în rețeaua de canalizare din zonă.

Apa pluvială de pe platformele/accesele la construcțiile din zona de studiu va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în canalizarea stradală.

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAI A MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

### **3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Branșamentele se vor realiza din rețele existente, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică a corpurilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin cabluri subterane, fiecare corp având câte un tablou general.

### **3.6.3. TELECOMUNICATII**

Este necesară condiționarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale.

### **3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURA**

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

### **3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În zonă există rețea de gaz metan, ca urmare alimentările și branșamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislației, fără a aduce prejudicii aspectului și calității rețelei rutiere și pietonale.

### **3.6.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, accesibile atât de către locatari cât și de serviciul public de salubritate.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlată a deșeurilor;
- o Organizarea sistemelor de spații verzi;

## **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Nu este cazul.

## **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, va genera efecte benefice asupra localității atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE  
DIN A1b IN LOCUIRE INDIVIDUALA - loc. BAIA MARE, str. MIRON COSTIN, nr. f. nr.

### 4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE SUSTIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

În vederea realizării investiției este necesară introducerea terenurilor din extravilan în intravilan și demararea proiectului pentru obiectivele propuse.

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura: realizarea tuturor utilităților .

Pentru realizarea investițiilor se vor realiza următoarele etape:

- realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura: realizarea tuturor utilităților. În acest fel fiecare parcelă va dispune de posibilitatea racordării la limita sa la toate utilitățile necesare.
- Amenajarea căii de acces cu racord la strada Miron Costin
- amenajarea terenului;
- aprobarea proiectelor pentru execuție.

### 4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Baia Mare.

Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- dată fiind poziția terenului cu perspectivă ascendentă spre teren, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,  
arh. TOTH Krisztina

