

## PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

### VOLUMUL I

### MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal Introducere în intravilan și parcelare zonă producție și depozitare, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Amplasamentul: **str. Dura, extravilan Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Oberhauser Invest SRL**

Nr contract: **555/19.11.2021**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



<b>0. CONTEXT</b>	<b>3</b>
0.0. Date beneficiar	3
0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	3
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate	4
0.4. Surse documentare	5
<b>1. DATE GENERALE</b>	<b>7</b>
1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții	7
1.2. Amplasamentul	7
1.3. Beneficiarul investiției	7
1.4. Elaboratorul studiului de urbanism	7
1.5. Suprafața estimată a terenului	7
1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții	7
<b>2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	<b>9</b>
2.1. Încadrare în localitate	9
2.2. Evoluția zonei	9
2.3. Elemente ale cadrului natural	11
2.4. Circulația	13
2.5. Ocuparea terenurilor	15
2.6. Echipare edilitară	17
2.7. Probleme de mediu	17
2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	17
<b>3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ</b>	<b>19</b>
3.0. Descrierea intervențiilor propuse	19
3.1. Studii de fundamentare	19
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General	20
3.3. Valorificarea cadrului natural	21
3.4. Modernizarea circulației	21
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	24
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	27
3.7. Protecția mediului	27
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	27
3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă.	30
3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare	31
3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)	31

## O. CONTEXT

### 0.0. Date beneficiar

**Nume:** SC Oberhauser Invest SRL

**Sediu:** strada Dealul Florilor, nr. 14B, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

### 0.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

**Conform P.U.G.-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 349/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015,** terenurile din zona de studiu se află în **extravilanul Municipiului Baia Mare (93,1% din zona de studiu)** și în **UTR L2b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1 (6,9% din zona de studiu).** Categoria de folosință a terenului care a generat P.U.Z. este arabil conform extras de carte funciară nr. 130566 (nr. cerere 68453/21.10.2021), iar pentru a deveni constructibil, având ca destinație propusă hală depozitare și producție, este necesară introducerea acestuia în intravilan.

**Certificatul de Urbanism nr. 1304/09.11.2021,** respectiv prevederile privind regimul juridic, menționează că pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare și atribuirea unui UTR este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. Astfel, se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal având scopul introducerea în intravilan și parcelare zonă de producție și depozitare. Parcela se consideră constructibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în CF dintr-o stradă aparținând domeniului public, până la parcela proprie, conform profilului de drum care se va aproba prin P.U.Z.

### 0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

**Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.** P.U.Z.-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

**În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:**

- introducerea în intravilan;
- organizarea rețelei stradale;
- parcelarea zonei de producție și depozitare;
- accesibilitatea terenurilor;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

**În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:**

- **introducerea în intravilan a unei parcele aflate în extravilan, cu folosința de teren arabil;**
- **stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum: depozitare, producție etc.**
- **realizarea rețelei stradale** prin propunerea unor noi străzi care irigă zona pe direcțiile N-S și E-V;
- **lotizarea suprafeței de teren** în urma realizării rețelei stradale;
- **organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;**
- **asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare în parcelă;**
- **asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții.**

### 0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 30.12.2021 au fost solicitate următoarele:

- Se vor respecta prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT", cu respectarea Legii 250/2001 modificată și completată și a prevederilor P.U.G. aprobat;
- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare a Ordinului MDRT nr. 2701/2010 și a "Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea a teritoriului" aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011;

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o circulație publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996, secțiunea 2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr. 4 Accese carosabile, precum și conform avizului CNAIR.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă cu afectarea minimă a fluenței traficului din bd. Independenței, conform studiului de circulație. Avizat de CNAIR - AVIZ DRDP Cluj;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități" și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare";
- Parcările, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietate a locatarilor sau a celor care deservește imobilele, se vor realiza din afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților;
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/modernizarea rețelelor publice existente.

#### 0.4. Surse documentare

Analiza urbanistică a luat în considerare situația actuală din teren, proiectele urbanistice aprobate sau în curs de elaborare și actele legislative cu incidență asupra circulațiilor și a spațiilor verzi din Municipiul Baia Mare:

- PUG-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015;
- HCL 104/2019 privind actualizarea regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare", modificată cu HCL 523/2019;
- HCL nr. 374/2015 privind aprobarea "Regulamentului Local de Arhitectură și Estetică Urbană, privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în Municipiul Baia Mare".
- Asigurarea locurilor necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 cu modificările și completările ulterioare, respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Mun. Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019.
- Normativele în vigoare privind stabilirea suprafețelor de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Maramureș;

- Corelare cu documentațiile de urbanism din zonă care și-au produs efectele: P.U.Z. "Spațiu hale și servicii" aprobat cu H.C.L. nr. 34/29.01.2015, P.U.Z. "Complex și pavilion organizare evenimente P+2E" aprobat cu HCL nr. 35/29.09.2019, P.U.Z. "Introducere în intravilan pentru instituții și servicii", aprobat cu HCL nr. 446/31.10.2019.

## **1. DATE GENERALE**

### **1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții**

**Plan Urbanistic Zonal introducere în intravilan și parcelare zonă producție și depozitare, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș**

### **1.2. Amplasamentul**

N.C. 130566, Municipiul Baia Mare, Județul Maramureș

### **1.3. Beneficiarul investiției**

Oberhauser Invest SRL

### **1.4. Elaboratorul studiului de urbanism**

Agorapolis SRL - șef proiect master urbanist Mihaela Pușnava

### **1.5. Suprafața estimată a terenului**

Suprafața zonei de studiu este de **150 085 mp**, reprezentată de terenurile aflate în extravilanul Municipiului Baia Mare și în UTR L2b conform P.U.G. Baia Mare.

Suprafața imobilului care a generat P.U.Z. este de 1847 mp.

### **1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții**

Conform extrasului de carte funciară nr. 130566 (nr. cerere 22751/08.04.2022), terenul care a generat P.U.Z. este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare, având categoria de folosință: teren arabil. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei juridice SC Oberhauser Invest SRL.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Extras din Baza de date spațială a imobilelor. Sursa: Geoportal A.N.C.P.I.



## 2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Încadrare în localitate

Imobilul care generează P.U.Z. (nr. cadastral 130566) se află în extravilanul Municipiului Baia Mare, în partea de vest a municipiului, situat la aproximativ 5,5 km vest de Primăria Baia Mare (centrul orașului) și aproximativ 4 km de zona industrială Aramis. Accesul către teren se face prin str. Dura care comunică cu DN 1C/ Bd. Independenței.

Zona studiată pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal este localizată la intersecția Bd. Independenței cu str. Dura, în partea de vest a Municipiului Baia Mare.

Zona studiată este formată preponderent din terenuri virane, la care se adaugă funcțiuni de comerț și servicii. Vecinătățile sunt caracterizate de o diversitate de funcțiuni printre care: unități de producție și servicii, comerț, unități de cazare, gospodărire comunală (cimitirul Dura), locuire individuală.

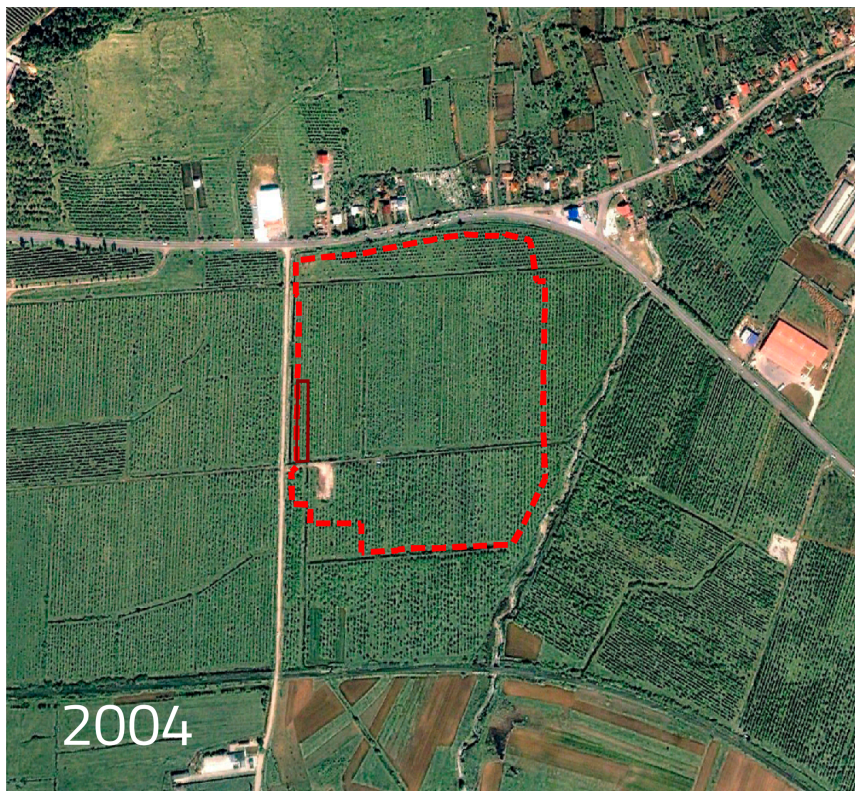
Distanța de la zona de studiu P.U.Z. până la cimitirul aflat în proximitate este de 18 metri de la limita nordică a zonei de studiu până la împrejmuirea sudică a Cimitirului Dura.

### 2.2. Evoluția zonei

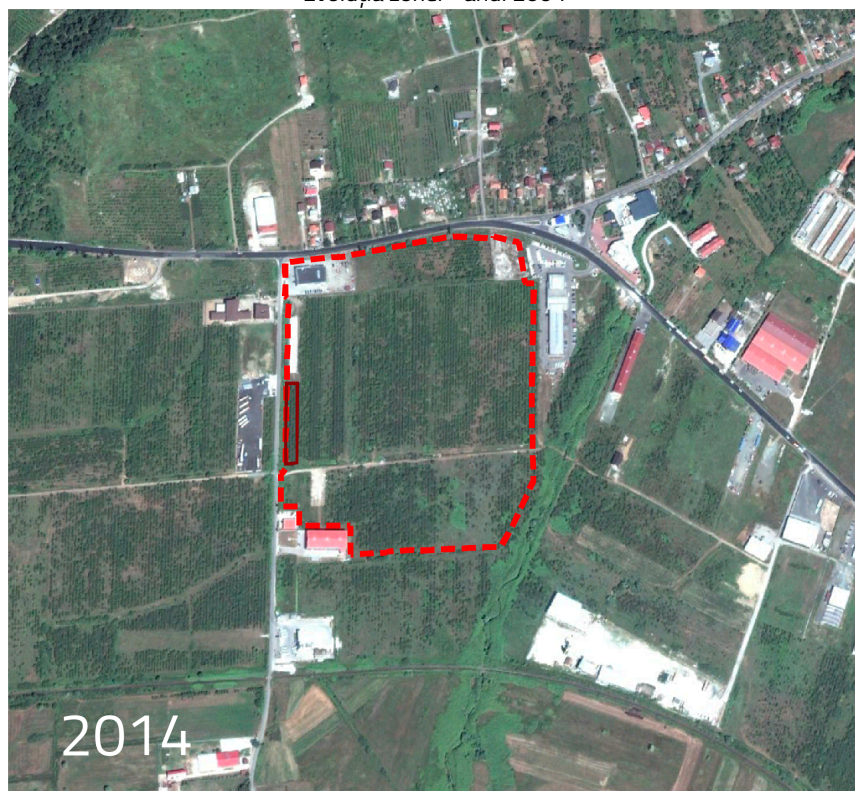
În ceea ce privește zona de studiu, modificarea principală o constituie demararea lucrărilor în cadrul parcelelor cu numerele cadastrale 130715 și 101812 la începutul anului 2004 pentru realizarea unei hale industriale și a unui service/showroom auto, ce se află la nord de terenul ce face obiectul documentației de urbanism.

Imobilele aflate la sud de Bulevardul Independenței sunt neconstruite în anul 2004, în comparație cu frontul nordic care este construit. După acest an, începând cu 2011 se construiesc hotelurile și adăpostul de câini, magazinul Merlin Auto și reprezentanța Herrauto. În următorii 10 ani (2012 - 2022) zona de studiu și vecinătatea acesteia nu au cunoscut intervenții semnificative.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. nu este edificat în prezent.



Evoluția zonei - anul 2004



Evoluția zonei - anul 2014



Evoluția zonei - anul 2018

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona este în curs de urbanizare, majoritatea terenurilor fiind virane. Elementele de cadru natural din zonă se constituie din vegetație de aliniament (arbori și vegetație joasă - iarbă) și vegetație ornamentală compusă din arbori, arbuști și gazon în cadrul proprietăților private edificate.

Conform Hotărârii nr. 237/ 2018 privind aprobarea Sistemului informatic de gestiune a Registrului Spațiilor Verzi pentru Municipiul Baia Mare, în zona de studiu se regăsește un obiectiv înregistrat în Registrul Spațiilor Verzi și anume Cimitirul cu id-ul nr. 3, localizat la nord de zona de studiu P.U.Z.



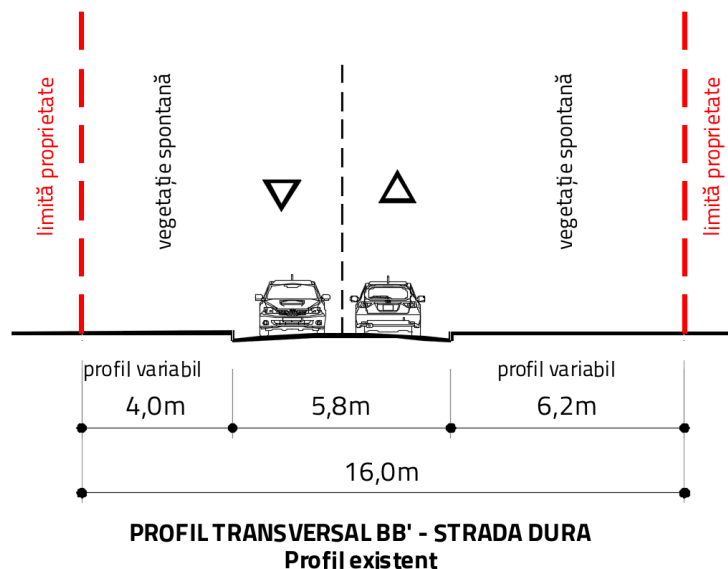
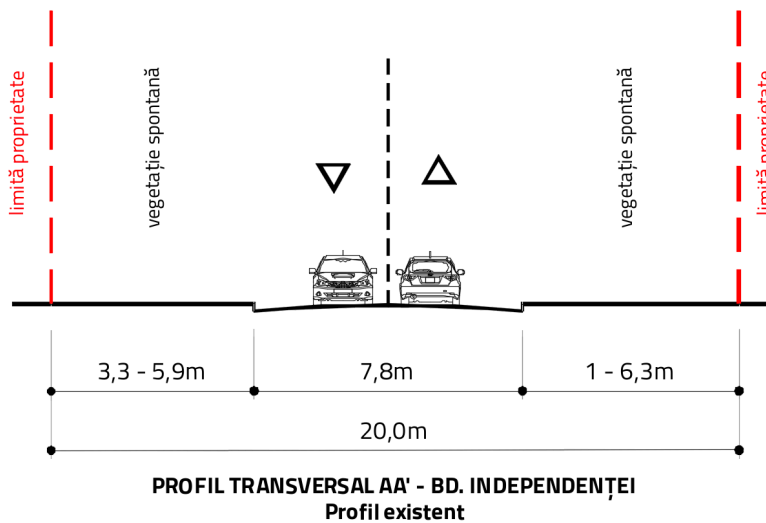
*Localizarea spațiilor verzi din proximitatea zonei de studiu - sursă: prelucrare autor*

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Maramureș este influențat de poziția geografică, orașul situându-se la poalele munților.

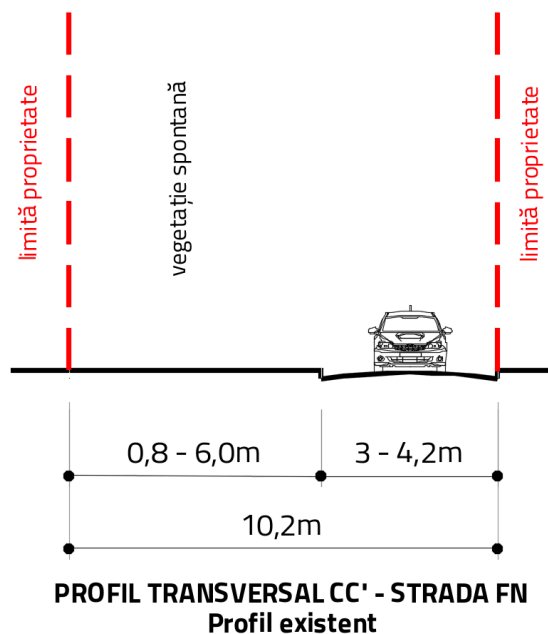
Din zona municipiului Baia Mare are unele caracteristici specifice, mai aparte, datorită existenței lanțului carpatic ce îndeplinește rolul benefic de paravan, împiedicând intemperii reci dinspre nord-est. Aflată la adăpost, depresiunea are un climat de nuanță mediteraneană, cu ierni blânde, fără mari viscole, cu veri răcoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil. Temperatura aerului atinge cota medie, multi-anuală de 9,6°C. Media lunii ianuarie se ridică la -2,4°C, iar a lunii iunie la 19,9°C. Precipitațiile atmosferice sunt în general constante, totalizând o medie anuală de 976 mm. Vânturile nu prezintă caracteristici deosebite.

## 2.4. Circulația

Accesul către zona de studiu se realizează prin intermediul străzii de categoria a III-a: str. Dura în partea de vest. În dreptul zonei de studiu P.U.Z., strada Dura are un gabarit de aproximativ 17,80 metri, compus doar din parte carosabilă 5,80 m. De la marginea carosabilă până la limitele proprietăților sunt porțiuni cu pietriș sau pământ cu vegetație crescută spontan. Această stradă face legătura cu DN1C (bd. Independenței) care are un carosabil variabil între 7,65 metri și 12m.

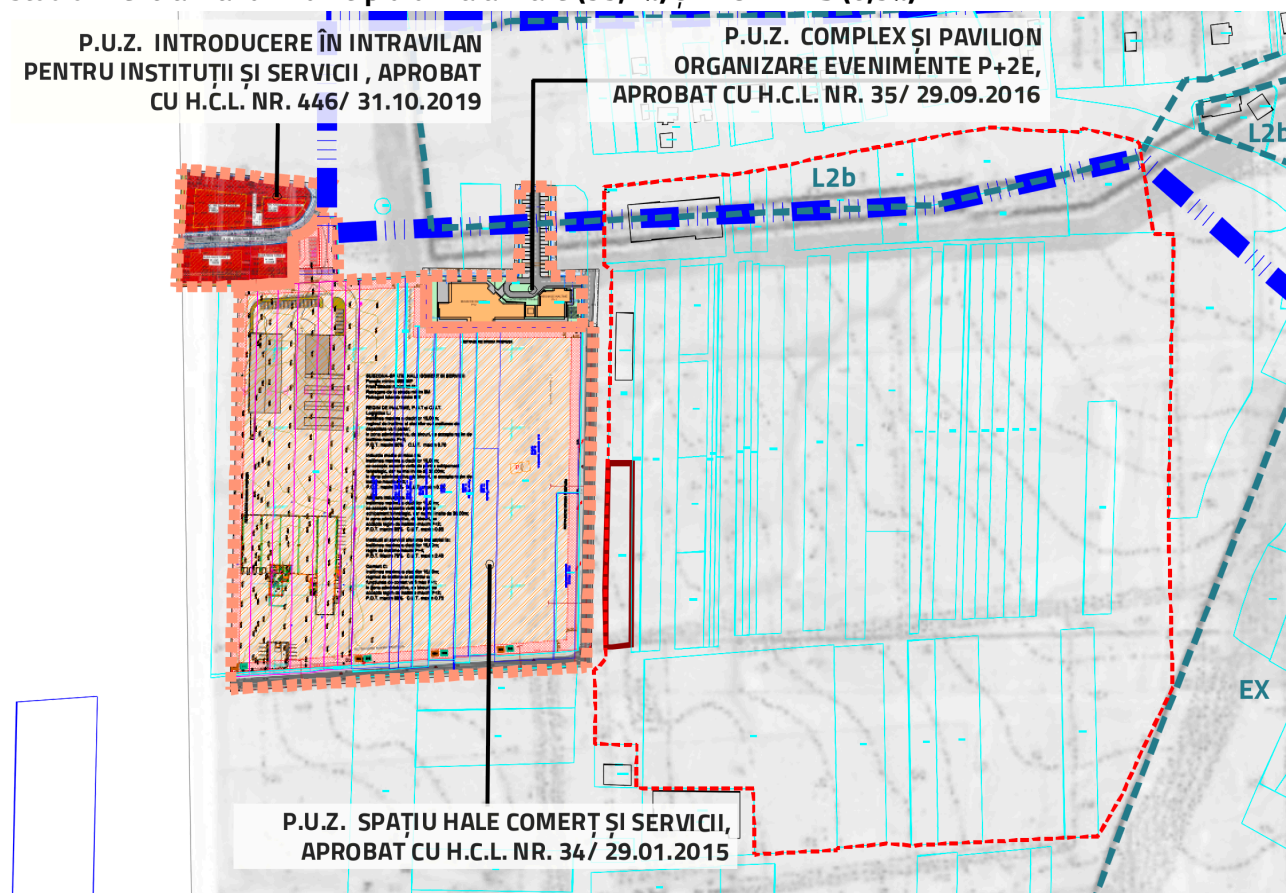


În interiorul zonei de studiu nu există suficiente străzi care să irige parcelele existente, singura strada fiind un drum pietruit subdimensionat de aproximativ 3 m lățime.



## 2.5. Ocuparea terenurilor

**P.U.G.-ul Municipiului Baia Mare, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 349/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 375/2014, 605/2015 încadrează imobilele din zona de studiu în extravilanul Municipiului Baia Mare (93,1%) și în UTR L2b (6,9%).**



*Unități teritoriale existente în proximitate conform P.U.G. și identificare P.U.Z.-uri aprobate în vecinătate,  
sursă: prelucrare date autor*

Terenul care a generat P.U.Z. se identifică cu numărul cadastral 130566 și este needificat. Zona de studiu este formată din terenurile cu numerele cadastrale: 101812, 111224, 111219, 104870, 117644, 117645, 117646, 117647, 120485, 130566, 130715, 131458, 107917, 121112, 123692, 123693, 123696, 120903, 121333, 120909, 131852, 111500, 111879, 105081, 132079, 123178, 132090, 121393, 121486, 104469, 127500, 130581, 125004, 125005, 126552, 126553, 126554, 131864, 131887, 115860, 111090, 119299, 121327, 112842, 130385 și terenuri virane neintabulate.

**Loturile cu numerele cadastrale 101812, 111224, 111219, 104870, 120485** sunt cuprinse parțial, împreună cu **loturile cu numerele cadastrale 117644 și 117646** în UTR-ul L2b - subzona locuințelor

**individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1 conform P.U.G. Municipiul Baia Mare, pe o suprafață de 10 318 mp.**

Singurele construcții edificate în zona de studiu se află pe terenurile N.C. 101812 și 130715.

Categoria de folosință a terenurilor din zona de studiu este preponderent de terenuri arabile.

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z.**

Numere cadastrale	Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	POT max	CUT max	RH max
N.C. 130566	Teren arabil	1847	0%	0	-

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONA DE STUDIU**

U.T.R.	Indicatori	EXISTENT		REGLEMENTAT	
		Suprafata [mp]	Suprafata din zona de studiu [%]	Indici conform P.U.G. Baia Mare	Indici conform documentații aprobate ulterior
<b>U.T.R. L2b cf. P.U.G. Baia Mare</b>	Suprafață construită / P.O.T.	-	-	20%	-
	Volum / C.U.T.	-	-	0,3 pentru P 0,6 pentru P+1	-
	RH max	-	-	P+1	-
	Teren viran	10318	6,87%	-	-
	Circulații	0	0,00%	-	-
	<b>TOTAL U.T.R. L2b</b>	<b>10318</b>	<b>6,87%</b>	-	-
<b>Teren neîncadrat în P.U.G.</b>	Suprafață construită / P.O.T.	-	-	-	-



	<b>Volum / C.U.T.</b>	-	-	-	-
	<b>RH max</b>	-	-	-	-
	<b>Teren viran din care 7896 mp (5%) reprez. UTR Sc cf. P.U.Z. Schimbare de funcțiune servicii-comerț - etapa de elaborare</b>	138496	92,28%	-	-
	<b>Circulații</b>	1271	0,85%	-	-
	<b>TOTAL teren neîn- cadrat în P.U.G.</b>	<b>139767</b>	<b>93,13%</b>	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>150085</b>	100,00%		

## 2.6. Echipare edilitară

În baza avizelor de amplasament, se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă.

La aproximativ 6 m vest de terenul care a generat P.U.Z. sunt amplasate pe strada Dura: o conductă de distribuție gaze naturale pentru imobilele din zonă - Delgaz (aceasta se continuă și pe Bulevardul Independenței), respectiv o conductă de alimentare cu apă. De asemenea, pe latura vestică sunt amplasați și stâlpi din beton pentru LEA care alimentează proprietățile din zonă. Distanța liberă de la stâlpii LEA (localizați pe partea vestică) și limitele de proprietate situate pe partea vestică este de 6,5 m.

## 2.7. Probleme de mediu

Prin studiul geotehnic aflat în elaborare, se vor stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare sau scufundare a terenului, dacă acestea există, și protejarea apelor freatice.

## 2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul P.U.Z. este una de introducere în intravilan a unor terenuri arabile needificate și lotizarea acestora în vederea edificării unor hale de producție și depozitare, nu putem discuta despre disfuncționalități specifice unui țesut edificat.

Cu toate acestea, se poate considera o disfuncționalitate accesul către imobilul care a generat P.U.Z., dar nu numai, aceasta vizând și parcelele din imediata sa vecinătate. Ținând cont că accesul din DN1C se va face prin strada Dura, este necesară regabaritarea acesteia cu scopul de a suporta noile fluxuri generate de viitoarele dezvoltări.

Localizarea terenului în proximitatea zonelor comerciale și a centrelor logistice de la periferia Municipiului Baia Mare, respectiv a orașului Tăuții Măgherauș și situarea acestuia în proximitatea drumului DN1C îi asigură terenului o accesibilitate foarte bună determinată de relațiile carosabile prin străzile Victoriei, respectiv strada Dura. Astfel, amplasamentul este unul privilegiat din punct de vedere al relațiilor cu alte zone ale orașului.



*Str. Dura. Vedere către nord*

## 3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

### 3.0. Descrierea intervențiilor propuse

Prin P.U.Z. se propun o serie de intervenții care vizează următoarele aspecte principale:

- Introducerea în intravilan
- Lotizarea terenurilor
- Reglementarea terenurilor

Se urmărește introducerea în intravilanul municipiului Baia Mare a zonei de studiu, reparcelarea acesteia în urma alipirii loturilor existente și realizarea unui ansamblu de hale de producție și depozitare.

Amplasarea acestora va respecta retragerile minime și anume: 3,0 m față de aliniament, limitele laterale și posterioare. Amprenta la sol a construcțiilor va respecta indicatorul P.O.T. max = 50%.

De asemenea, documentația va asigura necesarul de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă, în zona adiacentă accesului pe parcelă - conform *NP132/1993 cu modificările și completările ulterioare, dar și HCL 104/2019 și modificat cu HCL 523/2019.*

În total, intervenția propusă urmează să se cuantifice în 46 de terenuri cu suprafețe cuprinse între 1500 m și 3500 m.

### 3.1. Studii de fundamentare

Pentru a determina deficiențele principale ale zonei, necesitățile de dezvoltare și pentru a determina posibilitățile de intervenție pentru noi investiții se află în studiu o serie de studii de fundamentare:

1. Studiu topografic;
2. Studiu geotehnic
3. Studiu privind organizarea circulației și a transporturilor
4. Studiu privind echiparea tehnico-edilitară

### 3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Având în vedere că imobilul este situat, în prezent, **preponderent în extravilan, nu este reglementat** specific **prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare**. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru funcțiuni de tipul hală depozitare, corelate cu prevederile Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și cu prevederile în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, asigurarea locurilor de parcare și necesarul de spații verzi.

Doar **6,9% din zona de studiu** este reglementată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare cu **UTR L2b** - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1. Întrucât în zona de nord a zonei de studiu s-a edificat o construcție de servicii, showroom auto, iar terenurile din vecinătăți amplasate la sud de DN1C au funcțiunile de servicii, se va propune ca zona nordică a zonei de studiu să fie destinată serviciilor.

În condițiile detaliate mai sus în raport cu Regulamentul admis de P.U.G. Municipiul Baia Mare pentru zona de studiu, sunt propuse următoarele zonificări:

**UTR Idm - Subzona producție și depozitare** - cuprinde majoritatea zonei de studiu, lotizarea;

POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 (A.D.C./teren)

H max = 15 m la cornișă

Rh max = S(D)+P+1

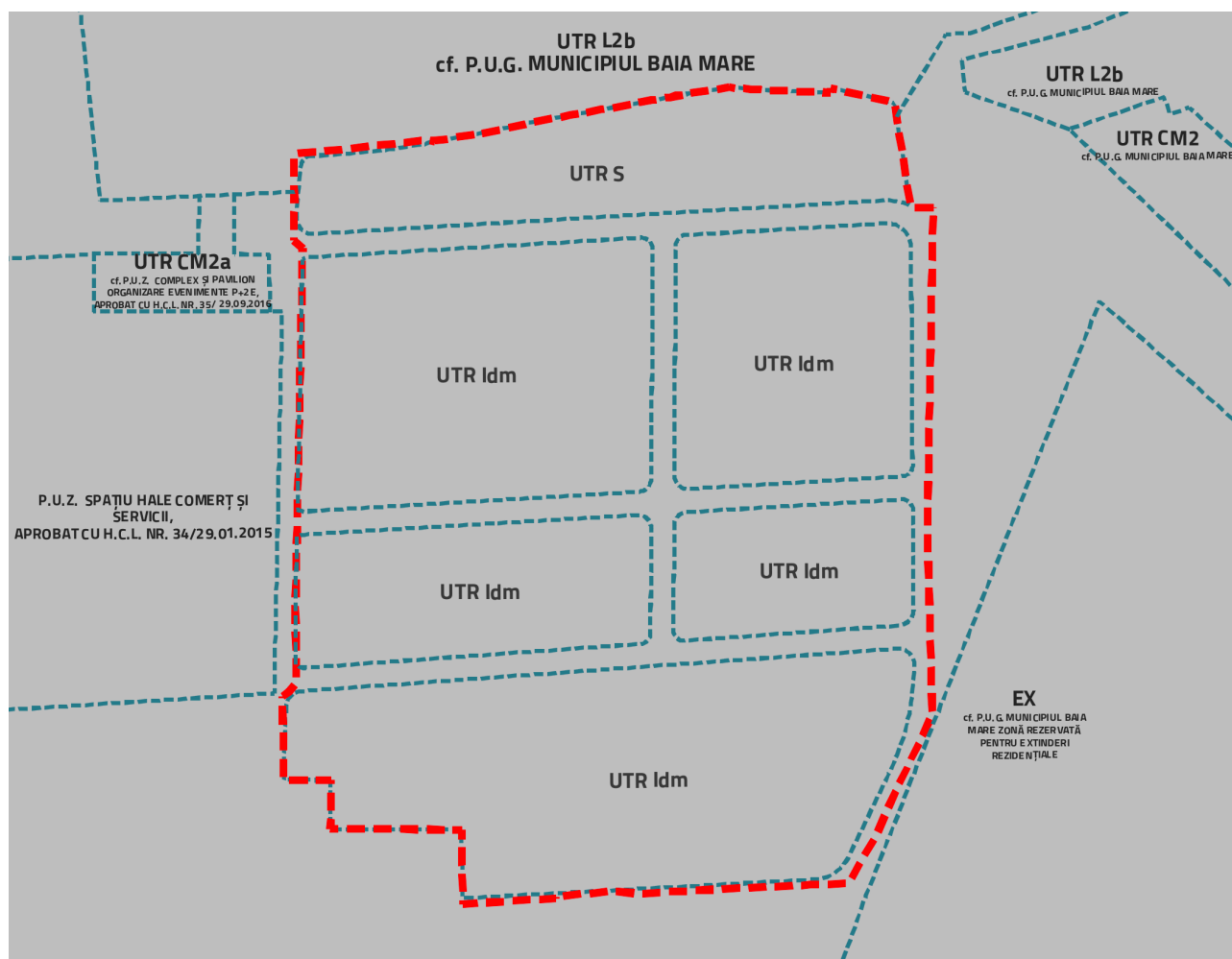
**UTR S - Subzona servicii** - cuprinde zona la sud de DN1C, nordul zonei de studiu;

POT max = 40%

CUT max = 2 mp A.D.C./ mp teren)

H max = 18 m

Rh max = S(D)+P+3+M/Er



Unități teritoriale propuse, sursa: prelucrare proprie

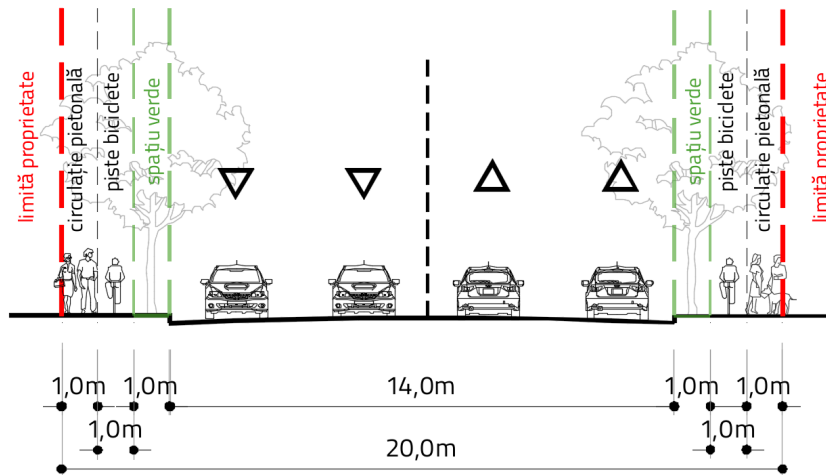
### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona de studiu nu există elemente ale cadrului natural care să fie ameliorate sau conservate. Sunt propuse plantații de aliniament ample de-a lungul arterelor de circulație nou propuse, menite să acționeze ca o barieră de protecție împotriva poluării și zgomotului.

### 3.4. Modernizarea circulației

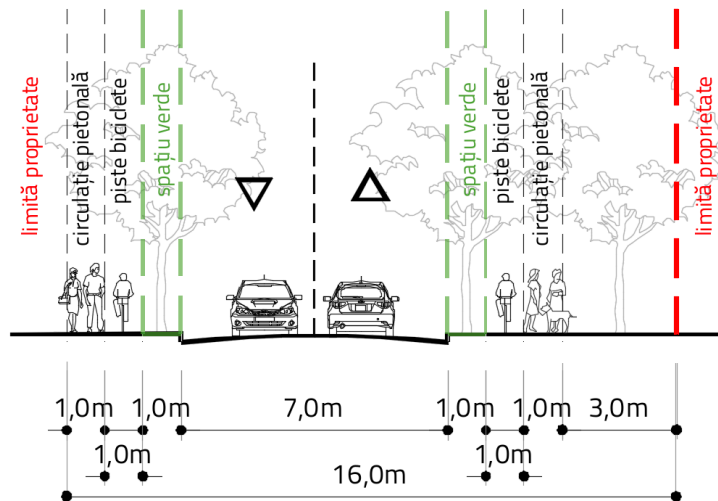
În ceea ce privește accesul carosabil și pietonal pe lot, acesta se va putea realiza după cum urmează:

- prin circulația publică - strada de categoria a II-a, Bd. Independenței, Drum Național 1C, care se va extinde prin realizarea a câte 2 benzi de circulație carosabilă pe fiecare sens, respectând profilul propus prin P.U.Z. Metro aflat în etapa de elaborare.



**PROFIL TRANSVERSAL AA' - BD. INDEPENDENȚEI**  
 Profil propus conform PUZ ZONA METRO, etapa elaborare

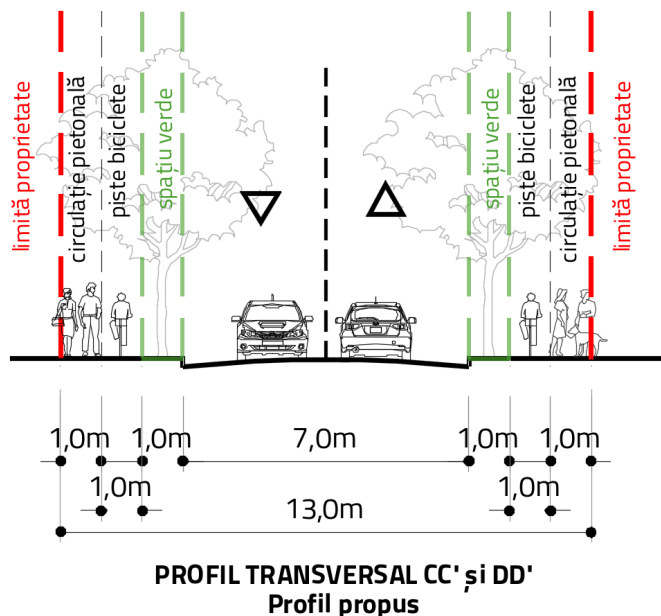
- prin circulația publică - strada de categoria a III-a Strada Dura care se va extinde prin realizarea trotuarului de o parte și de alta, respectând profilul propus prin P.U.Z. Metro aflat în etapa de elaborare.



**PROFIL TRANSVERSAL BB' - STRADA DURA**  
 Profil propus conform PUZ ZONA METRO, etapa elaborare

În interiorul zonei de intervenție, se vor propune străzi care să irige pe direcția N-S și E-V noile loturi obținute în urma reparcelării, respectând profilul propus prin PUZ Metro aflat în etapa de elaborare.

Acestea vor avea un gabarit de 13 m, compus din carosabil 7 m, trotuare de cel puțin 1 m pe fiecare parte despărțite de carosabil prin pistă biciclete de 1m și spațiu verde de 1m.



În situația în care este necesar accesul autospecialei de incendiu în curți interioare, se vor asigura ganguri de trecere cu dimensiunile minime de 4,2 metri înălțime, respectiv minim 3,8 metri lățime, conform Normativului P 118-99 de siguranță la foc a construcțiilor.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune reglementarea zonei pentru a putea edifica construcții de producție și depozitare. Întrucât la nord de zona de studiu se află locuințe individuale pe lot regim P+1+M, P+2+M, s-a constituit o subzonă funcțională care să asigure o mediere între zona de locuire și cea industrială. Prin urmare, către nord, spre zona L2b existentă, s-a constituit un UTR S destinat serviciilor.

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

#### UTR Idm - Subzona producție și depozitare

**POT max = 50%**

**CUT volumetric max = 7,5 (volum/mp teren)**

**H max = 15 m la cornișă**

**Rh max = S(D)+P+1**

#### UTR S - Subzona servicii

**POT max = 40%**

**CUT max = 2 mp A.D.C./ mp teren**

**H max = 18 m la cornișă**

**Rh max = S(D)+P+3+M/Er**

**BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.**

U.T.R.	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	POT max	CUT max	CUT volumetric max	RH max	H max
Idm	109456	72,93%	50%	-	7,5	S(D)+P+1	15 m
S	19403	12,93%	40%	2	-	S(D) +P+3+M/ Er	18 m
CIRCULAȚII	21226	14,14%	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>150085</b>	<b>100,00%</b>					



În urma reparcelării loturilor existente vor rezulta 46 de parcele cu suprafețe cuprinse între 1500 m și 3500 m.

Nr. Insulă	Nr. Lot	Suprafață lot	Suprafață construită maximă
1	Lot 1	2045	1022,5
	Lot 2	2377,9	1188,95
	Lot 3	2349,7	1174,85
	Lot 4	2065	1032,5
	Lot 5	1732	866
	Lot 6	2539	1269,5
	Lot 7	2473	1236,5
	Lot 8	2359	1179,5
	Lot 9	2391,8	1195,9
	Lot 10	2045	1022,5
	Lot 11	1764	882
	Lot 12	2547	1273,5
2	Lot 13	3035	1517,5
	Lot 14	3301	1650,5
	Lot 15	3155	1577,5
	Lot 16	2934	1467
	Lot 17	3302	1651
	Lot 18	3353	1676,5
3	Lot 19	2609,7	1304,85
	Lot 20	2073,7	1036,85
	Lot 21	1788,3	894,15
	Lot 22	1817	908,5
	Lot 23	2079	1039,5
	Lot 24	1840	920

Nr. Insulă	Nr. Lot	Suprafață lot	Suprafață construită maximă
	Lot 25	2600	1300
4	Lot 26	2844	1422
	Lot 27	3309	1654,5
	Lot 28	3502	1751
5	Lot 29	1511,9	755,95
	Lot 30	2709,8	1354,9
	Lot 31	3049	1524,5
	Lot 32	1622	811
	Lot 33	1631	815,5
	Lot 34	1963	981,5
	Lot 35	2030	1015
	Lot 36	1774	887
	Lot 37	1780	890
	Lot 38	1790	895
	Lot 39	3396	1698
	Lot 40	1624	812
	Lot 41	1626	813
	Lot 42	1950	975
	Lot 43	2011	1005,5
	Lot 44	1752	876
Lot 45	1751	875,5	
Lot 46	3478	1739	

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În urma obținerii avizelor de amplasament ale operatorilor de utilități din zona studiată se vor realiza breviarele de calcul și se vor identifica posibilitățile de branșare ale soluției propuse la rețelele existente din zonă. Toate imobilele vor fi racordate la rețelele de echipamente edilitare.

Pe strada Dura se propune introducerea în subteran a rețelelor LEA montate suprateran.

### 3.7. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilelor, se va evita deversarea apelor uzate direct în corpurile de apă, pe sol, sau în nivelurile freatice. De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban

### 3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața de 1847 mp și se află în proprietatea Oberhauser Invest SRL conform extrasului de carte funciară 130566 cu cererea nr. 22751/08.04.2022.

De asemenea, terenurile aflate în zona de studiu se află în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice. În zona de studiu a P.U.Z. nu există obiective de utilitate publică.

În vecinătatea zonei de studiu a PUZ se află următoarele obiective de utilitate publică:

- Cimitirul Dura;

Având în vedere reorganizarea circulațiilor carosabile, a fost propusă o suprafață de teren de 4382,2 mp pentru trecerea din proprietatea privată în domeniul public al Municipiului Baia Mare, suprafață necesară pentru realizarea drumurilor publice.

Bilanț circulația terenurilor pentru realizare circulații publice				
Nr. cad./ adresă lot afectat	Suprafață parcelă (mp)	Suprafață trecută în domeniul public (mp)	% necesar din suprafața inițială a lotului	Obiectiv
101812	3838	553,8	14,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111224	579	17,2	3,0%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111219	550	14,5	2,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
104870	3242	84	2,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
117644	874	13,3	1,5%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
117645	504,8	15,7	3,1%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
117646	3624	14,7	0,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
117647	2876	166,6	5,8%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
120485	3187	130	4,1%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, MUNICIPIUL BAIA MARE,  
JUDEȚUL MARAMUREȘ

130715	1847	73,8	4,0%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
130566	1847	23,7	1,3%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
131458	1493	59,4	4,0%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
107917	3077	137,7	4,5%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
120903	5353	325	6,1%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
121333	609	29	4,8%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
120909	685	32,7	4,8%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
131852	1071	27,7	2,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111500	1071	27,7	2,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111879	1071	18,7	1,7%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
105081	3598	39,6	1,1%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
132079	3345	86	2,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
123178	3403	105	3,1%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
132090	2863	68	2,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
121393	3056,7	190,8	6,2%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
121486	4880	218,6	4,5%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
104469	2431	155,5	6,4%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
127500	1757	35,6	2,0%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
130581	3420	132	3,9%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri

125004	1920	68,3	3,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
125005	1920	66,8	3,5%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
126552	2430	86,5	3,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
126553	2430	87,2	3,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
126554	2431	88	3,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
131864	268	26,9	10,0%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
131887	1788	172,7	9,7%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
115860	306	48	15,7%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
111090	12637	476,2	3,8%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
119299	4000	86,4	2,2%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
121327	2197	78,9	3,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
112842	3658	132	3,6%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
130385	2800	168	6,0%	Cedare/Expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizare drumuri
<b>Total necesar realizare drumuri publice</b> (în zona de studiu P.U.Z.)		<b>4382,2</b>		

### 3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă.

Investiția propusă se aliniază la actuala tendință de urbanizare a zonei și generează noi spații de producție și depozitare. Propunerea urmărește să valorifice o resursă de teren ce are potențialul de a crește siguranța zonei.

Dezvoltarea se va putea integra din punct de vedere funcțional în zonă întrucât se învecinează cu P.U.Z. Spațiu hale comerț și servicii, aprobat cu H.C.L. nr. 34/29.01.2015 care propune zone industriale și logistice.

Localizarea terenului în proximitatea drumului național 1C, având astfel accesibilitate și conexiune bună cu Satu Mare și Cluj, favorizează dezvoltarea ca zonă industrială și logistică.

### 3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Baia Mare

Planului Urbanistic Zonal va avea următoarele consecințe:

- Se va asigura o circulație carosabilă fluentă în interiorul zonei de studiu;
- Întreaga zonă va beneficia de suprafețe de spațiu verde de-a lungul circulațiilor (platbande, aliniamente arbori) ceea ce va contribui la o imagine ambientală calitativă;
- Creșterea valorii imobiliare a zonei prin organizarea spațială a terenurilor, creșterea accesibilității la infrastructură de circulații și de rețele edilitare;
- crește productivitatea unor imobile care vor deveni intravilane ale UAT Municipiul Baia Mare și generează beneficii în plan economic;
- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care vor genera locuri de muncă;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiul Baia Mare ( respectiv taxe și impozite pe clădiri);
- realizarea acestei investiții în zonă va oferi posibilitatea dezvoltării unor funcțiuni compatibile în cadrul terenurilor din vecinătate (producție, depozitare, comerț);

### 3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Costurile aferente investiției vizează:

- realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor intervenții - investitor privat;
- operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere - costuri ale APL și finanțări externe;
- edificarea loturilor private - costuri private ale investitorilor.

#### Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



#### Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu

