

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA
ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI”**

MUNICIPIULUI BAIA MARE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

CUPRINS

1. INTRODUCERE	2
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
1.2. OBIECTUL P.U.Z.	2
1.3. SURSE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	7
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	8
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	9
2.4. CIRCULAȚIA	14
2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	20
2.7. PROBLEME DE MEDIU	28
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	32
2.9. REGIMUL JURIDIC	32
2.10. CONCLUZII	33
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	35
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	35
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. MUN. BAI A MARE	44
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	45
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	45
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI	48
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	53
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	67
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	72
3.9. AVIZE ȘI ACORDURI OBȚINUTE	73
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	74

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	Elaborare Plan Urbanistic Zonal "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", conform C.U. nr. 1355 din 12.11.2021
ADRESA:	Municipiului Baia Mare, Județul Maramureș
BENEFICIAR:	U.A.T. Municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 37, mun. Baia Mare, jud. Maramureș
SPECIALITATEA:	Urbanism
FAZA:	P.U.Z. propriu-zis
COD PROIECT :	PUZZCBM/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:	ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L., mun. București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, C.U.I. 29546516, J40/361/2012 Proiectat: drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan
DATA ELABORĂRII:	Noiembrie 2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Zona studiată, în suprafață totală de circa **425,6875 ha**, este amplasată în nordul teritoriului administrativ al U.A.T. Baia Mare.

Prezenta documentație propune modificarea și detalierea reglementărilor cuprinse în Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aferente zonelor funcționale: **L** – ZONĂ DE LOCUIT, **A** – ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, **V** – ZONĂ SPAȚII VERZI, **E** – ECHIPAMENTE PUBLICE DISĂERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL, **CB** – ZONE SITUATE ÎN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ, introducerea în intravilan a circa 188 ha, precum și reglementarea urbanistică a întregului terenul studiat.

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONA STUDIATĂ		
INTRAVILAN:	237,5353 ha	55,80 %
EXTRAVILAN:	188,1522 ha	44,20 %
TOTAL TERITORIUL P.U.Z	425,6875 ha	100 %

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Regulamentului Local de Urbanism "P.U.Z. VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", și coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei studiate în localitate.

Beneficiariul dorește să reglementeze zona studiată în vederea viabilizării, dezvoltării și creșterii atractivității acesteia, precum și în vederea protejării patrimoniului natural. Reglementările urbanistice vor conduce la crearea imaginii urbane a zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban construit.

Vor fi urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.).
- configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine urban al teritoriului studiat și corelarea cu vecinătățile imediate.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire al terenurilor din zona studiată, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Se solicită tratarea următoarele categorii generale de probleme :

- zonificarea funcțională;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
- organizarea acceselor pe parcele ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- modernizarea circulației existente și posibilități de extindere a rețelei stradale;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Scopul studiului este stabilirea reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea coerentă a zonei studiate, în corelare cu reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat prin H.C.L. nr. 349/1999.

Proiectul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 1355 din data 12.11.2021** și **Avizul de Oportunitate nr. 02 din data 03.02.2022**, ambele eliberate de Primăria Municipiului Baia Mare.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Strategiei Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare 2015-2030, zona studiată este identificată ca fiind o zonă cu potențial ridicat de dezvoltare a proiectelor din sectorul cultural, turistic, social datorită resurselor de teren importante care pot fi valorificate, constituind un pol de dezvoltare al localității ca destinație turistică.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 349/1999, zona studiată se află încadrată parțial în intravilanul localității, în zonele: **L** – ZONĂ DE LOCUIT, **A** – ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, **V** – ZONĂ SPAȚII VERZI, **E** – ECHIPAMENTE PUBLICE DISĂERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL, **CB** – ZONE SITUATE ÎN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ, precum și, parțial, în extravilanul localității.



Sursa: Plan Urbanistic General mun. Baia Mare – Planșa reglementări urbanistice – zonificare

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE, CONF. P.U.G. MUN. BAIJA MARE

INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI, CONF. P.U.G. MUN. BAIJA MARE, APROBAT				
ZONA FUNCȚIONALĂ	P.O.T.	C.U.T.	RM H	H _{max}
L – ZONA DE LOCUIT				
L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP SEMI RURAL CU ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ, CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, SITUATE PE TEREN CU CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE OBISNUITE, AVAND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+1;	45%	0,4 ADC/mp teren P 0,8 ADC/mp teren P+1E	P+1E	7 metri
L1b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP SEMI RURAL CU ANEXE GOSPODAREȘTI ȘI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ, CU REGIM IZOLAT DE CONSTRUIRE, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI CU CONDIȚII SPECIALE DE CONSTRUIBILITATE, AVAND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+1 SAU P+MANSARDA	20%	0,2 ADC/mp teren P 0,3 ADC/mp teren P+1E	P+M	4 metri
L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, AVAND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+2	35%	0,9 ADC/mp teren	P+2E	10 metri
L2b – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, AVAND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+1	20%	0,3 ADC/mp teren P 0,6 ADC/mp teren P+1E	P+1E	7 metri

L3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI	35%	0,6 ADC/mp teren P+1E 0,9 ADC/mp teren P+2E	P+2E	10 metri
L3b – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, CU REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, SITUATE IN ZONE CU CONDITII DIFICILE DE CONSTRUIBILITATE	30%	0,5 ADC/mp teren P+1E 0,8 ADC/mp teren P+2E		
A – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE				
A1 – ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE	conf. P.U.Z., max. 50%	10 mc/ mp teren	P+1E	20 metri
A1a – UNITATI AGROINDUSTRIALE	–	–	–	–
A1b – VII, PASUNI SI LIVEZI IN INTRAVILAN	–	–	–	–
V – ZONA SPAȚIILOR VERZI				
V3b – COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE	conform studiilor de specialitate avizate conform legii			
V6 – PADURI DE AGREMENT				
V7 – PADURI SI PLANTATII FORESTIERE DE PROTECTIE A VERSANTILOR				
E – ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL				
E1 – SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL EXISTENTE	20%	0,7 ADC/mp teren	conf. funcțiunii specifice sau P.U.Z.	
CB – ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA				
CB1 – SUBZONE DISPERSATE EXISTENTE	ses 80% versanti 20% podis 45%	ses 2.4 ADC/mp teren versanti 1 ADC/mp teren platou 1.8ADC/mp teren	P+3E – P+6E	–
CB4 – CENTRU DE CONFERINTE SI EXPOZITII INTERNATIONALE			conf. P.U.Z.	

Zonificarea funcțională stabilită prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 349/1999, nu se poate identifica pe planurile cadastrale decât într-o mică măsură, având în vedere modul empiric de delimitare al zonelor funcționale, în format analog. De asemenea, zonificarea funcțională și-a produs efectele în teren doar parțial. Zone funcționale precum V6 (complet), V7 (parțial), E (complet), CB (complet), A1b (parțial) nu sunt materializate în teren.

Prin Planului Urbanistic General al Mun. Baia Mare aprobat, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare și R.L.U. aferent, aprobat;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare și R.L.U. aferent – reactualizat, în curs de elaborare;
- Studii de fundamentare aferente Reactualizare P.U.G. Municipiului Baia Mare;

- Ridicarea topografică a amplasamentului, elaborată de TOPO TEHNIC 2001 S.R.L. – ing. Vasiliu Cravelos Ciprian Alexandru, recepționată OCPI;
- Studiu geotehnic al terenului, elaborat de GEOPROIECT S.R.L. – dipl. univ. dr. ing. Sorin Zaharia, verificat Af;
- Studiu de fundamentare privind evaluarea impactului asupra mediului, elaborat de ing. ECOSUSTENABIL S.R.L. – Carmen Moldoveanu;
- Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, elaborat de urb. dipl. Mihai Andrei Suărășan;
- Studiu de fundamentare privind dezvoltarea echipării edilitare elaborat de MICO PROIECT S.R.L. – ing. Corina Mereu;
- Autorizația de gospodărire a apelor nr. 11/27.11.2020 S.G.A. Maramureș;
- Limite fond forestier administrat de Ocolul Silvic Baia Mare R.A.;
- Limite fond forestier administrat de Ocolul Firiza R.A.;
- Limită sit Natura 2000 ROSCI0003 "Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare";
- Limita intravilan O.C.P.I. Maramureș;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Baia Mare 2015-2030.
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Municipiul Baia Mare 2017-2030;
- Ghid de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului, elaborat de Ordinul Arhitecților din România;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea localității a fost condiționată de râul Săsar, care împarte teritoriul municipiului în două părți: de nord și sud. Orașul s-a dezvoltat cu precădere în zona sudică. Zona nordică, din care face parte și zona studiată, condiționează dezvoltarea ordonată din cauza tipologiei reliefului – zonă colinară, care este predispusă la alunecări de teren.

Partea de intravilan a zonei studiate a început să fie de interes imobiliar începând cu anii 2000, în special pentru construirea de locuințe individuale. În partea extravilană a zonei studiate sunt prezente câteva trupuri izolate de intravilan, cu funcțiune de locuire. Extravilanul zonei studiate, situat la poalele munților Igniș, în imediata vecinătate a Ariei Naționale "Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare" a devenit, în ultimii ani, atractiv pentru construirea de locuințe individuale permanente și case de vacanță, precum și pentru structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

Aproximativ 10% din zona studiată este construită, având funcțiunea preponderentă de locuire și anexe gospodărești. Construcțiile sunt amplasate haotic, dispunerea lor fiind de tip rural, iar accesul pe loturile de fund se face prin intermediul unor drumuri de servitute subdimensionate.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de *locuire*, fiind compusă din locuințe permanente și case de vacanță, precum și din structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare. În zonă mai este prezentă funcțiunea *instituțiilor și serviciilor publice de interes general* (Spitalul de Pneumoftiziologie, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecție, Liceul Ucecom Spiru Haret, etc.).

Terenul studiat nu prezintă caracteristici semnificative, care să fie relaționate cu evoluția localității.

POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE

- poziția favorabilă în cadrul natural – la poalele munților Igniș și în proximitatea sitului de importanță comunitară Natura 2000 ROSCI0003 "Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare".
- poziția favorabilă în cadrul orașului – în proximitatea vetrei orașului;
- proximitatea unor căi importante de circulație – Strada Victoriei, Bulevardul Independenței;
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice;
- structurarea recentă a ariei ca zonă de locuire, cu potențial de dezvoltare, de o mare atractivitate investițională la nivel imobiliar.

Ținând cont de potențialul conferit de poziția în cadrul natural și al orașului, de geografia zonei – terenuri colinare, atractivitatea peisajului, ocuparea redusă a terenurilor, rezultă în mod evident subutilizarea terenurilor din zona studiată.

Astfel – completarea fondului construit existent cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural și arhitectural, creșterea calității imaginii arhitecturale ținând cont de valențele montane ale zonei, dar și reglementarea urbanistică coerentă a terenurilor libere de construcții, se constituie ca principale obiective ale proiectului.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată, în suprafață totală de circa **425,6875 ha**, este amplasată în nordul teritoriului administrativ al U.A.T. Baia Mare, parțial în intravilan (237,5353 ha – 55,80%) și parțial în extravilanul (188,1522 ha – 44,20%) localității. Zona studiată, datorită amplasării în cadrul localității, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc mun. Baia Mare. Terenul studiat este delimitat de următoarele vecinătăți:

LA NORD	Teritoriu extravilan UA.T. Baia Mare și ROSCI0003 "Arboretele de castan comestibil de la Baia Mare"
LA SUD	Teritoriu intravilan UA.T. Baia Mare: străzile Victoriei, Nucului, Magnoliei, Dr. Victor Babeș, Tudor Vladimirescu, Gheorghe Pop de Băsești
LA EST	Teritoriu intravilan UA.T. Baia Mare – strada Valea Roșie
LA VEST	Teritoriu intravilan UA.T. Baia Mare – strada Valea Borcutului



Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul străzilor Valea Borcutului, Victoriei, Plevnei, Dr. Victor Babeș, Valea Roșie, Viilor, Nucului, Miron Costin, Ciocârliei, Sănătății. Colectarea și distribuția circulației din zona studiată este asigurată de strada Victoriei și Bulevardul Independenței. Prin intermediul străzii Victoriei se asigură legătura dintre zona studiată și centrul localității. Teritoriul studiat prezintă legătura facilă cu centrul orașului, cu zonele de servicii și echipamente publice.

În partea intravilană a zonei studiate sunt prezente rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale, telecomunicații.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă atât în cadrul natural, cât și în cadrul localității. Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de OUG 154/2008) și Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – **Secțiunea III – Arii protejate**, în zona studiată **nu sunt consemnate arii protejate**. Zona studiată se învecinează la nord cu limita sitului de importanță comunitară ROSCI0003 "Arboretele de castan comestibil de la Baia Mare" și al Ariei Naturale Protejate de Interes Național 2.581.

În prezent, pe teritoriul studiat nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică.

RELIEFUL

În Tratatul de Geografie al României, volumul IV (*Regiunile pericarpătice*), aparut sub egida Academiei Române, 1992, *Depresiunea Baia Mare*, în care este localizat municipiul Baia Mare, este inclusă subunității *Dealurilor Silvano-Someșene*, în fapt o treaptă intermediară între Câmpia Someșului și Grupa Nordică a Carpaților Orientali.

Munții Igriș. Reprezintă partea cea mai extinsă a unității cunoscute anterior sub numele de munți vulcanici Gutin sau Gutâi, din care s-a separat masivul Igriș, culminând în vârful Igriș (1397 m). Munții Ignisului constituie subunitatea vulcanică cea mai întinsă (cu diametrul de peste 30 km), de la pasul Huta (587 m) în nord, până la obarsiiile vailor Sasarului și Marei, în extremitatea sud-estică. O porțiune din latura de vest, circa 20% din suprafața unității, aparține județului Satu Mare. Aspectul general este acela de platou, ușor înălțat în partea de sud-est, dominat de înalțimi de peste 1100 m.

Munții Băii Mari. Au fost individualizați relativ recent (2008) în partea sudică a munților Igriș, la sud de văile Pistruia și Jidovaia. Denumiți munții (munți scunzi), ei includ o suită de 25 de mări vulcanice cu altitudinea între 1012- 460 m, dintre care 20 sunt total sau parțial în UAT Baia Mare. Municipiul Baia Mare este delimitat la nord de Munții vulcanici ai Băii Mari, altitudinea medie de 220 m și aspect de amfiteatru cu o serie de culoare ce se extind pe valea Someșului până la Țicău, pe valea Lăpușului, până la Remetea Chioarului și pe Săsar, până la Baia Sprie. Pe teritoriul municipiului Baia Mare, cea mai mare parte a intravilanului se situează în această unitate morfologică și de relief. Este o depresiune erozivă de contact ce face trecerea între unitatea eruptivă și Dealurile Silvano - Someșen.

Fâșia colinară dintre văile Borcutului și Roșie, se caracterizează prin pante de 15-25°. De altfel, aici au fost identificate și cele mai multe alunecări (vechi/fosilizate, reactivate sau noi). Printre condițiile de favorabilitate ale declansării acestora menționăm abundența prezenței fracțiunii argiloase din depozitele piemontane, aportul scurgerii de suprafață și freatice din aria montană învecinată și utilizarea, uneori improprie a utilizării terenului, inclusiv prin construcții. Se poate aprecia că acest areal este cel mai vulnerabil la riscul proceselor geomorfologice (alunecări), necesitând un monitoring atent.

Terenurile din partea nordică a zonei studiate sunt terenuri colinare, în general accidentate, cu pantă cuprinsă între 15° – 25°, respectiv 26% – 46%. Partea sudică (intravilana) a zonei studiate, are

o pantă lină, cuprinsă între 0° – 1° , respectiv 0% – $1,75\%$. Panta medie a terenului studiat este de cca 7° , respectiv 13% . În general se consideră ca fiind terenuri bune pentru construcției, din punct de vedere al condițiilor de relief, acele terenuri care au pante cuprinse între 1% - 8% . Pe terenurile cu declivități mici, de până la 5% , așezarea clădirilor nu este condiționată de relief decât în mică măsură, putând fi adoptat orice sistem de organizare a teritoriului și orice formă de construcție. În situația terenurilor cu declivități mai mari, se impune adoptarea formei și așezării clădirilor la forma reliefului, fapt ce conduce, în general, la dispoziții libere peisagere.

REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Apele din zonă se împart în două categorii mari: ape descendente și ape ascendente.

Apele descendente – se localizează în primele strate ale depozitelor acoperitoare ale reliefului și au un schimb intens de resurse de apă cu atmosfera și hidrosfera. În cadrul acestora se individualizează apele freatice din primul orizont acvifer cu resurse permanente și apele suprafreatiche, acumulate temporar în zona de aerație aflată deasupra nivelului freatic.

Apele ascendente. Sunt ape localizate în orizonturi permeabile de adâncime, ecranate de orizonturi impermeabile. Pe teritoriul municipiului Baia Mare s-au făcut unele tentative de investigare a acestor ape subterane de adâncime. Studiile hidrogeologice efectuate pentru acest tip de ape subterane, arată că pe suprafața intravilană a municipiului Baia Mare, acviferele din depozitele sedimentare panonice au grosime redusă, extindere areală discontinuă și debite reduse (în general sub $0,5$ l/s).

La nivelul orașului, apa subterană se găsește în două straturi: acvifer– freatic și acvifer de adâncime. Apele freatice sunt întâlnite în terasele Râului Săsar și glacisul Băii Mari versant.

Apele freatice din terasele Săsarului sunt cantonate în strate de pietrișuri și bolovănișuri cu matrice nisipoasă-argiloasă. La terasa inferioară (T I), apa freatică a fost întâlnită la cota $-1,5$; $-2,5$ m de la suprafața reliefului. În zona teraselor T II și T III, nivelul apei freatice este situat la $-2,5$; -5 m. Apa freatică are un ușor caracter ascensional, în foraje nivelul ei stabilizându-se la $-0,5$; $-1,0$ m față de suprafața reliefului.

Apa freatică în zona municipiului Baia Mare este agresivă asupra betoanelor. Tipul de alimentare este predominant cel pluvial, cantitatea de precipitații influențând direct nivelul apei freatice.

Apele freatice din glacisul Baia Mare. În glacisul Baia Mare apa freatică este cantonată în lentilele de pietrișuri, nisipuri și nisipuri argiloase, lentile repartizate neuniform în masa materialului deluvial, atât areal cât și pe verticală. Adâncimea la care se situează apa freatică în această zonă este de $0,5$ - $0,8$ m față de suprafața reliefului.

Circulația apei freatice în această zonă este foarte variabilă. Există neomogenități în compoziția materialului cuaternar acoperitor. De multe ori, circulația freatică se face sub forma unor cursuri subterane, dirijate prin zonele depresionare ale reliefului. Descărcările freatice produse prin izvoare în versanții erodați, sunt relativ rare și determinate de acvifere situate la partea superioară a depozitelor sedimentare impermeabile (izvorul din partea nordică a str. Sănătății, izvorul de pe str. Mălinului), acumulate în piroclastitele vulcanice din baza andezitelor. Debitele din forajele executate sunt în general mici ($0,8$ - $1,0$ l/s), dar ele sunt reprezentative doar pentru sectoarele dintre

cursurile subterane menționate anterior și descărcările freatice prin izvoare abundente. Există și suprafețe extinse fără ape freatice în baza depozitelor acoperitoare cuaternare (V. Borcutului până în capătul amonte al str. Miron Costin).

Alimentarea predominantă a apelor freatice din zona glacisului Baia Mare este de natura pluvială, ceea ce face ca un factor important să devină variațiile pluviale sezoniere. Apele freatice din zona glacisului Baia Mare determină agresivități de dezalcalinizare asupra betoanelor din spațiul lor de acțiune.

Sistemul hidrografic ce drenează unitatea administrativ– teritorială (UAT) Baia Mare și intravilanul localității Baia Mare aparține bazinului hidrografic Someș, mai precis afluentului Lapus, prin cele două subbazine cadastrale ale acestuia, respectiv Săsar (cod cadastral II.1.66.19) și Craica (cod cadastral II.1.66.18), situat la sud de primul și având cursuri cvasi– paralele.

Cel mai apropiat curs de apă față de P.U.Z. analizat și cel mai important râu de pe teritoriul municipiului Baia Mare este Săsarul, care străbate teritoriul municipiului pe o distanță de 9,4 km, din sectorul amonte de confluență cu Firiza, până la confluență cu V. Borcutului.

Râul Săsar este afluent al râului Lapus (cod cadastral II.1.66), cu o lungime de 31 km. Râul prezintă o pantă medie de 27 ‰, un coeficient de sinuozitate de 1.13 și o suprafață de 306 km² din care 10 ha lacuri naturale și 113.00 ha lacuri de acumulare permanentă cu un volum total de 16.60 mil. mc. Râul Săsar colectează apele râurilor Chiuzbaia și Firiza, a pâraielor Sfântul Ioan, Racos și Borcut.

Apele de suprafață drenate de Săsar, ajung în Someș prin intermediul Lăpușului. Izvoarele acestuia sunt situate la altitudini de 820- 870 m, și se desfășoară pe o lungime de 30,5 km. Lungimea completă a liniei de curgere este > cu 2,5 km.

Resursele de apă cantonate în arealul hidrografic Someș-Tisa pot fi considerate relativ modeste (dar totuși suficiente) și neuniform distribuite în timp și spațiu. Resursa totală teoretică însumează un stoc mediu multianual de 6593 mil. m³, din care resursa tehnic utilizabilă este de 1316 mil.m³, adică 20%.

Principala componentă a resurselor de apă este constituită din *apa de suprafață* a rețelei hidrografice prin care se asigură într-un an hidrologic mediu scurgerea unui volum de 6110 mil.m³ (resursă teoretică), din care 16 % reprezintă resursa tehnic utilizabilă (circa 971 mil.m³). Din aceasta, 70% este asigurată în regim natural (650 mil.m³), iar restul prin acumulări.

Resursele de *apă subterană* inventariate la nivel bazinal se cifrează la 483 mil.m³ cele teoretice și 345 mil.m³ cele utilizabile (de calcul), fiind constituite în proporție de 62.3% din acvifere freatice și 37.7% cele de adâncime.

Raportată la populația bazinului, resursa specifică utilizabilă este de 504 m³/loc/an, iar resursa specifică calculată la stocul disponibil teoretic (mediu multianual) se cifrează la 3426 m³/loc/an, valoare cu peste 90% mai mare decât resursa specifică la nivelul țării care este de 1650 m³/loc/an, situație ce plasează arealul Someș-Tisa într-o poziție favorabilă, în sensul existenței unui potențial de rezervă ce ar putea fi exploatat în viitor.

Dacă componenta cantitativă a resursei de apă cantonate în arealul spațiului hidrografic Someș-Tisa asigură în mod echilibrat raportul cerințe-alocații, cealaltă dimensiune a resurselor necesară pentru preluarea efluentului impurificat este o problemă majoră a gospodării apelor. Actualmente capacitatea de recepție a poluanților de către rețeaua hidrografică este epuizată sau limitată în multe secțiuni de supraveghere a stării resurselor de apă. (sursa: *Planul de management al bazinului hidrografic Someș – Tisa*).

DATE CLIMATICE

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 racoroase, prelungite și un echilibru atmosferic favorabil.

Temperatura aerului atinge cota medie, multianuală 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. Datorită imobilizării maselor de aer în depresiune, se înregistrează perioade lungi de calm atmosferic, fapt ce influențează negativ starea de poluare a orasului. Din analiza gradului de nebulozitate reiese un număr mediu de 127 al zilelor cu cer acoperit, de 121,5 al zilelor cu cer noros și 116,2 al zilelor cu cer senin. Această ultimă valoare reduce la o treime posibilitatea de epurare naturală a zonei.

RISCURI NATURALE

În privința riscului geomorfologic, conform PATJ Maramureș și Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – zone de risc natural, Municipiul Baia Mare se remarcă printr-un potențial scăzut-mediu de producere a **alunecărilor de teren**, cu probabilitate de alunecare redusă.

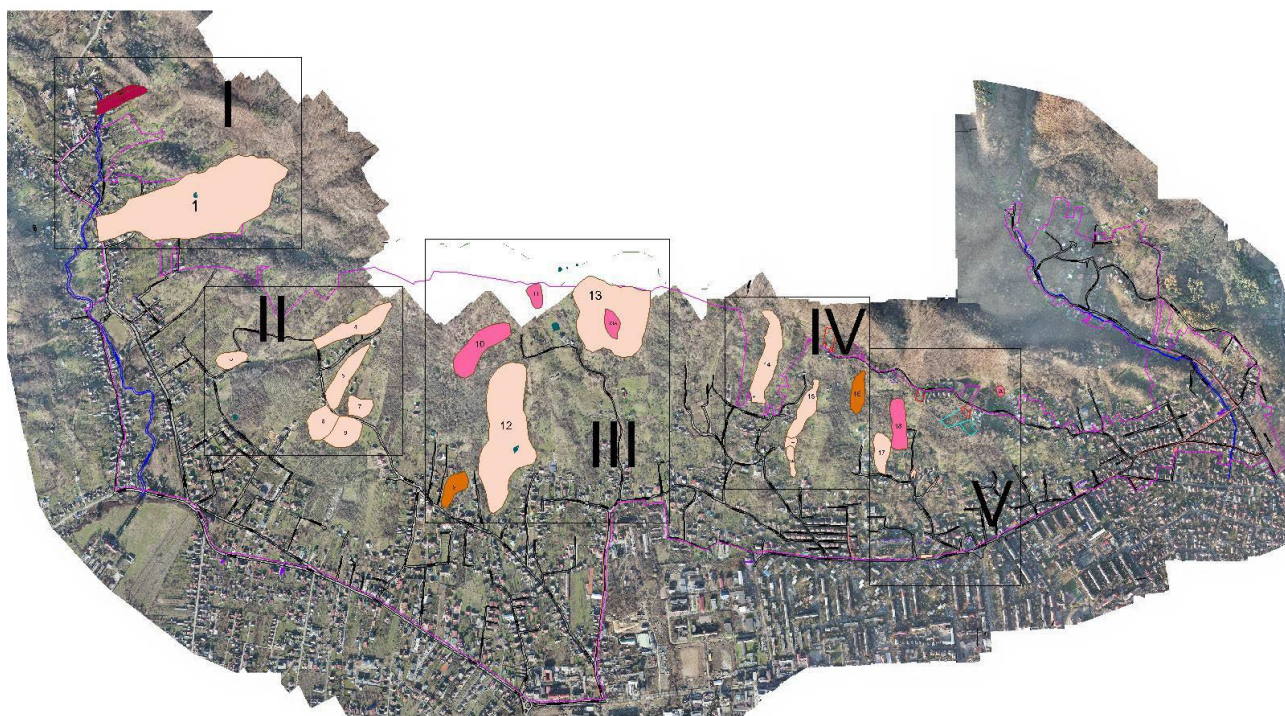
În privința riscului seismic, conform PATJ Maramureș și Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – zone de risc natural, Municipiul Baia Mare se remarcă printr-o intensitate maximă de gradul VII MSK de producere a **seismelor**. Coeficientul de risc seismic (Kf) – este redus. Pentru Municipiul Baia Mare nu s-au efectuat studii de microzonare seismică.

Pe teritoriul studiat au fost identificate riscuri naturale în ceea ce privește inundabilitatea pârâurilor Valea Roșie și Borcut. Acestea având debitele reduse, pot produce **inundații**, însă nesemnificative. Limita de 1% a zonei inundabile va fi stabilită în cadrul Studiului de Inundabilitate.

TRĂSĂTURI GEOTEHNICE

Arealul aparține zonei ce face trecerea de la zona mediană și zona înaltă și se prezintă ca o fâșie ce înconjoară depresiunea, compusă dintr-un relief colinar cu terenuri medii de fundare și cu zone afectate de alunecări de teren. Mai exact, se disting mai multe trepte de relief, fiecare având particularități distincte, net diferențiate (litologice, geologice, structurale, climatice, pedologice, biogeografice, hidrologice și hidrogeologice).

Conform Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice ale terenului, în zona teritoriului studiat, s-au consemnat elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei – riscuri naturale – **alunecări de teren**. Acestea au fost identificate, analizate și au fost propuse măsuri de punere în siguranță. De asemenea, în cadrul P.U.Z., sunt propuse reglementări de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.



SURSA: STUDIU GEOTEHNIC – HARTA CU AREALELE IDENTIFICATE ȘI CARTATE

Arealul cu cele mai active procese actuale (alunecări de teren) corespunde treptei de pe dreapta Săsarului, parazitată la contactul cu terasa de conurile de dejecție ale afluenților (Borcutul, Valea Roșie, Usturoi, Valea Sf. Ioan). Aici au fost identificate mai multe alunecări vechi, reactivate, dar și altele noi. În cadrul studiului geotehnic realizat de GEOPROIECT S.R.L., **au fost identificate 21 de zone cu alunecări de teren**, în suprafață totală de **47,55 ha** (cca. 11% din zona studiată). Fiecare zonă a fost tratată distinct prin elemente de caracterizare, restricții, propuneri de folosință și recomandări constructive.

CONDIȚII DE PROIECTARE PENTRU ZONA COLINARĂ:

- ⇒ Din punct de vedere seismic municipiul Baia Mare se încadrează în macrozona de intensitate seismică „VI” (conform SR 11.100/1/93 „Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României”).
- ⇒ Conform P 100/1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control conform căror hazardul seismic descris de valoarea de varf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurența IMR, corespunzător Stării Limită Ultime, are valoarea $ag=0,15$ g, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului este $T_c=0,7$ sec.
- ⇒ Zona eoliană cu viteza de referință a vântului $v_{b,0}=30$ m/sec (SR EN 1991-1-4-2006/NB 2007 Partea 1-4 Acțiuni generale – Acțiuni ale vântului).

- ⇒ Valoarea caracteristică a încărcărilor din zăpadă la sol $s_k=2,0 \text{ kN/m}^2$ (SR EN 1991-1-3-2005/NA 2006 Partea 1-3 Acțiuni generale. Încărcări date de zăpadă)
- ⇒ Zona climatică III, având temperaturi de calcul -18 grade iarna (conform anexei D din Normativul C107/3-97).
- ⇒ Adâncimea zonei de îngheț conform STAS 6054-77 este de $-0,80-0,90 \text{ m}$ pentru zona joasă și mediană și $-1,00 \text{ m}$ - $-1,20 \text{ m}$ pentru zona piemontului.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul străzilor Valea Borcutului, Victoriei, Plevnei, Dr. Victor Babeș, Valea Roșie, Viilor, Nucului, Miron Costin, Ciocârliei, Sănătății. Colectarea și distribuția circulației din zona studiată este asigurată de strada Victoriei și Bulevardul Independenței.

Prin intermediul străzii Victoriei se asigură legătura dintre zona studiată și centrul localității. Teritoriul studiat prezintă legătura facilă cu centrul orașului, cu zonele de servicii și echipamente publice.

Străzile secundare prezente în zona studiată, dar și o parte din străzile principale de penetrare au profile variabile de 4-7 metri, necorespunzătoare. Acestea sunt parțial asfaltate și parțial au îmbrăcăminte provizorie – pământ.

Circulația pietonală prezintă disfuncționalități, întrucât o parte din traseele străzilor au profile necorespunzătoare, fără trotuare.

Propunerile de dezvoltare a infrastructurii rutiere se bazează pe concluziile studiului privind circulația și transporturile și vor avea în vedere eliminarea disfuncțiilor prin modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere existente. În zonele nou dezvoltate, unde trama stradala nu va permite propunerea unui profil stradal mai amplu, se va lua în considerare soluția viabilă de creare de sensuri unice, pentru desfășurarea circulației (auto și pietonale) în condiții optime.

În cadrul R.L.U., s-au stabilit prevederi privind parcare și gararea autovehiculelor în incinta parcelelor. Numărul de locuri de parcare va se determina conform prevederilor cuprinse în RLU aferente utilizării funcționale a terenului, în coroborare cu H.C.L. Baia Mare 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din mun. Baia Mare.

REȚEAUA STRADALĂ EXISTENTĂ

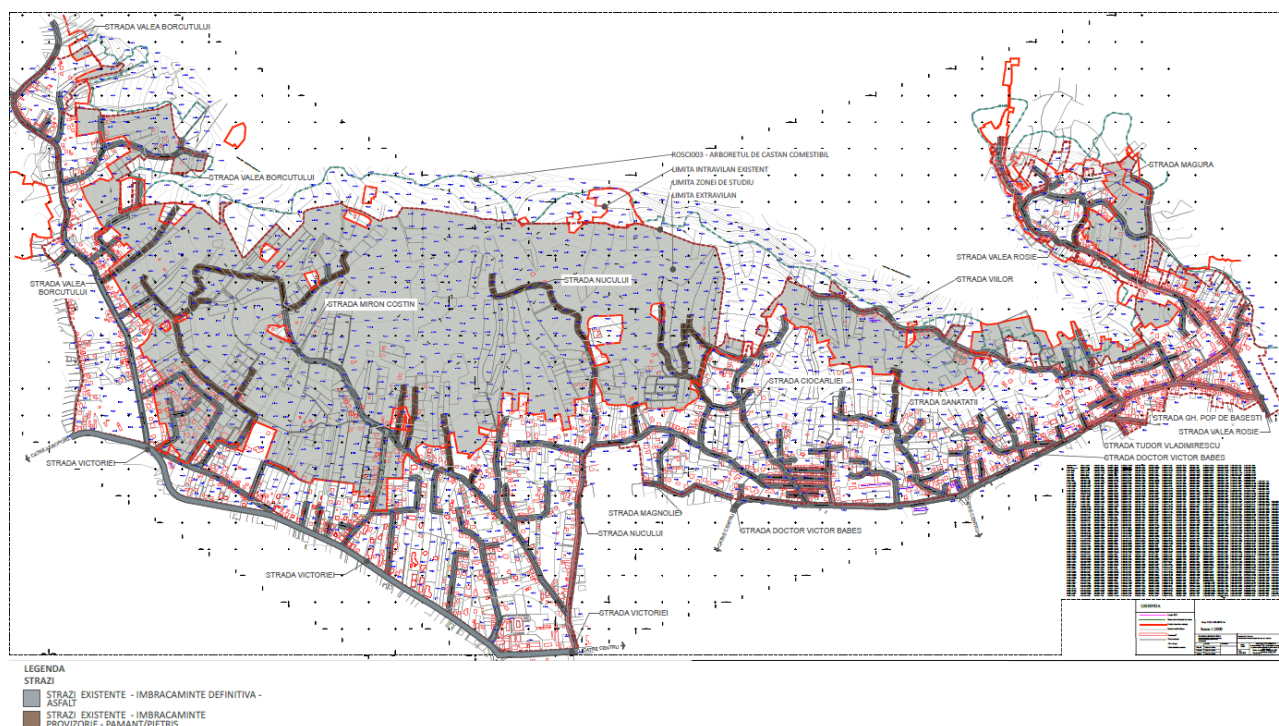
Circulația principală în zona studiată se desfășoară prin intermediul străzilor Valea Borcutului, Victoriei, Plevnei, Dr. Victor Babeș, Valea Roșie, Viilor, Nucului, Miron Costin, Ciocârliei, Sănătății. Colectarea și distribuția circulației din zona studiată este asigurată de strada Victoriei și Bulevardul Independenței. Prin intermediul străzii Victoriei se asigură legătura dintre zona studiată și centrul localității. Teritoriul studiat prezintă legătura facilă cu centrul orașului, cu zonele de servicii și echipamente publice.

Străzile principale din zona studiată sunt Valea Borcutului, Victoriei, Nucului, Doctor Victor Babeș și Valea Roșie, acestea având rol de preluare și distribuție a traficului, din toată zona studiată, către zonele de influență.

Străzile secundare din zona studiată sunt Miron Costin, Grigore Ureche, Ciocârliei, Sănătății și Viilor. Străzile secundare prezente în zona studiată, dar și o parte din străzile principale de penetrare au profile variabile de 4-7 metri, necorespunzătoare. Acestea sunt parțial asfaltate și parțial au îmbrăcăminte provizorie – pământ.

Străzile principale și secundare pot fi considerate de tip colector. În zona studiată mai există și o a treia categorie de străzi de folosință locală, majoritatea fiind de tip fundătură, de circulație publică sau privată, dar fără zonă de întoarcere la capăt. Acestea se conectează la străzile principale și secundare. Profilul lor este cuprins în general între 3 și 4 metri.

Circulația pietonală prezintă disfuncționalități, întrucât o mare parte din traseele străzilor au profile necorespunzătoare, fără trotuare, în special cele secundare și terțiare.



SURSA: STUDIU PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI TRANSPORTURILOR – SITUAȚIA EXISTENTĂ – TIP ÎMBRĂCĂMINTE RUTIERĂ

Din analiza tipului de îmbrăcăminte rutieră reiese că în cea mai mare parte străzile sunt asfaltate – în proporție de cca 70%, restul de 30% având îmbrăcăminte provizorie din pământ sau pietriș.

REȚEAUA DE TRANSPORT ÎN COMUN

Pentru transportul local în municipiul Baia Mare funcționează societatea S.C. URBIS S.A., aparținând Consiliului Local Baia Mare, care asigură transportul public de călători cu autobuze și troleibuze. Actualmente, în localitate funcționează 17 trasee de transport în comun, dintre care **în zona studiată activează cinci linii de autobuz și microbuz – 1, 31, 3/11, 5**, pe străzile Valea Borcutului, Victoriei, Victor Babeș și Valea Roșie. Acesta este insuficient dezvoltat și preia traficul de călători numai din zona periferică-sudică a terenului studiat.



Linia de autobuz 3/11 – are stația de origine URBIS, iar configurația acesteia este de la est către vest (pe sensul tur). Traseul liniei 3/11 se concentrează tot pe bulevardele și străzile principale (Strada Vasile Lucaciu, Strada Horea, Strada Andrei Mureșanu, Strada Gheorghe Șincai și apoi către capătul traseului până pe strada Victor Babeș). Linia are în componență 11 stații atât pe tur cât și pe retur. Structura radială a liniei permite conducerea volumelor de călători dinspre periferie către centru și apoi spre zona nord-vest în cartierul Valea Roșie.

Linia de autobuz 5 – are stația de origine URBIS (Cartierul Orașul Vechi) și deservește zonele din nordul municipiului. Traseul liniei se desfășoară pe Strada Vasile Lucaciu, Strada Minerilor, Strada Victoriei, Strada Valea Borcotului, având un număr total de 16 stații pe traseul tur și 17 stații pe traseul retur. Configurația traseului liniei 5 este de la est către vest pe sensul tur, punctul de destinație aflându-se pe Strada Valea Borcotului. Pentru retur, linia 5 are traseul diferit înspre punctul de capăt. Mijloacele de transport ajung în stația Piața Izvoare, astfel traseul se desfășoară pe Strada 22 Decembrie și Strada Horea.

Linia de microbuz 31 – are stația de origine din parcare Valea Roșie - Valea Rosie nr. 84 - Restaurant Parc - Cofetarie - Pta Libertatii - Primarie - Vasile Lucaciu - Universitate - Spital Judetean - Meda - Semiluna - Gara CFR.. Linia are în componență 11 stații atât pe tur cât și pe retur.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată se află încadrată parțial în extravilanul localității (188,1522 ha – 44,20%), precum și, parțial, în intravilanul localității (237,5353 ha – 55,80%). Delimitarea suprafețelor de intravilan a fost făcută ținând cont atât de limita digitizată a P.U.G. aprobat, cât și de limita pusă la dispoziție de O.C.P.I. Maramureș (inclusiv suprafețe introduse în intravilan prin documentații de urbanism).

Aproximativ 10% din zona studiată este construită, având funcțiunea preponderentă de *locuire* compusă din locuințe permanente și case de vacanță. Construcțiile existente sunt amplasate haotic, dispunerea lor fiind de tip rural, iar accesul pe loturile de fund se face prin intermediul unor drumuri de servitute subdimensionate.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de *locuire*, fiind compusă din locuințe permanente și case de vacanță, precum și din structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare. În zonă mai este prezentă funcțiunea *instituțiilor și serviciilor publice de interes general* (Spitalul de Pneumoftiziologie, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecție, Liceul Ucecom Spiru Haret, etc.). Terenurile din zona studiată, prezintă următoarele categorii de folosință:

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ		
UM Categorie de folosință/Zone funcționale	ha	%
INTRAVILAN:	237,5353 ha	55,80 %
ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE <i>dintre care trupuri izolate</i>	151,2302 24,5954	35,53 5,78
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE <i>dintre care trupuri izolate</i>	8,5980 1,6976	2,01 0,40
ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL	2,9399	0,69
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	18,5911	4,37
ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT	3,3013	0,78
PĂDURI ÎN INTRAVILAN – <i>pepiniere, păduri private</i>	5,3388	1,25
APE – <i>pârâurile Valea Borcutului și Valea Roșie</i>	2,7122	0,64
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – <i>cimitire</i>	8,3393	1,96
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII	36,4845	8,57
EXTRAVILAN:	188,1522 ha	44,20 %
TERENURI AGRICOLE	183,0872	43,01
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	4,8319	1,14
APE – <i>pârâurile Valea Borcutului și Valea Roșie</i>	0,2331	0,05
TOTAL TERITORIUL P.U.Z	425,6875 ha	100 %

Construcțiile existente sunt, în general, în stare bună. Structura clădirilor este în cadre din beton armat/metal/zidărie/lemn.

În zona studiată nu sunt clădiri cu valoare de patrimoniu **și nu se află înscrise în Lista Monumentelor Istorice** actualizată în 2015 și nici în zona de protecție a acestora.

Pe trenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități majore care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

Pe teritoriul studiat au fost identificate riscuri naturale – alunecări de teren și inundații. Circa **47,03 ha din zona studiată sunt afectate de alunecări de teren**. Acestea au fost identificate și analizate în cadrul studiului geotehnic realizat de GEOPROIECT S.R.L.. De asemenea, în cadrul studiului geotehnic au fost propuse măsuri de punere în siguranță. Circa **18,23 ha din zona studiată pot fi afectate de inundabilitatea pâraurilor Valea Roșie și Borcut**, așa cum reiese din studiul de fundamentare aferent P.U.G. Baia Mare. Limita exactă de 1% a zonei inundabile va fi definitivată/stabilită în cadrul Studiului de Inundabilitate aferent terenului studiat.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ – GRAD DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT		
	ha	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ – <i>clădiri</i>	23,1793	9,76
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ – <i>drumuri asfaltate</i>	20,6873	8,71
SUPRAFAȚĂ NECONSTRUITĂ	193,6741	81,53
TOTAL INTRAVILAN	237,5353	100,00

Aproximativ 81% din totalul zonei studiate constituie teren liber de construcții, circulații auto/pietonale, fiind compus din suprafețe înierbate, agricole și ape. Construcțiile existente sunt amplasate haotic, dispunerea lor fiind de tip rural, iar accesul pe loturile de fund se face prin intermediul unor drumuri de servitute subdimensionate.

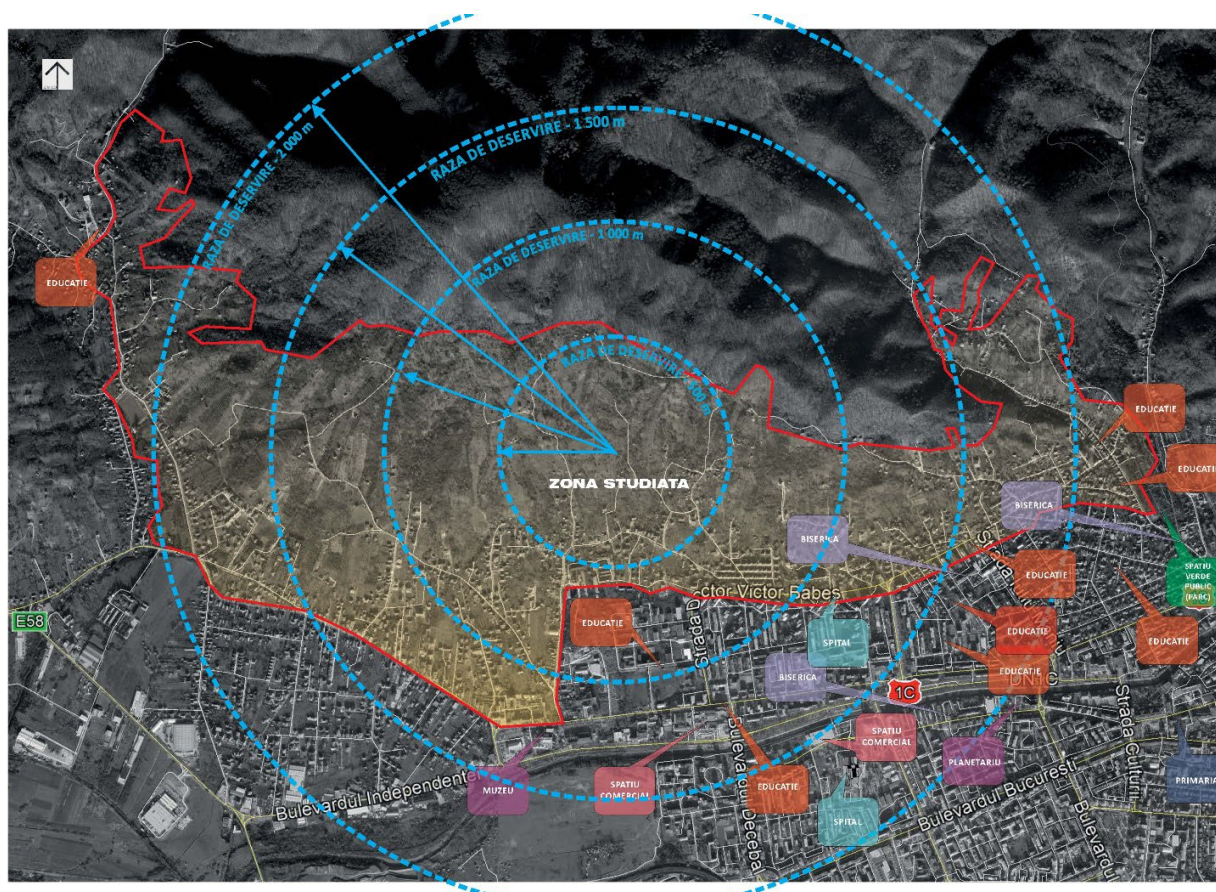
ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

În zona centrală a mun. Baia Mare sunt concentrate o serie de servicii: administrație, învățământ, sănătate, comerț, telecomunicații, ș.a.. Teritoriul studiat se află circa 4 km față de centrul localității. În urma analizei situației existente, pe o rază de deservire de max. 3000 m, măsurată din centrul terenului studiat, au fost identificate o serie de dotări urbane cu care deservește zona studiată și care susțin dezvoltarea propusă. Printre acestea se regăsesc următoarele:

DOTĂRI URBANE		DISTANȚĂ FAȚĂ DE CENTRUL TERENUL STUDIAT	RAZA DE DESERVIRE
ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI EDUCAȚIE	Școala Gimnazială Doctor Victor Babeș	1100 metri	1000 metri
	Școala Nichita Stănescu	1350 metri	1000 metri
	Școala Internațională	1200 metri	1000 metri
	Liceul Liceul Ucecom Spiru Haret	2000 metri	1000 metri
	Grădinița nr. 10	1500 metri	500 metri
	Grădinița nr. 30	1300 metri	500 metri

SĂNĂTATE ȘI PROTECȚIE SOCIALĂ	Grădinița Bentipami	1000 metri	500 metri
	Spitalul de Pneumoftiziologie	900 metri	Nenormată
	Spitalul județean de Urgență "Dr. Constantin Opreș"	1600 metri	Nenormată
	Farmacie	900 metri	500-1000 metri
SPAȚII VERZI ȘI SPORT	Parcul Regin Maria	2200 metri	Nenormată
	Stadion Viorel Mateianu	2800 metri	Nenormată
CULTE	Biserica Ortodoxă	1780 metri	500 metri
	Biserica Baptistă	1700 metri	500 metri
	Cimitirul La Nuci	2900 metri	Nenormată
INSTITUȚII ADMINISTRATIVE	Primăria	2700 metri	Nenormată
	Direcția de Sănătate Publică	650 metri	Nenormată
	Direcția Generală de Asistență Socială și Protecție	1100 metri	Nenormată
	Poliția Locală	2350 metri	Nenormată
	Oficiul poștal nr. 5 și nr. 6	1950 metri	Nenormată
COMERȚ	Banca Transilvania	12000 metri	Nenormată
	BRD Groupe Societe Generale	2750 metri	Nenormată
	Centru comercial	1200 metri	Nenormată
	Supermagazin Kaufland	1450 metri	800-1000 metri
	Piață agro-alimentară	2100 metri	Nenormată
TRANSPORTURI	Gara feroviară	2200 metri	Nenormată
	Autogara	2200 metri	Nenormată
	Aeroport	5700	Nenormată

NOTĂ: Normarea razei de deservire este conformă cu Ghidul RUR RECOMANDĂRI, REZULTATE ÎN URMA ANALIZĂRII UNOR BUNE PRACTICI PENTRU DIMENSIONAREA DOTĂRIILOR NECESARE ÎN ECHIPAREA TERITORIULUI URBAN (martie 2014).



De asemenea, zona studiată mai dispune și de alte dotări urbane, cum ar fi: restaurante, benzinării, service auto, saloane de înfrumusețare, etc..

Zona studiată este foarte bine deservită de transportul în comun prin liniile de autobuz 1, 31, 3/11, 5 care asigură accesul în zona centrală a orașului.

Așa cu reiese din datele prezentate mai sus, în proximitatea zonei studiate, au fost identificate o multitudine de dotări urbane care susțin investiția propusă (unități de învățământ – preșcolar, școlar, gimnazial, liceal, unități sanitare – spital, clinică, farmacii, unități administrative – secție poliție, oficiu poștal, precum și parcuri și magazine). Astfel zona poate fi caracterizată a fi **cartier de tip dormitor**, cu trafic de tranzit înspre și dinspre locul de muncă și locuință.

2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Partea intravilană a zonei studiate este asigurată cu echipamente edilitare de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaze naturale și electricitate. Principala disfuncționalitate a zonei studiate o reprezintă lipsa rețelei alimentare cu apă și canalizare pe întreg teritoriul studiat – zona extravilană. Extinderea acestora se va realiza conform Master Plan Vital 2, al S.C. VITAL S.A..

În cadrul P.U.Z., vor fi identificate zonele de intravilan și extravilan care necesită echipare edilitară și vor fi elaborate propuneri de extindere și modernizare a echipamentelor edilitare.

ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a municipiului Baia Mare este asigurată de către societatea VITAL S.A.. Rețeaua este realizată în sistem gravitațional pentru majoritatea zonelor. Principalele obiective de activitate ale VITAL S.A. sunt: captare, transport, înmagazinare și distribuție apă potabilă, precum și colectarea și epurarea apelor uzate orășenești.

Sursele de apă le constituie lacul de acumulare Strâmtori-Firiza și lacul Berdu, iar apa este tratată în stația de tratare a apei administrată de SGA (Sistemul de Gospodărire al Apelor) Maramureș. Capacitatea de prelucrare a fost crescută între anii 2007-2009 la 950 l/s, atunci când a fost modernizată stația. Producția zilnică a stației asigură necesarul atât pentru Baia Mare cât și pentru alte localități învecinate.

Sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Baia Mare cuprinde un singur sistem centralizat alimentat în totalitate din sursa de suprafață Runcu - Firiza. Există două stații de tratare a apei în funcțiune: Uzina de apă cu o capacitate de 950 l/s și microuzina cu o capacitate de 15 l/s care deservește zona din amonte de cartierul Ferneziu. Cu excepția cartierului Ferneziu toată apa tratată curge gravitațional în sistemul de alimentare prin rezervoarele amplasate la Uzina de tratare a apei și pe strada Grivița.

Microuzina de tratare a apei este amplasată în apropierea lacului de acumulare Berdu. Aceasta este o instalație nouă, pusă în funcțiune la începutul anului 2004, și are o capacitate de 15 l/s. Rezervoarele de înmagazinare existente au o capacitate de acumulare suficientă pentru a asigura apa de spălare și a compensa variațiile zilnice ale cererii de apă.

Rețeaua de distribuție a municipiului Baia Mare a fost reabilitată între anii 2007-2009 prin programul ISPA, și implicit și parțial rețelele din zona studiată.

Reteaua de distribuție de joasă presiune a apei potabile are o lungime totală de 107 km. Aceasta este proiectată și executată în sistem inelar, cu diametre cuprinse între Dn 100 – Dn 600 mm.

DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN SISTEMUL DE ALIMENTARE CU APĂ

Din punct de vedere al proprietății părților componente ale sistemului de alimentare cu apă ele pot fi:

- în proprietatea VITAL SA
- în proprietatea particulară (locuitori sau societăți comerciale, privatizate sau nu)

O disfuncționalitate se prezintă în rețelele de transport și distribuție care au o vechime de peste 40 de ani (unele chiar 60 ani).

Funcție de dezvoltarea zonei și de necesitățile etapei respective s-a prevăzut înlocuirea și redimensionarea parțială a rețelelor, nenținându-se cont de un program de perspectivă și de necesitatea redimensionării și echilibrării hidraulice a întregului sistem de alimentare cu apă ca un tot unitar.

O altă disfuncționalitate ce poate apărea datorită vechimii rețelelor de transport și distribuție este pericolul poluării apei furnizate, în momentul în care se produc avarii.

În timpul livrării apei, instalațiile sunt sub presiune și apa iese din conductă spre exterior prin conductele avariate.

În timpul opririi furnizării apei pentru reparații conductele de apă se golesc și permit accesul apei poluate din exteriorul conductelor în interiorul lor și o dată cu întreruperea furnizării apei, apa poluată este vehiculată către consumatori, uneori cu grad mare de infestare biologică.

În concluzie reiese că prioritară este necesitatea înlocuirii conductelor vechi, la care se produc avarii dese.

Este necesară inventarierea exactă a tuturor rețelelor de distribuție a apei și funcție de vechimea și starea lor tehnică, să se treacă la înlocuirea lor treptată.

Înlocuirea acestora va trebui făcută bineînțeles, numai după ce s-a făcut o redimensionare a întregului sistem de distribuție.

Executarea contorizării apei la consumatori a dus la reducerea substanțială a consumului de apă, de aceea este necesar să se facă contorizarea și la consumatorii ce plătesc pausal sau care nu sunt înregistrați.

Alte disfuncționalități au apărut datorită efectuării unor manevre neautorizate, căderi de tensiune și chiar și a unor intervenții programate.

Disfuncționalități au mai apărut și datorită unor cauze accidentale, cum ar fi tasările terenului.

Disfuncționalități în sistemul aflat în proprietatea privată:

- După cum am arătat anterior părțile componente ale sistemului de alimentare cu apă pot fi în proprietatea VITAL SA sau proprietate particulară, a agenților economici sau comerciali

sau a institutiilor social – culturale independente de Consiliul Municipal.

- Pentru a doua categorie de instalatii de apa, disfunctionalitatile sunt datorate proastei exploatare si intretineri a acestora ce produc pierderi de apa, sau consumuri exagerate ce au repercursiuni asupra intregului sistem de alimentare cu apa.
- In general aceste disfunctionalitati au fost eliminate prin contorizarea consumului de apa.
- Introducerea contorizarii a declansat din punct de vedere financiar actiuni particulare ale consumatorilor de a reduce consumul de apa si de a elimina prompt si eficient avariile si disfuncțiunile instalatiilor de apa din locuinta.

CANALIZARE

Configuratia reliefului din municipiului Baia Mare permite colectarea și transportul apelor uzate menajere, industriale și pluviale spre Stația de epurare, în regim gravitațional. Sistemul de canalizare pentru municipiul Baia Mare este de tip mixt: sistem unitar circa 80% și sistem divizor 20%.

Pe traseul colectoarelor principale și în imediata apropiere a stației de epurare există un număr de deversoare de ape mari care descarcă debitul în exces direct în râul Săsar, cu o diluție de 1:10.

Stația de epurare a apelor uzate din municipiul Baia Mare este amplasată la limita de vest a orașului, pe malul stâng al râului Săsar.

Stația de epurare a municipiului Baia Mare este o stație mecano-biologică (tratarea biologică avansată a azotului și carbonului, precum și tratarea chimică a fosforului), fiind proiectată pentru o capacitate de 163.300 l.e. și asigură epurarea apelor uzate colectate din aglomerarea Baia Mare.

Stația de epurare a fost extinsă și reabilitată în perioada 2011-2015 printr-un proiect cofinanțat din Fondul de Coeziune prin POS Mediu.

DISFUNȚIONALITĂȚI ÎN SISTEMUL DE CANALIZARE

Ca și în sistemul de alimentare cu apă disfunctionalitatile pot fi analizate separat funcție de titlul de proprietate asupra partilor componente ale sistemului. Instalatia interioara de canalizare pana la caminul de racord (al incintei sau al imobilului fara incinta) la rețeaua stradala de canalizare apartine proprietarului imobilului sau societatii comerciale. De la caminul de racord pana la statia de epurare inclusiv descarcarea apelor epurate in emisar, sistemul de canalizare apartine consiliului local prin S.C. VITAL S.A.. Exploatarea si intretinerea sistemului de canalizare revine proprietarilor partilor componente ale sistemului. Cheltuielile de intretinere si exploatare a partilor componente ce apartin S.C. VITAL S.A. se suporta din taxa solicitata de aceasta fiecarui beneficiar al sistemului de canalizare, funcție de debitul de ape uzate evacuat.

Principala disfuncționalitate a zonei studiate este slaba reprezentare a rețelelor de canalizare pe teritoriul studiat, în unele zone rețelele fiind inexistente. Extinderea acestora se va realiza conform Master Plan Vital 2, al S.C. VITAL S.A..

Realizarea rețelelor de canalizare în zona studiată deschide noi oportunitati de ecologizare a mediului și apelor freatice și curgătoare, sporind atractivitatea zonei și îmbunătățind condițiile de viață și vizează creșterea numărului de locuitori din zonele urbane care beneficiază de o infrastructură și de servicii de bază îmbunătățite.

În ceea ce privește potențialul social al investiției propuse, acesta derivă direct din asigurarea accesului cetățenilor la un sistem centralizat de distribuție a apei potabile la parametri de calitate corespunzători. În acest fel se asigură cetățenilor oportunitatea sporirii calității nivelului de viață, al protecției sănătății acestora și al confortului traiului zilnic. De asemenea, prin accesarea la un sistem centralizat și continuu controlat pentru apele menajere și pluviale, se diminuează foarte mult posibilitatea apariției unor focare de îmbolnăvire, iar sursele individuale de apă sunt protejate împotriva infestării.

Din punct de vedere al factorilor de mediu, beneficiile existenței sistemelor centralizate de apă potabilă și canalizare menajeră sunt evidente și constau atât în protejarea directă a mediului, disparând cauzele infestării apei și solului cu ape uzate gospodărești, cât și în protejarea indirectă a resurselor de apă subterane și de suprafață, prin deversarea în cursurile de apă a unor ape uzate corect tratate și epurate, astfel încât influența negativă a deversării în mediul natural a apelor uzate să fie diminuată drastic.

S-a constatat că pe rețelele de canalizare și colectoarele principale existente se produc numeroase de avarii. Cauzele producerii acestor avarii au fost următoarele:

- vechimea rețelelor de canalizare și a racordurilor la rețeaua de canalizare;
- distrugerea pe anumite porțiuni a tuburilor de canalizare sau a racordurilor individuale datorită vegetației sau datorită unor cauze accidentale (țasări ale terenului, diverse intervenții mecanice);
- aruncarea în sistemul de canalizare a unor obiecte pe care acesta nu le poate prelua;
- folosirea unor cantități insuficiente de apă, fapt pentru care duce la colmatarea sistemului.

O altă disfuncționalitate importantă, care trebuie luată în considerare este aceasta din urmă, precum și întreruperea în unele cazuri a alimentării cu apă potabilă. Tot sistemul de canalizare, pornind de la instalațiile interioare de canalizare până la stațiile de epurare se alimentează pentru o livrare continuă a apei potabile, timp de 24 ore/zi astfel încât să se asigure un debit minim neîntrerupt în conductele de canalizare care să asigure autocurățirea lor. În momentul întreruperii funcționării apei potabile se întrerupe implicit și procesul de autospalare a conductelor de canalizare, suspensiile din apele uzate menajere se depun și repetarea acestui fenomen conduce la colmatarea conductelor de canalizare.

Disfuncționalitățile din instalațiile interioare de canalizare ridică probleme deosebite în general din punct de vedere al suportării cheltuielilor necesare pentru înlăturarea lor. Așa cum s-a aratat anterior, o cauză principală a disfuncționalității în instalațiile de canalizare este întreruperea apei potabile și mai ales utilizarea instalațiilor de canalizare în perioada când este întreruptă furnizarea apei.

O altă cauză destul de importantă ce produce disfuncționalități este proasta exploatare și întreținerea de multe ori a instalației de canalizare din apartamente sau imobile pentru alte scopuri decât cele pentru care a fost concepută (evacuarea de resturi menajere, deseuri menajere, țesături, mortare de la reparații, etc.). Bineînțeles o motivație serioasă este și nivelul slab de educație privitor la modul de conviețuire în locuințe comune (blocuri).

Soluțiile pentru eliminarea acestor disfuncționalități sunt aceleași cu cele propuse pentru eliminarea disfuncționalităților sistemului de alimentare cu apă.

În plus este necesară o campanie socială pentru a elimina fenomenele de folosire a instalațiilor de canalizare în alte scopuri decât cele proiectate.

De remarcat este faptul că funcționarea normală a sistemelor de alimentare cu apă, de canalizare și de încălzire centralizată a locuințelor impune funcționarea normală a fiecărui sistem în parte. Orice disfuncționalitate într-un sistem, afectează toate celelalte sisteme cu efecte directe asupra vieții sociale a locuitorilor.

Totodată, în fiecare an se deversează în rețeaua de canalizare a municipiului Baia Mare sau în stațiile de epurare apele uzate preluate cu vidanșă din fosele septice sau bazinele vidanșabile ale locuitorilor neracordați la rețeaua publică de canalizare. Pe de altă parte, nu toate apele uzate generate din activități productive și menajere sunt deversate în rețeaua de canalizare menajeră, multe din ele ajungând direct în emisarul natural.

Din acest punct de vedere se impune ca prin programe de investiții să se axeze pe eliminarea disfuncționalităților din sistemele menționate mai sus. În acest sens se impune punerea în aplicare a proiectelor existente deja și la elaborarea de proiecte noi de ansamblu pentru reabilitarea și dezvoltarea acestor sisteme ca un tot unitar.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Furnizarea electricității este asigurată de Electrica Furnizare Transilvania Nord. Rețelele de alimentare cu energie electrică acoperă întreg orașul, însă sunt necesare anumite intervenții de înlocuire a posturilor de transformare în zonele care au cunoscut o creștere a fondului de locuințe. Sunt necesare și lucrări de înlocuire a conductoarelor care au o uzură înaintată. Având în vedere încetarea unor activități industriale mari consumatoare de energie electrică (Romplumb, Cuprom), nu se mai pune problema unui deficit de putere în rețea.

Pe teritoriul administrativ al municipiului Baia Mare nu există instalații producătoare de energie electrică.

Transportul energiei electrice până la Baia Mare este asigurat de S.C. TRANSELECTRICA S.A.. Sistemul de transport al energiei electrice pe arealul intravilanului extins al municipiului Baia Mare și implicit și pentru zona studiată, se compune din următoarele elemente:

- Stația de transformare 400/220 KV, Roșiori
- Stația de transformare 220/110 KV, Baia Mare 3
- Linii electrice de 400 KV și 220 KV, linii ce fac interconexiunile cu celelalte stații din județele învecinate.
- Posturi de transformare în cabină de zid și aeriene
- Linii electrice aeriene și cabluri subterane de 20 KV, 10KV și 4KV, care realizează conexiunile între stațiile de transformare și posturile de transformare aflate în funcțiune
- Iluminatul public

Transportul și distribuția energiei electrice în Municipiul Baia Mare se face de S.C. ELECTRICA S.A., având următoarele stații de transformare: 110/20 KV - Baia Mare 1, 2, 4, 5, Săsar, Sighet, Seini, Nistru, Borșa, Căvnic, Vișeu și linii electrice aeriene de 110 KV și 20 KV.

Fiecare stație de transformare are arondat un anumit număr de posturi de transformare, în așa fel

Încât lungimea cablurilor și rețelelor de racord, pe partea de medie tensiune, să fie executate pe distanțele cele mai scurte. Posturile de transformare existente sunt amplasate pe arealul zonei studiate, în funcție de densitatea și puterea instalată a consumatorilor din teritoriu, astfel încât branșamentele electrice între posturile de transformare și consumatori să fie executate pe distanțele cele mai scurte.

Dacă în privința amplasării stațiilor de transformare se poate spune că sistemul electro-energetic aferent municipiului Baia Mare constituie un „punct tare”, în ceea ce privește amplasarea posturilor de transformare în zona studiată, aceasta este dezechilibrată și constituie un “punct slab” al sistemului electro-energetic, deoarece există zone periferice în care rețelele sunt foarte lungi iar pierderea de tensiune la cap de linie depășește limitele admise. Această stare de lucruri, care se referă la amplasarea dezechilibrată a posturilor de transformare, a fost consecința apariției eterogene a investițiilor, în ultimii ani. În momentul de față, în zona studiată coexistă posturi de transformare foarte vechi cu posturi de transformare executate în perioada 1990-2018.

După anul 1989, prin acțiunea de retrocedare a terenurilor goviste, au apărut noi zone de interes pentru investitori autohtoni și străini, mărturie stând numărul mare de P.U.D.-uri și P.U.Z.-uri întocmite și aprobate de Consiliul local al municipiului Baia Mare. Alimentarea cu energie electrică a investițiilor de toate genurile, promovate prin documentațiile în faza P.U.D. și P.U.Z. în ultimii 20 de ani, s-a rezolvat punctual, pe bază de documentații tehnice întocmite de S.C. TRANSELECTRICA S.A., cu fonduri puse la dispoziție de investitorii privați direct interesați.

Calitatea energiei electrice livrate depinde, în mare măsură, de volumul, starea tehnică și fiabilitatea instalațiilor energetice prin care se realizează transportul și distribuția energiei electrice. Ritmul accelerat al construcțiilor edilitare și perspectiva dezvoltării industriale creează premisele dezvoltării rețelelor electrice de distribuție și creșterii consumului în zona studiată.

ILUMINATUL PUBLIC STRADAL

Sistemul de iluminat public reprezintă o dotare necesară a localităților care contribuie la îmbunătățirea mai multor aspecte ale vieții urbane. Acesta asigură prezența activităților umane în spațiul public fără a fi constrânse de ciclurile zi - noapte, un aspect esențial pentru un oraș care își propune creștere economică permanentă. Dezvoltarea unui sistem de iluminat performant contribuie la reducerea infrafracționalității și a incidentelor din trafic pe timpul nopții. Sistemul de iluminat, pe lângă funcțiunea primară de a asigura vizibilitatea, funcționează și ca potențator al imaginii urbane, prin rețeaua de iluminat ambiental, punând în valoare repere, monumente arhitecturale, trasee, intersecții, contribuind la o identitate a acestora și contribuind la valorificarea lor turistică.

Serviciul de furnizare a energiei electrice pentru iluminatul public este prestat de SC Electrica Transilvania Nord SA. Rețeaua pentru alimentarea cu energie electrică a corpurilor de iluminat este constituită din parte din cabluri, în proprietatea distribuitorului (Electrica Transilvania Nord SA) și o altă parte de cabluri, în proprietatea Municipiului. Stâlpii de iluminat, sunt stâlpi din beton, din metal și stâlpi decorativi. Pe stâlpi sunt montate corpuri de iluminat: aflate în proprietatea municipalității, deținute de SC Luxten Lighting Co S.A. și o parte în proprietatea firmei de distribuție S.C. Electrica Transilvania Nord S.A..

În anul 2019-2020 prin proiectul „Implementarea sistemului de telegestiune și modernizarea sistemului de iluminat public în Municipiul Baia Mare” s-a reabilitat o mare parte din iluminatul public stradal. Prin reabilitarea sistemului de iluminat public s-au realizat următoarele lucrări:

- Înlocuirea sistemului de iluminat existent cu un nou sistem de iluminat care asigură nivelele de iluminare corespunzătoare cu o economie de energie electrică și aspect arhitectural și ambiental;
- Iluminatul pentru parcuri auto cu sistem de iluminat cu panouri fotovoltaice și corpuri de iluminat cu LED-uri;
- Alimentarea anumitor camere video cu energie electrică produsă de panouri fotovoltaice
- Realizarea canalizației pentru fibră optică și a inelului de fibră optică;

Sistemul de iluminat public stradal nou s-a realizat prin înlocuirea vechilor corpuri de iluminat cu corpuri de iluminat performante care asigură nivelul de iluminat corespunzător zonelor în care au fost montate cu un consum de energie electrică redus.

TELECOMUNICAȚII

În municipiul Baia Mare activează trei operatori de telefonie fixă și internet, RCS&RDS, Telekom și UPC. Dintre aceștia, RCS&RDS furnizează prin intermediul aceleiași rețele atât servicii de internet cât și de telefonie fixă. Cu o lungime totală de 1011 kilometri dintre care 99% sunt îngropați și restul aerieni, rețeaua de fibră optică a RCS&RDS poate deservi aproximativ 90-95% din totalul populației 99.

Operatorul Telekom are un grad de acoperire de aproximativ 70% din totalul populației băimărene, dispunând de o infrastructură de transport date cu o lungime totală de 771,793 kilometri dispuși atât în subteran, îngropat, cât și aerian. Dintre aceștia, 441,48 kilometri (52,2%) sunt realizați din cablu metalic, repartizați 203,551 kilometri în subteran, 233,245 kilometri aerian și restul de 4,684 kilometri în interiorul clădirilor. Alți 330,313 kilometri sunt confecționați din fibră optică și sunt repartizați 169,216 kilometri în subteran, 112,452 kilometri aerian și restul de 48,645 kilometri în interiorul clădirilor. 100 În total, operatorul Telekom, asemenea RCS&RDS, furnizează serviciile de telefonie fixă și internet pe aceeași infrastructură. Distribuția totală a acestora se împarte în 372,767 kilometri (48,3%) în subteran, 345,679 kilometri (44,8%) este rețea aeriană și restul de 53,329 kilometri (6,9%).

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În municipiul Baia Mare gazele naturale sunt folosite pentru preparat hrană, apă caldă menajeră, încălzire și consum tehnologic (industrial). În arealul municipiului Baia Mare precum și în zona studiată aferentă municipiului există zone în care apar investiții noi și în mod special se preconizează realizarea de noi obiective în zonele de extindere a intravilanului (zone cu funcțiuni eterogene). Majoritatea obiectivelor ce vor fi realizate vor utiliza gazul metan pentru prepararea energiei termice, pentru prepararea apei calde de consum, pentru preparare hrană și pentru nevoi tehnologice.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Baia Mare este asigurată de compania E On Gaz Distribuție S.A. . Între anii 2010 și 2013, volumul consumului de gaze în municipiul Baia Mare (78898 mii metri cubi în 2010, 69011 mii metri cubi în 2013) a înregistrat o diminuare cu 12,5%, în timp ce volumul destinat uzului casnic s-a redus cu 11% (50141 mii metri cubi în 2010, 44630 mii metri cubi în 2013)⁸⁷. Reducerea consumului este explicabilă în virtutea încetării unor activități industriale în

acest timp și a reducerii consumului casnic pe fondul unei crize economice, coroborată cu creșterea prețului gazelor naturale. Se constată o valoare mai mare a volumului de gaze consumat pentru uz casnic.

Proгноza evoluției numărului de obiective individuale care își asigură energia termică și preparare a.c.m. cu ajutorul gazului metan este că numărul lor se află în creștere de la un an la altul creșterea fiind direct proporțională cu extinderea intravilanului.

Analizând aria deservită de rețelele de distribuție a apei, canalizării și gazelor naturale, se constată faptul că acestea nu acoperă arealele care au suferit dezvoltări spontane ale fondului de locuințe, cu precădere în zona studiată.

Rețeaua de distribuție și parțial branșamentele sunt proprietatea Sucursalei de distribuție gaze naturale și în totalitate sunt în exploatarea acestora. Gazele naturale sunt furnizate în baza contractelor încheiate direct între EON GAZ DISTRIBUȚIE S.A. – Sucursala distribuție gaze naturale și consumatori.

În general aproximativ 20 % din rețeaua de distribuție, branșamente au o vechime ce depășește 25 de ani fapt care duce la remedieri și revizii.

Dimensionarea inițială a rețelilor de distribuție a fost făcută fără să se țină seamă de ritmul de dezvoltare a municipiului și adaptat dimensiunilor obiectivelor industriale existente la acea dată.

Rețelele de distribuție uzate fizic și moral (20 % din total) sunt dezechilibrate din punct de vedere hidraulic, ceea ce a generat dificultăți în asigurarea presiunii și debitului necesar la consumatori, chiar și în condiții normale de livrare a gazelor naturale din sistemul național. În prezent, lucrările de modernizare, au avut drept țintă tocmai echilibrarea sistemului și înlocuirea conductelor de OL cu conducte de PE cu o durată de viață mult mai mare.

În general odată cu proiectarea noilor obiective, s-au executat și noi rețele de distribuție, funcție de importanța acestora, iar racordarea lor s-a făcut în general în rețelele existente de distribuție.

Există în SRM-urile aferente obiectivelor industriale care și-au redus a sau au încetat activitatea un disponibil care să poată asigura necesarul de consum pentru noi obiective.

În cartierele de locuințe existente, alimentate cu energie termică din centrale termice sau puncte termice de zonă, a fost sistată. Majoritatea apartamentelor își asigură necesarul de căldură din surse independente, în special centrale termice de apartament proprii. Efectele dezechilibrărilor resimțite în trecut în perioada foarte geroasă de iarnă când apareau probleme de livrare gaze naturale în sistemul național, se pare că țin de trecut, actualmente nu se cunosc situații care să nu poată fi rezolvate.

Din punct de vedere al organizării activității de furnizare gaze naturale prezentul studiu nu poate propune soluții, deoarece această activitate este reglementată prin Ordonanța nr. 60/30 ian. 2000, modificată și completată de Legea nr.463/18 iulie 2001 și revine Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Gazelor Naturale (ANRGN). De asemenea, acordarea licențelor și autorizațiilor în sectorul gazelor naturale se face conform HG 784/7 sept.2000 modificată și completată prin HG 1248/7 nov.2002.

DISFUNȚIONALITĂȚI ÎN SISTEMUL DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Rețelele edilitare sunt montate de regulă sub suprafața carosabilă a străzilor sau sub trotuare și dacă montarea acestora nu se face concomitent pe aceleași tronsoane de stradă duce la cheltuieli suplimentare și neeficiente pentru refacerea suprafeței carosabile și de multe ori la paralizarea circulației în mai multe perioade de timp.

Din cauza faptului că folosirea gazelor naturale și vehicularea lor prin instalații uzate fizic, neadecvate și fără supraveghere poate produce explozii sau accidente cu victime umane. Activitatea de întreținere și exploatare se impune a fi practică de către personal calificat și autorizat pentru acest tip de lucrări.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

În cadrul municipiului Baia Mare, obiectivele care utilizează combustibili lichizi pentru producerea energiei termice, utilizată la încălzirea și prepararea a.c.m., sunt în număr redus.

Acest sistem de producere a energiei termice este caracteristic locuințelor individuale și obiectivelor cu altă destinație decât cea de locuit, care sunt amplasate în zone deficitare d.p.d.v. al dotării cu utilități și în mod special al lipsei rețelelor de gaze.

Pe măsura ce rețelele de gaze vor fi extinse către zonele deficitare ale orașului, aceste obiective vor fi racordate la aceste viitoare rețele, renunțând la utilizarea combustibililor lichizi.

Proгноza evoluției numărului de consumatori care utilizează combustibili lichizi este că numărul lor se află într-o descreștere continuă. Obiectivele care utilizează combustibili lichizi sunt amplasate de regulă la extremele intravilanului municipiului Baia Mare.

Obiectivele care utilizează drept combustibil lemnele și carbunii pentru producerea energiei termice sunt în număr redus. Aceste obiective constau din locuințe individuale cu regim de înălțime P și P+1 amplasate în cartierele marginase ale municipiului Baia Mare.

Încălzirea locuințelor cu lemne și carbuni reprezintă o alternativă provizorie, până când rețelele de gaze vor fi extinse și în aceste zone. Proгноza evoluției numărului de consumatori care utilizează drept combustibili lemnul și carbunele este că numărul acestora se află într-o descreștere continuă, până la dispariție.

Acest sistem de producere a energiei termice pentru încălzire este poluant, prin emisii de fum în atmosferă și sunt greu de stopat în acest moment, deoarece utilizatorii acuză că nu au alte alternative pentru încălzire.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Cadrul construit reprezintă circa 19% din întreaga suprafață a teritoriului studiat (construcții și drumuri asfaltate). Restul de 81% din suprafața teritoriului este liberă de construcții, ocupată de spații verzi amenajate și neamenajate, grădini, vii, livezi, vegetație crescută spontan.

RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

În urma analizei situației existente, pe teritoriul studiat, s-au identificat riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

În privința riscului geomorfologic, conform PATJ Maramureș și Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – zone de risc natural, Municipiul Baia Mare se remarcă printr-un potențial scăzut-mediu de producere a **alunecărilor de teren**, cu probabilitate de alunecare redusă.

În privința riscului seismic, conform PATJ Maramureș și Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – zone de risc natural, Municipiul Baia Mare se remarcă printr-o intensitate maximă de gradul VII MSK de producere a **seismelor**. Coeficientul de risc seismic (Kf) – este redus. Pentru Municipiul Baia Mare nu s-au efectuat studii de microzonare seismică.

Pe teritoriul studiat au fost identificate riscuri naturale în ceea ce privește inundabilitatea pâraurilor Valea Roșie și Borcut. Acestea având debitele reduse, pot produce **inundații**, însă nesemnificative. Limita de 1% a zonei inundabile va fi stabilită în cadrul Studiului de Inundabilitate.

În apropierea zonei studiate, pe latura sudică, se semnalează un operator economic S.C. ROMALTYN MINING S.R.L., str. Victoriei, nr. 77B, care desfășoară activități ce prezintă pericole de accidente majore în care sunt implicate **substanțe periculoase**, care se supun prevederilor Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase – **obiectiv SEVESO**¹. S.C. ROMALTYN MINING S.R.L. este un amplasament de nivel superior ca urmare a prezenței pe amplasament de substanțe periculoase în cantități mai mari decât cele relevante, conform prevederilor din Legea 59/2016.

Operatorul este încadrat ca obiectiv SEVESO deoarece utilizează substanțe periculoase (cianura de sodiu) în activitatea de producere a metalelor prețioase (cod CAEN 0729- extracția altor minereuri metalifere prețioase). Cianura este o substanță cu toxicitate acută și periculoasă pentru mediu.

În momentul de față, S.C. ROMALTYN MINING S.R.L nu desfășoară niciun fel de activitate de producție, dar are depozitată, în incinta de pe str. Victoriei nr.77 B, cianură de sodiu sub formă de soluție .

Pe amplasamentul uzinei de tratare de pe str. Victoriei nr.77B, în momentul de față, se găsește o cantitate de 39,398 t soluție de cianură de sodiu. După demararea activității, pe amplasamentul uzinei și al Stației de Epurare se vor afla și alte substanțe chimice periculoase, cum ar fi: acid clorhidric, hidroxid de sodiu, metabisulfid de sodiu, oxigen lichefiat, hipoclorit de sodiu, sulfat de cupru, apă oxigenată, clorură ferică. (sursa *Informare publică conform dispozițiilor legii nr.59/2016, art. 14 alin. (1) și alin. (2) lit. a*), <http://www.romaltyn.ro/managementul-riscului>) Pe platforma SC Romaltyn Mining SRL pot avea loc următoarele tipuri de accidente:

- Accident chimic cauzat de stocarea și vehicularea de substanțe toxice (soluție de cianura de sodiu) și potențial periculoase (suspensie de steril), degajări sau deversări curente și accidentale de substanțe toxice sau nocive pentru mediu,
- Explozii cauzate de formarea accidental de amestecuri de gaze cu aer peste limitele de explozie și recipienti și instalații sub presiune,
- Incendii cauzate de stocarea de substanțe inflamabile (cărbune active, ambalaje, motorină, etc), utilizarea de gaze inflamabile (gaz metan), existența rețelelor electrice.

¹ Sursa- Planul de analiza si acoperire riscuri pentru jud Maramureș, 2021, aprobat cu Hot. Cons Judetean nr 171/2021

- Accidentul poate afecta atât personalul de exploatare cât și populația din zonele adiacente instalației industriale, mediul înconjurător și bunuri materiale,
- Persoanele pot fi expuse la
- Intoxicări cu substanțe chimice sau produse de ardere
- Ardere sub efectul direct al flăcării sau radiației termice a acestora
- Lovire datorată suflului exploziei sau prabusii elementelor de constructive sau echipamentelor tehnologice.
- Impactul asupra mediului constă în
- Contaminarea râului Săsar și Lăpus cu cianura, metale grele și suspensii
- Contaminarea solului și a apelor subterane în jurul amplasamentului uzinei de retratare
- Poluare aer cu acid cianhidric, monoxid de carbon, oxizi de azot, praf silicogen.
- Probabilitatea de apariție a accidentului este foarte mică, fiind posibil să nu apară niciodată pe întreaga durată de funcționare dar nu este neglijabilă.

(sursa- Informații care trebuie comunicate publicului privind măsurile de securitate în exploatare și comportament în caz de accident, furnizate de SC Romaltyn mining SRL pe <http://www.romaltyn.ro/>)

VALORI DE PATRIMONIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție. Zona studiată se învecinează la nord cu limita sitului de importanță comunitară ROSCI0003 "Arboretele de castan comestibil de la Baia Mare" și al Ariei Naturale Protejate de Interes Național 2.581.

POTENȚIAL BALNEAR ȘI TURISTIC

În urma analizei situației existente, pe teritoriul studiat, nu au fost identificate resurse balneare și/sau turistice.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Pentru deșeurile menajere vor fi prevăzute tomberoane și coșuri de gunoi ce vor fi depozitate într-un spațiu delimitat în cadrul incintei de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar, conform contractului de salubritate.

În prezent în perimetrul studiat nu există surse de poluanți.

Volumul de pământ rezultat în urma activităților de sistematizare verticală a terenului, la faza de construcție va fi folosit local pentru nivelarea terenului, pentru umplerea unor gropi existente sau va fi evacuat spre depozite de deșeuri și alte materiale.

DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI PRIVIND FACTORII DE MEDIU

DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI
PREVENIREA POLUĂRII APEI	Principala disfuncționalitate a zonei studiate o reprezintă lipsa rețelei alimentare cu apă și canalizare pe întreg teritoriul studiat.
	Dezvoltarea urbană accelerată poate genera amenințări la adresa calității solului, aerului și apelor dar și a ecosistemelor locale.
	Extinderea necontrolată a anumitor zone ale localității, fără racordarea noilor construcții la rețelele de utilități.
ASIGURAREA STĂRII DE SĂNĂTATE	Nivelul de zgomot în zona P.U.Z. propusă este, în prezent, sub limitele admise de normele în vigoare, ceea ce recomandă zona pentru locuit. Trebuie însă avut în vedere, în situația în care traficul în zonă va deveni mai intens, să se prevadă din faza de proiect măsuri specifice de minimizare a nivelului de zgomot în zonă.

DOMENIU	DISFUNCTIONALITĂȚI
	Spații verzi, ecologice, de odihnă și recreere.
	Potentiala deteriorare a peisajului datorită realizării construcțiilor neintegrate în peisaj, a rețelelor de utilități.
SALUBRIZAREA/ MANAGEMENTUL DEȘEURILOR	Colectarea selectivă a deșeurilor a fost parțial implementată în mun Baia Mare și beneficiază de sprijinul autorităților. Pentru municipiul Baia Mare este în curs de implementare proiectul "Sistem de Management Integrat al Deșeurilor".
POLUAREA SOLULUI	Evitarea extinderii suprafețelor de intravilan în defavoarea terenurilor productive, arabile sau fânețe. Construcțiile și extinderea zonelor rezidențiale facilitează fenomenul de impermeabilitate a solurilor.
POLUAREA ATMOSFERICĂ	Municipiul Baia Mare este încadrat în regimul de gestionare II a calitatii aerului Conform Ordinului nr. 598/2018 ² , Anexa 2. În Municipiul Baia Mare, principalii indicatori în domeniul calității aerului se încadrează în limitele stabilite la nivel european și național, cu câteva excepții punctuale referitoare la concentrațiile de pulberi în suspensie și ozon. În zona Baia Mare dispersia atmosferică a poluanților este îngreunată de faptul că se află într-o zonă depresionară și, din punct de vedere meteorologic, există slabe condiții de dispersie a poluanților datorită stratificării termice a aerului, direcției și vitezei reduse a vânturilor și a brizelor locale care canalizează curenții în lungul văilor Firiza și Săsar La nivelul zonei P.U.Z. analizate, traficul rutier poate reprezenta, în condițiile în care zona se dezvoltă, cel mai important factor care poate influența negativ calitatea aerului prin emisii de dioxid de sulf (SO ₂), oxizi de azot (NO, NO _x , NO ₂), monoxid de carbon (CO), benzen, toluen, etilbenzen, o-xilen, m-xilen, p-xilen și pulberi în suspensie.
	Existența unor multiple surse punctiforme de poluare datorate sistemelor rezidențiale de încălzire, generatoare în special de emisii de pulberi, NO _x , CO, SO _x . Existența în apropierea P.U.Z. propus, pe latura sudică a limitei (str Victoriei, str dr Victor Babes, etc), de unități industriale
SCHIMBARI CLIMATICE	Neutilizarea la potențialul optim a surselor de energie alternativă ceea ce conduce la emisii de gaze cu efect de seră. În zona Baia Mare potențialul de utilizare al energiilor alternative este reprezentativ, în special al energiei solare care poate fi exploatat cu randament ridicat, utilizarea biomasei, energia din deșeuri, geotermală și hidro.
ZONE PROTEJATE	Poluare electromagnetică (LEA, stație electrică de transformare, antene GSM) Poluare olfactivă
BIODIVERSITATE	În imediata vecinătate a teritoriului P.U.Z. analizat se identifică un sit Natura 2000 (ROSCI0003 - Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare). Principalele amenințări, presiuni sau activități cu impact asupra acestuia sunt legate de activitățile de turism și de exploatare a resurselor.
PERICOLE GENERATE DE CATASTROFE/ FENOMENE NATURALE SI ANTROPICE	În cadrul P.U.G. aflat în curs de elaborare, în zona teritoriului studiat, s-au consemnat elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei-riscuri natural- alunecări de teren. Vecinătatea zonei P.U.Z. cu zonele împădurite necesită luarea de măsuri de prevenire a incendiilor forestiere. Amplasarea în apropierea limitei sudice a P.U.Z. a unui obiectiv tip SEVESO- SC Romaltyn Mining SRL Potențial risc al deteriorării rețelelor de utilități

² Ordinul nr. 598/2018 privind aprobarea listelor cu unitățile administrativ-teritoriale întocmite în urma încadrării în regimuri de gestionare a ariilor din zonele și aglomerările prevăzute în anexa nr. 2 la Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea durabilă a localității, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Având în vedere potențialul conferit de poziția geografică, teritoriul studiat a devenit tot mai atractiv pentru populație ca zonă de locuințe individuale permanente și case de vacanță, precum și pentru structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

Opțiunea populației de dezvoltare a teritoriului studiat ca zonă de locuire și turism, este susținută și de administrația publică locală care a prevăzut, în Planul Urbanistic General aflat în curs de elaborare, ca zonificarea funcțională a teritoriului studiat să fie cea de locuințe și funcțiuni turistice (cazare, alimentație, agrement).

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism se va face, potrivit legii, conform Metodologiei de informare și consultare aprobată prin ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 cu modificările și completările ulterioare, privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Ținând cont solicitările temei-program, prezentul Plan Urbanistic Zonal va reglementa: zonificarea funcțională, indicii și indicatorii urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.), organizarea acceselor pe parcele, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modernizarea circulației existente și posibilități de extindere a rețelei stradale, statutul juridic și circulația terenurilor, etc.. Prin acestea, P.U.Z.-ul va crea cadrul legal de dezvoltare urbanistică a zonei studiate. Noile reglementări urbanistice vor conduce la crearea imaginii urbane a zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban construit.

Proiectul răspunde cerințelor temei de proiectare a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

2.9. REGIMUL JURIDIC

Din datele de care dispunem (interogări aleatorii în baza de date a ANCPI, date comunicate de beneficiar), terenurile aflate în zona studiată sunt proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice precum și proprietatea publică a U.A.T. Baia Mare (instituții, străzi, spații agrement-sport, cimitire) și a STATULUI ROMÂN (ape, pepiniere).

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ – TIPURI DE PROPRIETATE		
	ha	%
PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERS LOCAL – U.A.T. Baia Mare – CCR, IS, V, GC	38,6627	9,08
PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERS NAȚIONAL – STATUL ROMÂN – APE, PEPINIERE	6,8656	1,62
PROPRIETATE PRIVATĂ – persoane fizice și/sau juridice	380,1592	89,30
TOTAL TERITORIUL P.U.Z	425,6875	100,00

2.10. CONCLUZII

În zona studiată au fost studiate următoarele categorii de probleme:

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ul style="list-style-type: none"> Teren extravilan nevalorificat, nereglementat urbanistic; Loturi virane improprii construirii și dezvoltării unui spațiu urban coerent, cu forme neregulate; Teren intravilan cu loturi de forme neregulate, improprii dezvoltării unui spațiu urban coerent. 	<ul style="list-style-type: none"> Elaborarea Plan Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent care să reglementeze modul de construire, indicii și indicatorii urbanistici precum și aspectele legate materiale și paleta cromatică admise; Impunerea de restricții temporare de construire pentru loturile improprii construirii până la aducerea lor la condițiile de construibilitate (detaliată prin RLU); Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de locuințe și structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică; Valorificarea terenurilor virane.
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT	<ul style="list-style-type: none"> Nu au fost identificate disfuncționalități. 	<ul style="list-style-type: none"> Nu este cazul.
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	<ul style="list-style-type: none"> Infrastructură rutieră intravilană, de categoria a III-a și a IV-a, cu profile necorespunătoare traficului urban; Străzi fără legătură între ele; Intersecții conflictuale dintre majoritatea străzilor secundare; Teren extravilan fără infrastructură rutieră materializată. 	<ul style="list-style-type: none"> Viabilizarea zonei studiate prin dezvoltarea infrastructurii rutiere pe întreg teritoriul. Stabilirea unor profile de străzi corespunzătoare traficului și condițiilor din teren. Stabilirea unei rețele de circulație în dublu sens și în sens unic.
ECHIPARE EDILITARĂ	<ul style="list-style-type: none"> Teren extravilan fără infrastructură edilitară. 	<ul style="list-style-type: none"> Viabilizarea zonei studiate prin extinderea rețelelor edilitare de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale pe întreg teritoriul.
RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE	<ul style="list-style-type: none"> Risc de inundabilitate scăzut pe pârâul Valea Borcutului și pârâul Valea Roșie. Risc mediu de alunecări de teren. 	<ul style="list-style-type: none"> Regularizarea principalelor cursuri de apă – Valea Borcutului și pârâul Valea Roșie.

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
	<ul style="list-style-type: none"> Alunecări de teren cartate, active/inactive/reactivate/stabilizate 	<ul style="list-style-type: none"> Impunerea de restricții temporare de construire pe terenurile afectate sau cu risc ridicat de alunecări de teren.
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none"> Amplasarea în apropierea limitei sudice a P.U.Z. a unui obiectiv tip SEVESO- SC Romaltyn Mining SRL 	<ul style="list-style-type: none"> Trasarea limitelor zonelor de siguranță și de protecție față de obiectivul industrial tip SEVESO, stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor conform compatibilităților teritoriale stabilite conform Ord 3710/2017.
DEZVOLTARE ECONOMICĂ	<ul style="list-style-type: none"> Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată. 	<ul style="list-style-type: none"> Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de locuințe și structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în cadrul localității și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiunea de locuire, turism și agrement.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor. Elaborarea documentației P.U.Z. este obligatorie pentru reglementarea extinderii spațiului construit pe teritoriul studiat, în vederea stabilirii zonificării funcționale, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului C.U.T., procentului de ocupare al terenului P.O.T., și retragerilor clădirilor față de limitele de proprietate.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că zona studiată, care constituie obiectul prezentei documentații este construibilă cu condiția respectării Regulamentului Local de Urbanism – Volumul II.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru zona studiată s-au elaborat următoarele studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică a amplasamentului, elaborată de TOPO TEHNIC 2001 S.R.L. – ing. Vasiliu Cravelos Ciprian Alexandru, recepționată OCPI;
- Studiu geotehnic al terenului, elaborat de GEOPROIECT S.R.L. – dipl. univ. dr. ing. Sorin Zaharia, verificat Af;
- Studiu de fundamentare privind evaluarea impactului asupra mediului, elaborat de ing. ECOSUSTENABIL S.R.L. – Carmen Moldoveanu;
- Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, elaborat de urb. dipl. Mihai Andrei Suărășan;
- Studiu de fundamentare privind dezvoltarea echipării edilitare elaborat de MICO PROIECT S.R.L. – ing. Corina Mereu;

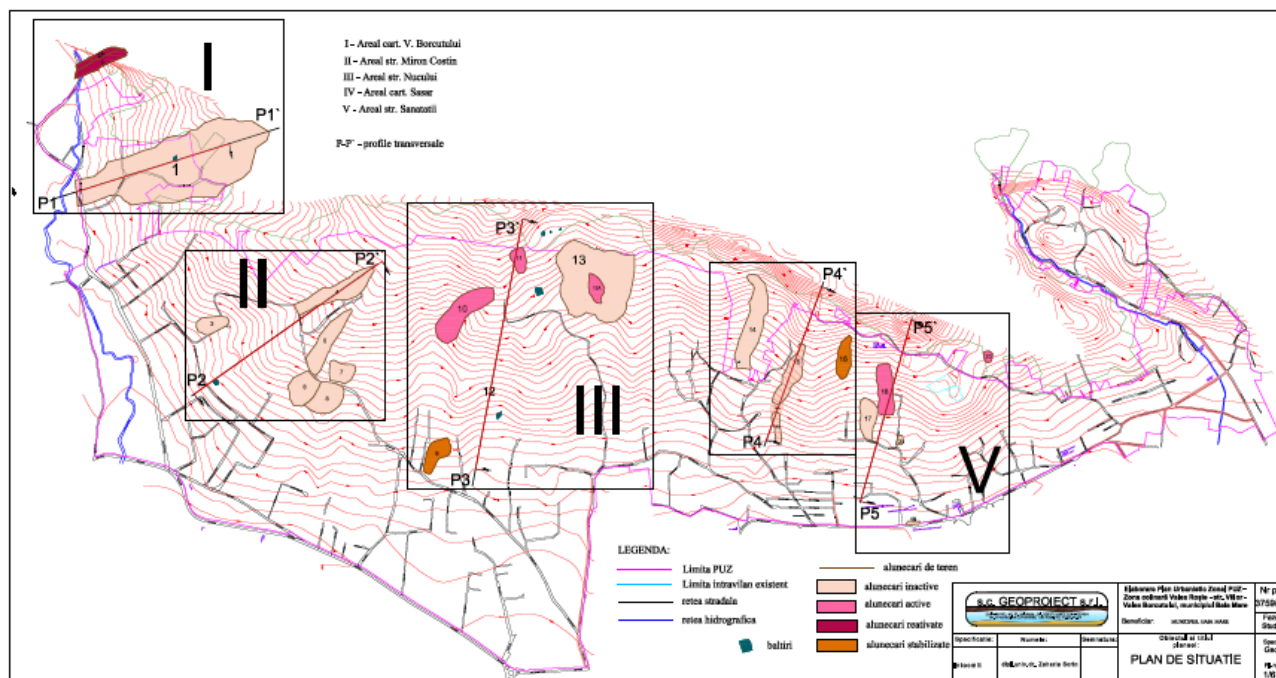
CONCLUZII ALE STUDIULUI TOPOGRAFIC

Planul Urbanistic Zonal "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAIA MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI" a fost realizată pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, elaborat de Ing. Vasiliu Cravelos Ciprian Alexandru, autorizat ANCPI seria RO-B-J, nr. 0838, având aviz de începere a lucrării nr. 112/2022, și P.V. de recepție nr. 454/2022, ambele eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș.

La stabilirea zonei de studiu, respectiv a limitei de intravilan propus, s-a ținut cont de limitele sitului de importanță comunitară ROSCI0003 "Arboretele de castan comestibil de la Baia Mare" și al Ariei Naturale Protejate de Interes Național 2.581. Așadar, loturile incluse în zona inițială (faza Studiu de Oportunitate), aflate (parțial/integral) în limitele siturilor protejate, au fost excluse din zona de studiu. În cadrul procesului de avizare, s-au constatat și alte suprapuneri ale zonei de studiu cu limitele fondului forestier – două pepiniere administrate de ROMSILVA (strada Valea Borcutului) precum și pădure privată în intravilan (strada Valea Roșie) . Prin urmare, terenurile astfel identificate rămân în intravilanul localității, ca fond forestier.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal țin cont recomandările și condițiile impuse de studiul geotehnic întocmit de GEOPROIECT S.R.L., pentru terenul studiat. Din acesta reiese că au fost identificate areale afectate de **alunecări de teren**, după cum se poate observa în schema de mai jos.



Sursa: STUDIU GEOTEHNIC – PLAN DE SITUAȚIE

Intravilanul se dispune pe mai multe trepte de relief, fiecare având particularități distincte, net diferențiate (litologice, geologice, structurale, climatice, pedologice, biogeografice, hidrologice și hidrogeologice), fapt reflectat în modul de utilizare a terenului. Dinamica conjugată a factorilor naturali, căreia i se suprapune intervenția umană, din ce în ce mai accentuată, uneori contradictorie sau tardivă evoluției naturale, impune stabilirea unei strategii adecvate care să nu conducă spre declanșarea/accentuarea dezechilibrelor, ci dimpotrivă, spre o dezvoltare durabilă și eficientă.

Arealul cu cele mai active procese actuale (alunecări de teren) corespunde treptei colinare de pe dreapta Săsarului, parazitată la contactul cu terasa de conurile de dejecție ale afluenților (Borcutul, Valea Roșie, Usturoi, Valea Sf. Ioan). Aici au fost identificate mai multe alunecări vechi, reactivitate, dar și altele noi. Dată fiind amploarea construcțiilor noi este imperios necesară respectarea normativelor specifice; acolo unde e cazul, sunt necesare lucrări de drenaj și consolidare a versanților. În cadrul studiului geotehnic realizat de GEOPROIECT S.R.L., **au fost identificate 21 de zone cu alunecări de teren**, în suprafață totală de **47,55 ha** (cca. 11% din zona studiată). Fiecare zonă a fost tratată distinct prin elemente de caracterizare, restricții, propuneri de folosință și recomandări constructive.

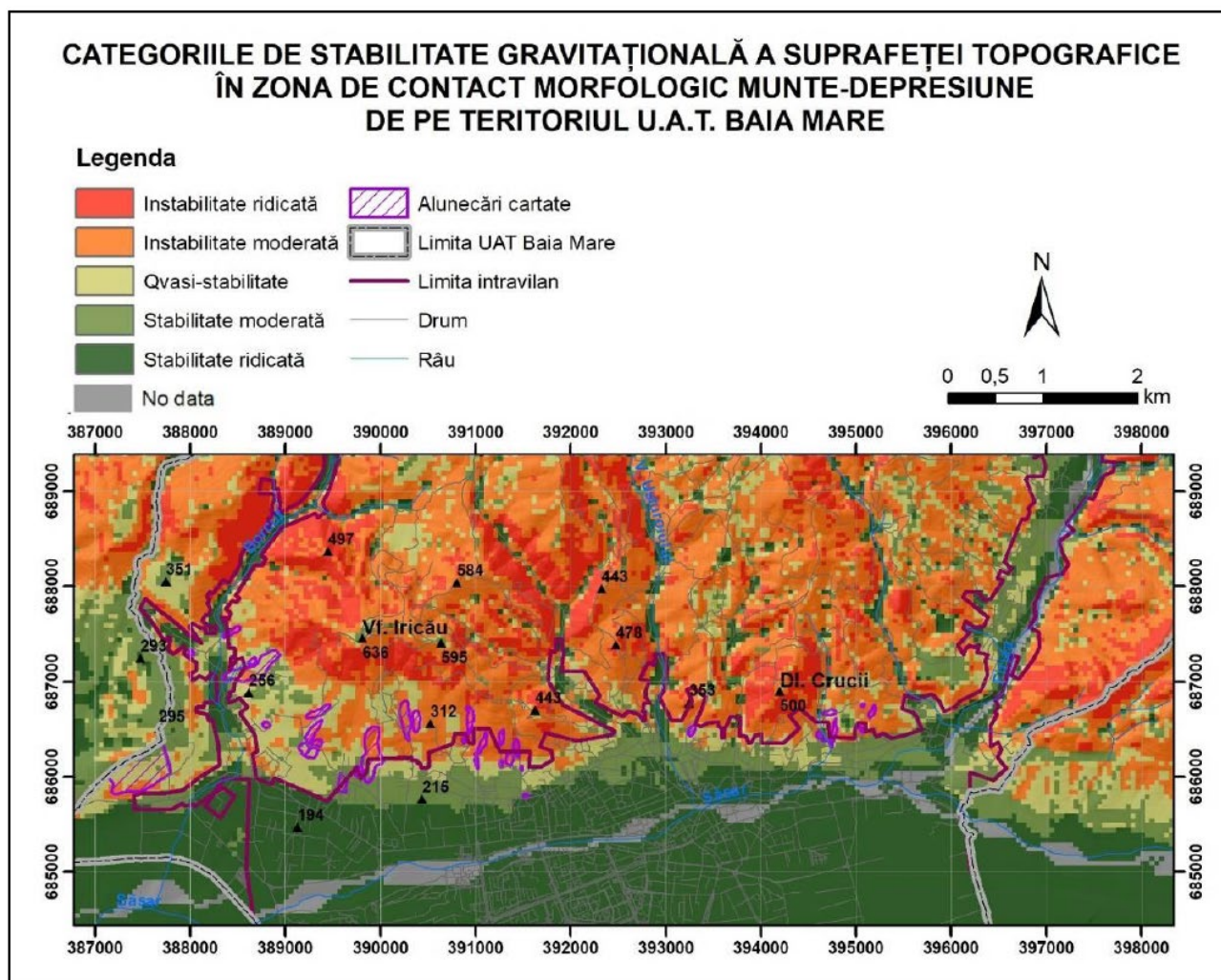
- ⇒ În cazul unei alunecări de teren unitare, pot fi uneori delimitate alunecări active, reactive, inactive și stabilizate. În lipsa unor lucrări de stabilizare, raportul dintre aceste categorii este în continuă schimbare.
- ⇒ Cele mai multe dintre alunecările de teren din zona colinară Baia Mare se dezvoltă pe mici viroage, care sunt forme de relief concave, cu morfologie slab accentuată (pante între 10-30°) și care acumulează continuu apele de precipitație la suprafața argilelor și marnelor pannoniene.

- ⇒ Apa freatică este dispusă neuniform, existând arii cu alunecări de teren și acolo unde aceasta lipsește, ceea ce arată că uneori este un factor secundar în declanșarea alunecărilor de teren. Principalul factor fiind precipitațiile abundente.
- ⇒ Alunecările sunt în cea mai mare parte de mică adâncime, afectând doar depozitele superficiale acoperitoare. Rar alunecările de teren afectează și partea superioară a depozitelor sedimentare panonien.
- ⇒ Chiar în zonele colinare unde nu au fost semnalate alunecări de teren, uneori se sesizează crăpături în fundația construcțiilor cu etaj ridicate în ultimii 10ani, datorită fie soluțiilor de fundare alese, fie supraîncărcării terenului cu construcții. Acest fenomen poate apărea în special, în zone cu pantă mai mare de 10°
- ⇒ Alte cauze ale declanșării alunecărilor de teren pot fi: lucrările de canalizări degradate, conducte de apă sparte, acumulări de apă (antropice sau naturale) la partea superioară a zonelor cu risc de alunecare de teren sau în interiorul acestora, supraîncărcări cu construcții pe amplasamente cu abrupturi accentuate, subsăpări sau în baza unor construcții mai grele.
- ⇒ Alunecările de teren în zona colinară în cea mai mare parte sunt istorice. De aceea în trecut această zonă a fost utilizată doar pentru livezi și vii, preferându-se cu construcții ușoare.
- ⇒ Lucrările de corectare a reliefului și de canalizare a apelor din zona colinară, au dus la stabilizarea multor zone cu alunecări de teren. Deoarece o zonă în care au avut loc alunecări de teren, va prezenta întotdeauna un risc de reactivare a acestora, este necesară verificarea periodică a amenajărilor executate și reabilitarea lor în cazul sesizării unor degradări.
- ⇒ Există multe zone în care nu s-au executat niciodată lucrări de remediere. Acestea sunt sectoarele cu alunecări de teren active periodic.
- ⇒ Din observațiile de teren, rezultă că alunecările de teren superficiale și de mică adâncime pot fi stabilizate eficient prin realizarea de șanturi de gardă deasupra zonei construite și canalizarea pâraielor temporare sau permanente.
- ⇒ O stabilizare naturală a unor zone de alunecare de teren s-a realizat cu plantări de lăstari de porumbar. Livezile de pomi fructiferi care nu au rădăcini adânci nu stabilizează alunecările de teren.

Folosind reprezentările raster ale parametrilor menționați algoritmul de calcul a fost derulat utilizând un soft de analiză spațială ce a permis obținerea unui rezultat constituit sub forma **indicelui de stabilitate gravitațională**, definit ca probabilitatea ca un areal să fie stabil în raport cu procesele de deplasare în masă, în condițiile distribuției uniforme a parametrilor. Valorile obținute prin analiza computerizată au fost grupate în 5 clase de stabilitate după cum urmează: (0,1-1) areale cu instabilitate ridicată, (1,1 – 2) areale cu instabilitate moderată, (2,1 – 3) areale cvasi-stabile, (3,1 – 8,5) areale cu stabilitate moderată și (8,5 – 10) areale cu stabilitate ridicată.

Valorile obținute prin analiza computerizată au fost grupate în 5 clase de stabilitate după cum urmează: (0,1-1) *areale cu instabilitate ridicată*, (1,1 – 2) *areale cu instabilitate moderată*, (2,1 – 3) *areale cvasi-stabile*, (3,1 – 8,5) *areale cu stabilitate moderată* și (8,5 – 10) *areale cu stabilitate ridicată*.

Studiul factorilor și condițiilor care induc situații de instabilitate, a proceselor de versant, ierarhizarea intensității și a reprezentativității acestora a permis delimitarea și reprezentarea cartografică a ariilor cu *susceptibilitate specifică (care reflectă tipul și intensitatea proceselor geomorfologice posibil de a se manifesta pe o anumită suprafață)* în raport cu alunecările de teren.



SURSA: STUDIU GEOTEHNIC – FIG. 1 – CATEGORIILE DE STABILITATE GRAVITAȚIONALĂ A SUPRAFEȚEI TOPOGRAFICE, STABILITE PE BAZA INDICELUI DE STABILITATE GRAVITAȚIONALĂ

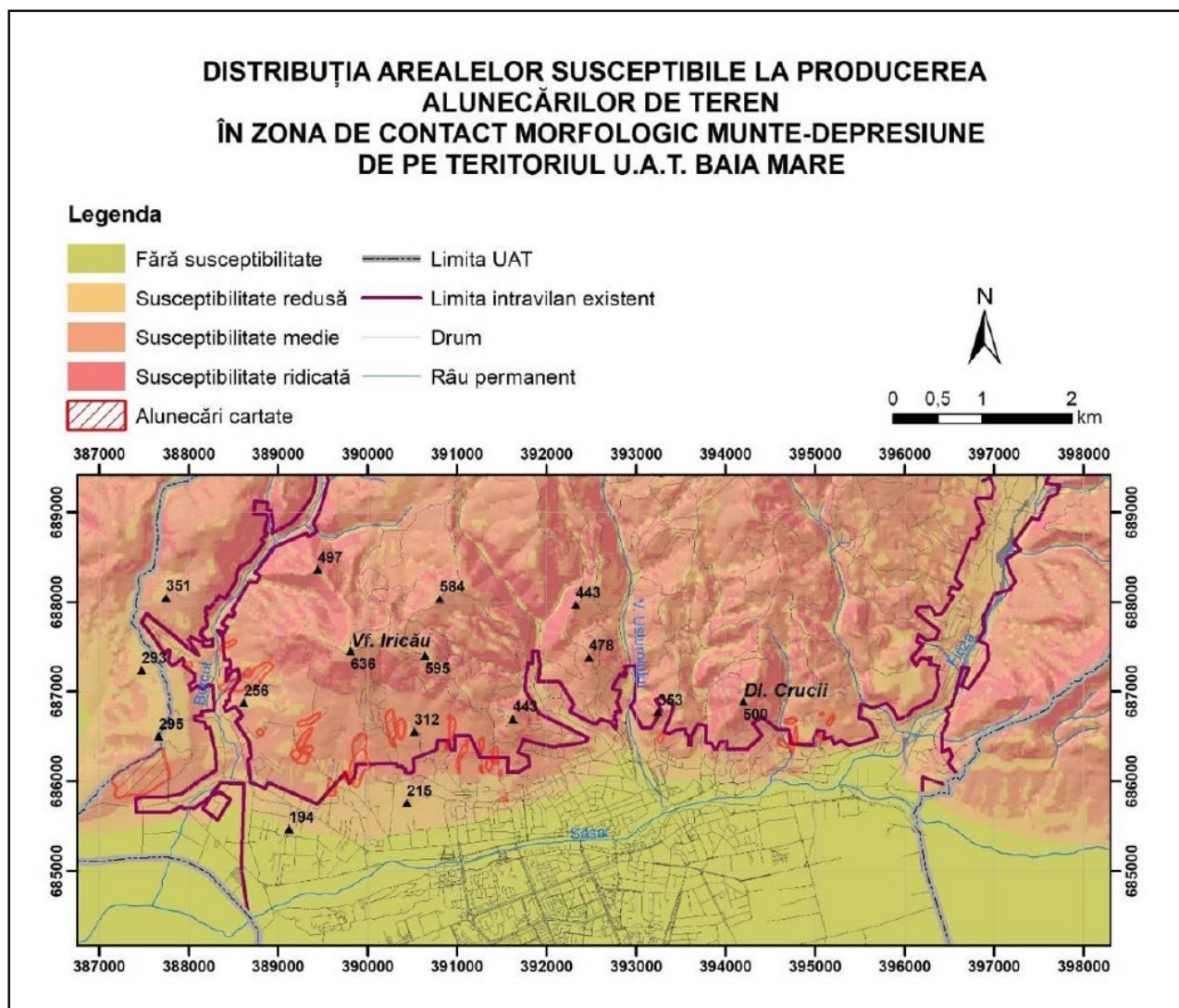
SUSCEPTIBILITATEA LA PRODUCEREA ALUNECĂRIILOR DE TEREN

	ha	%
SUSCEPTABILITATE REDUSĂ	154,4521	36,28
SUSCEPTABILITATE MEDIE-MARE	269,1705	63,23
SUSCEPTABILITATE RIDICATĂ	2,0649	0,49
TOTAL TERITORIUL P.U.Z	425,6875	100,00

În raport alunecările de teren se evidențiază faptul că arealele cu susceptibilitate specifică sunt conturate în directă corespondență cu prezența factorilor naturali favorizanți - prezența rocilor argiloase și pantele cu valori de peste 5°. În fig. 2 este reprezentată intensitatea fenomenelor de deplasare în masă susceptibil a se produce pe o anumită suprafață.

Astfel, cea mai mare parte a glacisului poziționat la sud de măgurile vulcanice Iricău – Dealu Crucii este caracterizat de constituirea condițiilor de susceptibilitate medie. Pe alocuri sunt prezente areale cu susceptibilitate redusă. Sunt conturate și mici areale cu susceptibilitate ridicată ca rezultat

al conjugării unor factori favorizanți, atât în interiorul intravilanului cât și în extravilanul de imediată proximitate (ex. la nord de str. Fructelor, str. Viilor).



SURSA: STUDIU GEOTEHNIC – FIG. 2 – SUSCEPTIBILITATEA LA PRODUCEREA ALUNECĂRIILOR DE TEREN ÎN ZONA DE CONTACT MORFOLOGIC MUNTE-DEPRESIUNE DE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

În funcție de valoarea indicelui de stabilitate, starea morfodinamică a suprafețelor respective poate fi modificată prin intervenția unor factori de instabilizare cu intensitate diferită. Astfel, pentru ca starea arealelor cu stabilitate ridicată să fie modificată este nevoie de acțiunea unor factori cu intensitate crescută, în timp ce arealele cu instabilitate ridicată au nevoie de intervenția unor acțiuni de stabilizare ori de instituirea unor interdicții de intervenție antropică. Analiza distribuției spațiale a valorilor indicelui de stabilitate gravitațională și a susceptibilității de a se produce alunecări de teren permite următoarele aprecieri:

- ⇒ Pe sectorul cuprins între valea Firiza și sudul Măgurii Iricău (aliniament str. Nucului) limita nordică a intravilanului actual al municipiului Baia Mare se suprapune în cea mai mare parte pe limita dintre arealele cu cvasi-stabile și cele cu instabilitate moderată. Pe acest sector contactul dintre spațiul montan și sistemul de terase fluviale este mai tranșant, marcat de o schimbare relativ bruscă a înclinării suprafeței topografice, fapt ce a fost perceput ca un factor limitativ în raport cu amplasarea de construcții. Pe alocuri sunt prezente areale cu

potențial moderat de instabilitate gravitațională, fapt ce este dovedit și de prezența unor alunecări prezente în intravilan sau la limita acestuia. Un aspect cu valențe de atenționare cu privire la potențialul de instabilitate este constituit de faptul că uneori, în ciuda unor condiții de aparentă stabilitate moderată, în urma intervențiilor antropice de efectuare a unor lucrări de construcții și amenajări, starea naturală a suprafeței topografice s-a modificat, fiind generate situații de instabilizare antropică, cu declanșarea unor procese de deplasare în masă care, chiar dacă nu afectează suprafețe mari, sunt un marker al unor posibile fenomene care se pot extinde în cazul continuării intervențiilor de același tip.

- ⇒ În sectorul cuprins între *sudul Măgurii Iricău (aliniament str. Nucului)* și *valea Borcut* contactul morfologic este caracterizat de o extensiune mai largă, spre sud, a glaciului de la contactul dintre spațiul montan și spațiul depresionar. Acest lucru este vizibil și din punct de vedere morfometric, pantele având valori "medii", sub forma unui mozaic în care dominante sunt valorile de 5°-12°, în alternanță cu cele de 12°-19°. Tranziția mai estompată dinspre depresiune spre spațiul montan nu presupune însă lipsa aspectelor de restrictivitate geomorfologică. Astfel, în condițiile dominanței rocilor sedimentare panoniene, la care se adaugă depozitele cuaternare, indicele de stabilitate gravitațională are valori în care dominante sunt cele care semnalează o cvasi-stabilitate în alternanță cu instabilitatea moderată, în timp ce arealele cu stabilitate moderată sunt mult mai puțin prezente. Susceptibilitatea acestui sector în raport cu alunecările de teren este una care ar trebui să conducă la instituirea unor restricții în raport cu regimul de construibilitate, astfel încât numeroasele alunecări identificate aici să nu capete o extensiune mai mare. Totodată, caracterul alternant al arealelor cu valori diferite ale indicelui de stabilitate gravitațională impune efectuarea unor studii la scară mare (de detaliu) care să permită decelarea tipului de interdicție urbanistică (non aedificandi – permanentă, temporară, cu condiții, etc.).
- ⇒ Sectorul din *dreapta văii Borcut, la sud de str. Frumușeoaia*, în limitele actuale ale intravilanului prezintă valori ale indicelui de stabilitate gravitațională care în general încadrează suprafețele respective în categoria celor cu stabilitate moderată și cvasi-stabilitate. Menținerea echilibrului geomorfologic presupune menținerea tipului de țesut urban existent, cu locuințe individuale având regim redus de înălțime.

În ceea ce privește posibilitatea de extindere a intravilanului în partea nordică a municipiului, opinăm că aceasta ar trebui să fie făcută doar în cazuri extreme, condiționate de efectuare unor prealabile studii detaliate privind stabilitatea versanților și justificate de importanța ridicată a obiectivelor/UTR-urilor vizate. Intervențiile antropice asupra substratului, făcute fie pentru construcții fie pentru extinderea infrastructurii rutiere au capacitatea de a înclina balanța factorilor de stabilizare/instabilizare spre cei din urmă și astfel, să genereze o schimbare a stării morfodinamice, mai ales prin declanșarea ori reactivarea unor alunecări de teren.

RECOMANDĂRI GENERALE:

Studiile geotehnice și avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cu prevederile Normativului NP074-2014 și NP 112-2014 și vor avea următorul conținut minim:

- ⇒ stratificația terenului pe amplasament,
- ⇒ adâncime de fundare
- ⇒ calculul terenului de fundare
- ⇒ coeficienți geotehnici ai terenului de fundare
- ⇒ pânza de apă freatică

- ⇒ efectul construcției asupra stabilității generale
- ⇒ condițiile de efectuare a săpăturilor.
- ⇒ categoria geotehnică conform normativ NP074-2014, tabel A.1.3, respectiv 1,2 sau 3 și în funcție de punctajul total atribuit amplasamentului se va încadra în tipul de risc geotehnic conform tabel A.1.4., respectiv : redus, moderat sau major.

RECOMANDĂRI SPECIFICE PENTRU ZONA COLINARĂ:

- ⇒ se va realiza o expertiză a întregului areal. Expertiza va preciza stabilitatea generală a amplasamentului. Pe baza acestei expertize se va realiza un proiect de sistematizare pe verticală versantului, care va cuprinde și planul de rețele (canalizare, apă, etc.), sistematizarea albiilor, torenților, zonelor înmlăștinite, precum și realizarea drenurilor generale de pe amplasament, etc. Expertiza va preciza și măsurile de monitorizare a versantului cu metode topografice și înclinometrice și eventual măsurători satelitare;
- ⇒ terenul de fundare este stratul de deluvii argilos – argilă plastic vârstă sau marnă argilă compactă
- ⇒ adâncimile de fundare variază între -1,20 m și 3,00 m și peste 5.00m
- ⇒ condițiile de execuție a construcțiilor vor fi diferențiate după gradul de stabilitate a versantului, respectiv după precizările din expertiza geotehnică a întregului areal precum și după expertizele geotehnice pentru un teritoriu relevant necesar a fi realizate pentru fiecare construcție (vezi pct 5.4.b)
- ⇒ este recomandabil să nu se execute construcții mai înalte de 6 m,
- ⇒ soluțiile constructive pentru fundații vor fi complexe cu rol de consolidare, conform expertizei geotehnice
- ⇒ lungimea maximă a unui tronson este de 15 m,
- ⇒ traseele instalațiilor menajere și pluviale se vor executa perpendicular pe panta terenului, sprijinit cu elemente calculate
- ⇒ este recomandabil ca sistematizarea verticală, accesele și evacuarea rapidă a apelor să se refere la micro-cartiere sau eventual alt sistem de amenajare urbanistică.

RECOMANDĂRI SPECIFICE PENTRU ZONA CU POTENȚIAL DE ALUNECARE SCĂZUT

POZIȚIONARE	Zona este situată la sud de str. V. Babeș, respectiv str. Victoriei (delimitarea zonei A – zona cu potențial de alunecare scăzut, este vizibilă în figura 2 (studiu geotehnic), zona colorată verde-fără susceptibilitate, și zonele colorate galben – susceptibilitate redusă, respectiv în planșa 1/6 – plan de situație – studiu geotehnic).
RESTRICȚII	Fără
PROPUNERI DE FOLOSINȚĂ	Construcții de locuințe cu P; P + E; P + 2E
RECOMANDĂRI	<ul style="list-style-type: none"> – Necesitatea executării studiilor geotehnice pentru fiecare obiectiv construit pentru conformarea fundațiilor la natura terenului de fundare. – Pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații în terenul de fundare se vor amenaja suprafețele prin taluzare și înierbare. – Necesitatea executării unor drenuri de suprafață sau subterane în versant (acolo unde e cazul).

**RECOMANDĂRI SPECIFICE PENTRU ZONA CU POTENȚIAL DE ALUNECARE MEDIU-MARE
(CONSTRUIBILĂ CU AVIZ GEOTEHNIC DE AMPLASAMENT ȘI EXPERTIZĂ GEOTEHNICĂ PE UN
TERITORIU RELEVANT)**

POZIȚIONARE	Zona este situată la nord de str. V. Babeș, respectiv str. Victoriei (delimitarea <u>zonei B</u> – zona cu susceptibilitate medie și medie mare, este vizibilă în figura 2 (studiu geotehnic), zonele roz – susceptibilitate medie și roșu – susceptibilitate ridicată, respectiv în planșa 1/6 – plan de situație (studiu geotehnic); zona B nu include zonele cu alunecări cartate 1 la 21.
EXPERTIZĂ GEOTEHNICĂ	<p>Construcțiile se vor realiza numai pe baza unor expertize geotehnice realizate pentru fiecare imobil pe un teritoriu relevant considerat de expert; expertizele vor ține cont și de expertiza geotehnică realizată pentru întreg arealul (v. paragraful 1 pct. 5.4.). Expertul va preciza condițiile de stabilitate generală și locală a imobilului.</p> <p>Expertiza geotehnică pe întreg arealul: se va ține cont de precizările expertizei realizate pentru întreg arealul (poziționare rețele, drenuri, amenajare văi, torenți, monitorizare, etc.)</p> <p>Pentru fiecare amplasament se vor realiza cel puțin unul sau două foraje echipate cu înclinometric; acestea vor funcționa pe toată durata de exploatare a construcțiilor. Citirile se vor realiza lunar în timpul execuției și apoi în exploatare anual.</p>
RESTRICȚII	Tăierea copacilor, executarea de șanțuri în versant sau a baza acestuia.
PROPUNERI DE FOLOSINȚĂ	Construcții de locuințe cu P; P + E.
RECOMANDĂRI	<ul style="list-style-type: none"> – Retaluzarea pantelor cu o înclinare mai mare de 10° și dirijarea apelor din precipitații. – Eliminarea contrapantelor și a fundurilor de boltă. – Proiectarea și executarea unor construcții rezistente la deplasările terenului. – Evitarea amplasării și extinderii construcțiilor cu front continuu pe curbele de nivel. – În terenul de fundare se vor amenaja suprafețe retaluzate și înierbate pentru limitarea infiltrării apelor din precipitații. – În amonte de zonele construite se vor executa șanțuri de gardă descărcate în văi naturale. – Săpăturile vor fi executate predominant pe linia de cea mai mare pantă și nu în lungul curbelor de nivel; în cazul săpăturilor lungi, acestea se vor executa „în șah” și astupa repede. – Urmărirea etapizării stricte a lucrărilor de construcții. – Între construcții se impune păstrarea unui front liber de cel puțin 20 m. – Amenajarea pâraielor și torenților care determină eroziunea bazei versanților. – „Umplerea” ravenelor existente pe taluz. – Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi însoțite de drenaje care se descarcă în albie amenajate. – Executarea de plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

RECOMANDĂRI SPECIFICE PENTRU ZONA CU POTENȚIAL DE ALUNECARE RIDICAT

POZIȚIONARE	Zona este situată la nord de str. V. Babeș, respectiv str. Victoriei (delimitarea zonei C – zona cu alunecări cartate, este vizibilă în planșa 1/6 – plan de situație – studiu geotehnic); zona C include toate alunecările de teren cartate (de la nr. 1 la nr. 21).
RESTRICȚII	Zonă cu interdicție de construire. Executarea arăturilor, pășunatul animalelor mari.
PROPUNERI DE FOLOSINȚĂ	Plantații de copaci, cu predilecție salcâmi și pini, care au un potențial mare de evaporare a apei și consolidează terenul prin rădăcini.

Dacă în cadrul măsurilor speciale pentru zona joasă și mediană elaboratorul studiului geotehnic consideră ca fiind suficiente studiile geotehnice, pentru zona colinară, apreciază că sunt necesare studii detaliate, expertize, studii de stabilitate a amplasamentului și a versantului.

CONCLUZII ALE STUDIULUI PRIVIND EVALUAREA IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI

Din Studiu de fundamentare privind evaluarea impactului asupra mediului, elaborat de ECOSUSTENABIL S.R.L. rezultă că zona studiată prezintă câteva caracteristici care o fac de interes pentru locuire, fiind o zonă în care calitatea factorilor de mediu este bună, are o poziție favorabilă în cadrul natural fiind la poalele munților Igniș și în proximitatea sitului de importanță comunitară Natura 2000 ROSCI0003 "Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare" și, în același timp fiind și în proximitatea vetrei orașului Baia Mare.

Din analiza situației existente, calitatea factorilor de mediu din zona P.U.Z. analizată, determinată de indicatorii de analiză pentru fiecare parametru indică încadrarea parametrilor de mediu analizați, în general, în limitele admise, conform prevederilor legislative în vigoare.

O atenție deosebită trebuie acordată vecinătății P.U.Z. propus cu situl Natura2000 ROSCI003 Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare pentru care trebuie asigurată o protecție corespunzătoare.

Un alt punct sensibil este apropierea limitei sudice a P.U.Z. de obiective industriale, dintre care unul este obiectiv SEVESO, cu activitate sub incidența legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

Pentru toți factorii de mediu (apă, aer, sol, schimbări climatice, riscuri naturale și antropice, biodiversitate) au fost propuse prin acest studiu măsuri de prevenire a poluării astfel încât zona P.U.Z. propusă să se poată dezvolta durabil, în condiții sustenabile de protecție a mediului și a stării de sănătate a populației.

În acest context, dezvoltarea urbanistică a zonei trebuie să fie una echilibrată, durabilă și reglementată, ceea ce impune adoptarea noului Plan Urbanistic Zonal.

În concluzie, realizarea P.U.Z. este posibilă cu condiția respectării condițiilor/ reglementărilor de mediu propuse prin studiul de fundamentare și ale celorlalte organisme avizatoare.

CONCLUZII ALE STUDIULUI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI TRANSPORTURILOR

Circulația auto și pietonală din zona studiată prezintă disfuncționalități majore. Propunerile de dezvoltare a infrastructurii rutiere au în vedere eliminarea disfuncțiilor prin modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere existente. În zonele nou dezvoltate sau în zonele dezvoltate haotic, unde trama stradală nu va permite propunerea unui profil stradal mai amplu, se va lua în considerare soluția viabilă de creare de sensuri unice, pentru desfășurarea circulației (auto și pietonale) în condiții optime.

Transportului local de persoane este insuficient dezvoltat pentru a prelua traficul dinpre cartier spre celelalte zone din oraș, astfel ca trebuie luată în calcul extinderea rețelei de transport cu mini autobuze sau microbuze care pot avea acces si pe strazile mai inguste din zona colinară. În zonele de penetrare ale strazilor secundare si terțiare in străzile principale-colectoare, nu există amenajate parcări, care ar putea încuraja utilizarea transportului în comun în detrimentul transportului personal.

Eliminarea disfuncțiilor prezentate mai sus, constituie o prioritate pentru zona studiată și se va realiza prin modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere existente și precum și prin trasarea de noi străzi de legătură care să faciliteze mobilitatea, în special, pe direcția est-vest.

CONCLUZII ALE STUDIULUI PRIVIND DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Partea intravilană a zonei studiate este asigurată cu echipamente edilitare de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaze naturale și electricitate. Partea extravilană a terenului studiat nu este echipată edilitar. Asigurarea echipării edilitare a întregii zone studiate se va face prin extinderea rețelelor edilitare aflate în zonă (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale sau pe amplasament (rețea electrică). Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume: VITAL S.A., ELECTRICA FURNIZARE TRANSILVANIA NORD, E On Gaz Distribuție S.A., TELEKOM, RCS&RDS și UPC.

Cumulând concluziile provenind din studiile de fundamentare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în localitate și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru locuire, instituții de interes general, turism și agrement.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. MUN. BAI A MARE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 349/1999, zona studiată se află încadrată parțial în intravilanul localității, în zonele: **L** – ZONĂ DE LOCUIT, **A** – ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, **V** – ZONĂ SPAȚII VERZI, **E** – ECHIPAMENTE PUBLICE DISĂERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL, **CB** – ZONE SITUATE ÎN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ, precum și, parțial, în extravilanul localității.

Prin Planului Urbanistic General al Mun. Baia Mare aprobat, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei studiate nu s-au identificat forme de relief, oglinzi de apă sau spații plantate de importanță majoră pentru localitate care să fie valorificate în raport cu dezvoltarea propusă.

Cadrul construit reprezintă circa 19% din întreaga suprafață a teritoriului studiat (construcții și drumuri asfaltate). Restul de 81% din suprafața teritoriului este liberă de construcții, ocupată de spații verzi amenajate și neamenajate, grădini, vii, livezi, vegetație crescută spontan.

Pentru valorificarea peisajului, prin R.L.U., se va impune pentru construcțiile care ar putea masca perspectivele spre oraș și masivele montane sau zonele împădurite să se aplice servitutea de înălțime, ce limitează autorizarea unor construcții care să mascheze perspectivele valoroase.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona studiată circulația principală se desfășoară perimetral zonei studiate, de la vest la est, prin intermediul străzilor Valea Borcutului, Victoriei, Grigore Ureche, Magnoliei, Dr. Victor Babeș, Gheorghe Pop de Basești, Giuseppe Garibaldi și Valea Roșie. Circulația secundară se desfășoară în principal pe străzile Viilor, Nucului, Miron Costin, Ciocârliei, Sănătății.

Străzile din zonă, clasificate în funcție de intensitatea traficului și de profilul caracteristic străzii, se împart în două categorii:

- Categoria a III-a: strada Valea Borcutului, Victoriei, Miron Costin, Nucului, Magnoliei, Dr. Victor Babeș, Viilor, Gheorghe Pop de Basești, Giuseppe Garibaldi și Valea Roșie;
- Categoria a IV-a: restul străzilor din zona studiată.

Colectarea și distribuția circulației din zona studiată este asigurată de strada Victoriei și Bulevardul Independenței. Prin intermediul străzii Victoriei se asigură legătura dintre zona studiată și centrul localității. Teritoriul studiat prezintă legătura facilă cu centrul orașului, cu zonele de servicii și echipamente publice.

Propunerile de organizare rutieră au în vedere următoarele aspecte:

- Disfuncțiile constatate din analiza traficului actual;
- Funcțiunile care vor fi propuse prin P.U.Z.;
- Utilizarea eficientă a rețelei de străzi existente;
- Asigurarea unor trasee continue de drum.

Din Studiul de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, elaborat de subcrisa rezultă că pentru eliminarea disfuncțiilor, dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform planșelor 2.1-2.5, astfel:

- Crearea unor tronsoane de stradă pe traseu nou pe toată suprafața zonei studiate, dar în special pe zona de nord, pentru a crea o legătură între vest și est, conectând strada Borcutului cu strada Viilor.
- Închiderea unor tronsoane de stradă în partea nordică, centrală și estică a zonei studiate.
- Străzile propuse pentru extindere și modernizare, precum și cele proiectate pe trasee noi vor avea un profil de minim **6 metri** pentru categoria a IV-a, respectiv **8 metri** pentru categoria a III-a, conf. Ordinului 49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în

localitățile urbane, precum și STAS 10144/2-91 privind prescripții de proiectare a străzilor, trotuarelor, aleilor de pietoni și a pistelor de bicicliști. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).

- Străzile înfundate vor fi prevăzute, unde este posibil, cu o amenajare de întoarcere în formă de "T" sau "P", cu dimensiunile carosabilului înscrise într-un dreptunghi de minim 6x11,50 metri sau 16x18 metri, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a autoutilitarelor pentru preluarea gunoierului menajer.

Dimensionarea rețelei stradale existente și propuse s-a făcut pe baza analizei țesutului stradal existent, a planurilor parcelare și cadastrale, precum și a posibilităților reale de implementare ale soluțiilor propuse. Propunerile pot suferi modificări urmare a procesului de avizare și a concluziilor expertizei geotehnice. Profilele stradale finale se vor evidenția în cadrul P.U.Z. DEFINITIVAT.

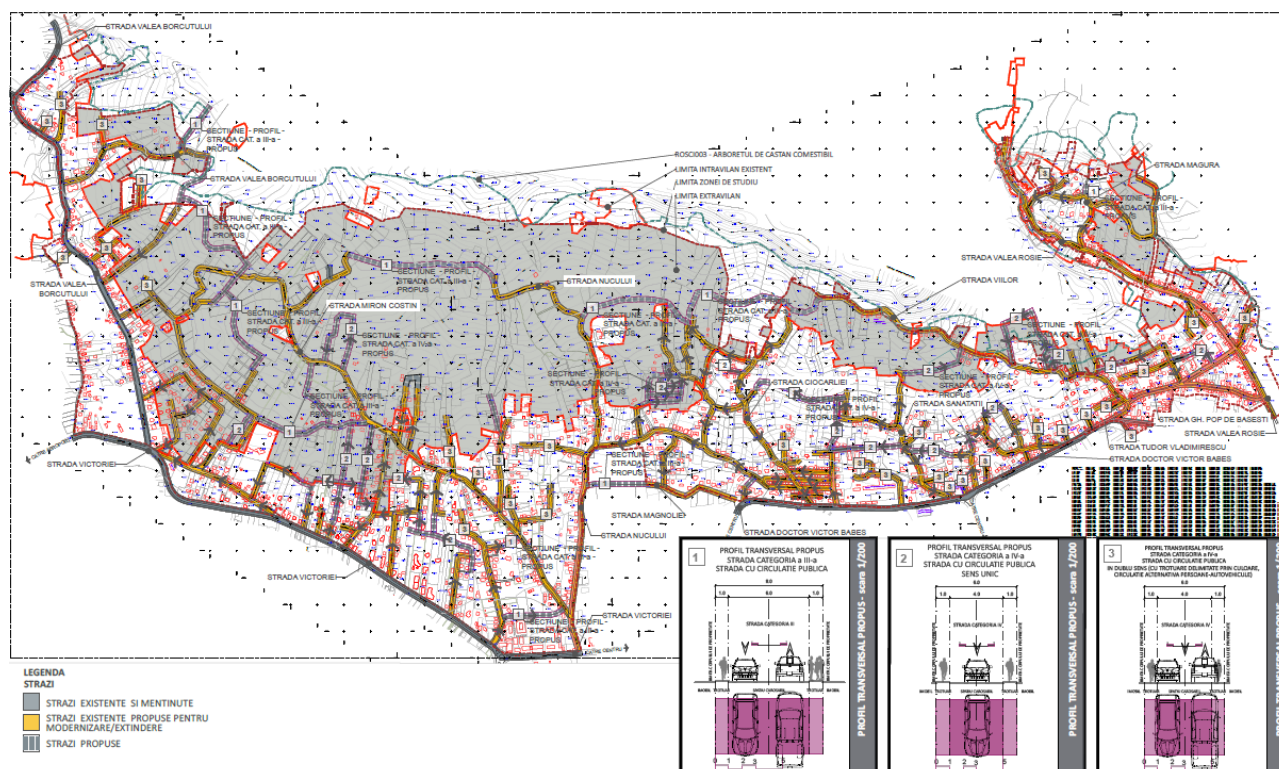
În vederea extinderii și modernizării străzilor din zona studiată se propun următoarele tipuri de străzi, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus:

- Strada categoria a III-a, colectoare, cu doua benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
- Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi).
- Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu doua benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi). Datorită numărului scăzut de pietoni/oră, strada va avea trotuare la nivelul carosabilului delimitate numai prin marcaje de circulație sau culoare. Circulația pietonilor și autovehiculelor se va desfășura alternativ. Astfel autovehiculele vor putea circula în sistem de dublu sens. Modelul acesta de circulație poate fi aplicat numai pe tronsoanele de strada de tip fundatură. Viteza de deplasare va fi limitată la 30km/oră.

Străzile propuse pentru extindere și modernizare, clasificate în funcție de tipul profilului transversal propus, sunt:

- Strada categoria a III-a, colectoare, cu doua benzi de circulație - profilul de minim 8 metri (6 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) - strada Valea Borcutului, Traian Biltiu Dnacuș, Victoriei, Miron Costin, Nucului, Magnoliei, Dr. Victor Babeș, Viilor, Gheorghe Pop de Basești, Giuseppe Garibaldi și Valea Roșie;
- Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu o bandă de circulație cu sens unic, profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) – strada Cristian, Victoriei (tronson), Alea Toamnei, Grigore Ureche, Traian Vuia, Trandafirilor, Ciocârliei, Sănătății, Fructelor, Castanilor, Mălinului (tronson) și alte drumuri fără nume;
- Strada categoria a IV-a, de deservire locală, cu doua benzi de circulație profilul de minim 6 metri (4 metri carosabil și 1 metru trotuar pe două laturi) – străzi de tip fundatură cu circulație publică sau privată.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi mărită corespunzător aglomerării pietonilor. Pentru protecția pietonilor, pe sectoarele de stradă periculoase se prevăd parapete întrepartea carosabilă și cea pietonală.



SURSA: STUDIU PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI TRANSPORTURILOR – TERAPIA CIRCULAȚIEI - REȚEAUA STRADALA EXISTENTE PROPUȘA PENTRU EXTINDERE/MODERNIZARE

PARCAJE

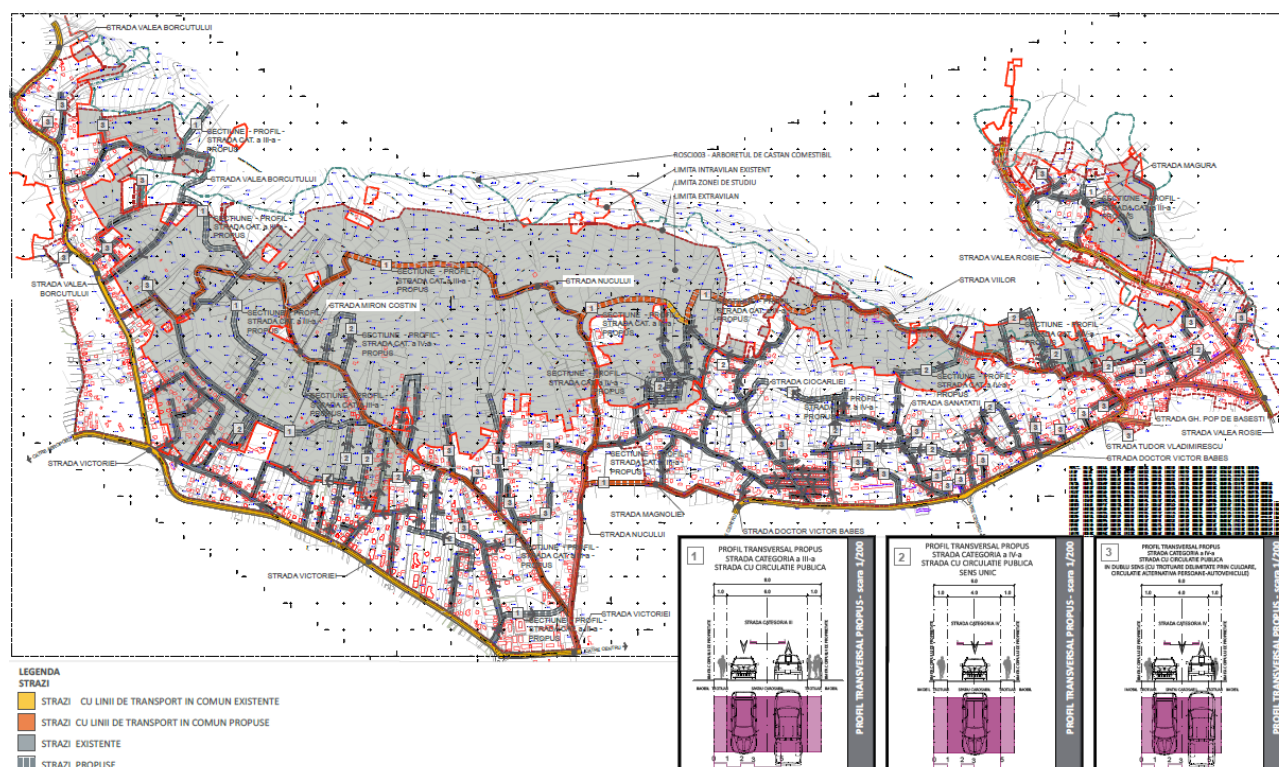
Numărul de locuri de parcare va se determina conform prevederilor cuprinse în RLU aferente utilizării funcționale a terenului, în coroborare cu H.C.L. Baia Mare 104/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din mun. Baia Mare.

De asemenea în cadrul P.U.Z. în funcție de disponibilitatea terenurilor se va avea în vedere crearea unui sistem de parcuri publice pentru încurajarea deplasării cu ajutorul mijloacelor de transport în comun înspre și dinspre zonele de interes.

Având în vedere capacitatea redusă a gabaritului strazilor propuse – 6m, în cazul în care nu se vor putea asigura locurile de parcare în afara circulațiilor publice, se va analiza posibilitatea creării de parcuri publice de proximitate. Acestea vor putea funcționa pe bază de abonament lunar/anual.

TRANSPORT IN COMUN

În vederea măririi capacității de transport în comun se propun noi trasee de autobuze, care să deservească srăzile: Valea Borcutului – Miron Costin – Nucului – Viilor – Giuseppe Garibaldi / Gheorghe Pop de Băsești, conform planșei 2.5. aferentă Studiului de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor).



SURSA: STUDIU PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI TRANSPORTURILOR – TERAPIA CIRCULAȚIEI - REȚEAUA DE TRANSPORT IN COMUN PROPUȘA

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării parțiale încadrării sale funcționale;
- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenurilor;
- se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietăților conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea rețelelor edilitare;
- conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016;
- în interiorul parcelelor se vor amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona studiată reprezintă o unitate teritorială de referință (U.T.R.), delimitată convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. U.T.R.-ul este conturat pe baza limitelor cadastrale și străzi, precum și pe baza funcțiunii predominante care permite stabilirea categoriilor de intervenții. U.T.R.-ul va fi detaliat pe unități și subunități funcționale. În procesul de aplicare a prevederilor din P.U.Z. și R.L.U. aferent se vor respecta atât prescripțiile specifice U.T.R., cât și cele specifice zonei și subzonei funcționale.

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat a ținut cont, în principal, de concluziile Studiului de fundamentare privind condițiile geotehnice, în ceea ce privește gradul susceptibilității la producerea alunecărilor de teren.

Propunerea de zonificarea funcțională are în vedere dezvoltarea durabilă a teritoriului studiat și propune, pentru evitarea unor eventuale disfuncționalități, împărțirea în următoarele unități și subunități funcționale:

U.T.R. ZONA COLINARĂ VIILOR		
L	L _{SRE}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>REDUSĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN
	L _{SME}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>MEDIE-MARE</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN
	L _{SRI}	ZONĂ LOCUITE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>RIDICATĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN
IS	ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI PRIVATE DE INTERES GENERAL	
GC	ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ	
V	ZONĂ SPAȚII VERZI	
CCr	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	

U.T.R. ZONA COLINARĂ VIILOR va cuprinde funcțiuni de locuire (locuințe individuale/ semicolective/colective), instituții de interes general (învățământ, sănătate, administrație, culte, etc.), structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (hoteluri, pensiuni, vile turistice, cabane turistice, ș.a.) și de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării) de capacitate redusă sau medie, spații de cazare pentru nevoi sociale (cămine de bătrâni, cămine studențești), mici activități productive manufacturiere, spații verzi.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

UM CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ/ ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	ha	%	ha	%
INTRAVILAN:	237,5353 ha	55,80 %	425,6875 ha	100 %
ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE <i>dintre care trupuri izolate</i>	151,2302 24,5954	35,53 5,78	–	–
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>REDUSĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN	–	–	149,5808	35,14
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>MEDIE- MARE</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN	–	–	181,7196	42,69
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AFLATE ÎN ZONE CU SUSCEPTIBILITATE <u>RIDICATĂ</u> LA PRODUCEREA ALUNECĂRILOR DE TEREN	–	–	39,5015	9,28
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE <i>dintre care trupuri izolate</i>	8,5980 1,6976	2,01 0,40	8,5980	2,01
ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL	2,9399	0,69	2,9399	0,69
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	18,5911	4,37	23,4230	5,50
ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT	3,3013	0,78	3,3013	0,78
PĂDURI ÎN INTRAVILAN – <i>pepiniere, păduri private</i>	5,3388	1,25	5,3388	1,25
APE – <i>pârâurile Valea Borcutului și Valea Roșie</i>	2,7122	0,64	2,9453	0,70
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – <i>cimitire</i>	8,3393	1,96	8,3393	1,96
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII	36,4845	8,57	–	–
TERENURI AGRICOLE	183,0872	43,01	–	–
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	4,8319	1,14	–	–
APE – <i>pârâurile Valea Borcutului și Valea Roșie</i>	0,2331	0,05	–	–
TOTAL TERITORIUL P.U.Z	425,6875 ha	100 %	425,6875 ha	100 %

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Baia Mare aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 810 din data 11.11.2021**, și **Avizul de Oportunitate nr. 02 din data 03.02.2022**, ambele eliberate de Primăria Municipiului Baia Mare .

CATEGORII DE INTERVENȚIE AFERENTE ZONELOR FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională stabilită prin Planul Urbanistic General al Municipiului Baia Mare, aprobat cu H.C.L. nr. 349/1999, nu se poate identifica pe planurile cadastrale decât într-o mică măsură, având în vedere modul empiric de delimitare al zonelor funcționale, în format analog. De asemenea, zonificarea funcțională și-a produs efectele în teren doar parțial. Zone funcționale precum V6 (complet), V7 (parțial), E (complet), CB (complet), A1b (parțial) nu sunt materializate în teren.

CATEGORII DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ	
L – ZONA DE LOCUIT	<ul style="list-style-type: none"> – Restructurare urbană. – Urbanizare. – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici. – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. – Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.
A – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> – Restructurare urbană. – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici. – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. – Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.
V – ZONA SPAȚIILOR VERZI	<ul style="list-style-type: none"> – Funcțiuni existente și menținute.
E – ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL	<ul style="list-style-type: none"> – Restructurare urbană. – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici. – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. – Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.
CB – ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA	<ul style="list-style-type: none"> – Schimbare de destinație. – Stabilirea coeficienților urbanistici. – Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate. Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, după cum urmează:

INDICI URBANISTICI				
ZONA FUNCȚIONALĂ			P.O.T. (%)	C.U.T. (ADC/mp teren)
L	L _{SRE}	LOCUIȚE INDIVIDUALE	20%	0,80
		LOCUIȚE SEMICOLECTIVE	25%	1,00
		LOCUIȚE COLECTIVE	30%	1,20
		STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE REDUSĂ	25%	1,00
		STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CAPACITATE MEDIE	30%	1,20
	L _{SME*}	LOCUIȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ DE CAPACITATE REDUSĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	10%	0,30
	L _{SRI**}	LOCUIȚE INDIVIDUALE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ DE CAPACITATE REDUSĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	10%	0,30
IS***	INSTITUȚII PUBLICE ȘI PRIVATE DE INTERES GENERAL		50%	2,00
GC****	CIMITIRE		30%	0,30
V	SPAȚII VERZI		–	–
CCr	CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ		–	–
*după întocmirea expertizei geotehnice a întregului areal.				
**după eliminarea tuturor cauzelor care au determinat instabilitatea zonelor.				
*** În cazul desființării construcțiilor existente, care au coeficienți urbanistici mai mari decât cei permisi prin prezentul R.L.U., se admite păstrarea acestor coeficienți pentru noile investiții de interes public/național.				
**** P.O.T. se referă la ocuparea terenului cu cavouri ridicate deasupra nivelului solului precum și construcții aferente funcțiunii.				

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- ⇒ Zone de protecție a infrastructurii rutiere – DN/DJ/DC – nu este cazul.
- ⇒ Zone de protecție a **infrastructurii edilitare** – LEA 220 Kv – zonă de siguranță **10 metri** (câte 5 metri din fiecare parte a axului), culoar de trecere **55 metri** (câte 27,5 metri din fiecare parte a axului).
- ⇒ Zonă de protecție **sanitară** – cimitire – **50 m** (în cazul în obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie), conf. O 119/2014.
- ⇒ Zone de protecție a monumentelor istorice/zone protejate – nu este cazul.
- ⇒ Zone de protecție față de **cursurile de apă**/lacuri, conf. Legii 107/1996, anexa 2 – **5 metri** pentru cursuri de apă neregularizate, cu lățime sub 10 metri.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Din Studiul de fundamentare privind dezvoltarea echipării edilitare elaborat de MICO PROIECT S.R.L. rezultă că partea intravilană a zonei studiate este asigurată cu echipamente edilitare de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaze naturale și electricitate. Partea extravilană a terenului studiat nu este echipată edilitar. Asigurarea echipării edilitare a întregii zone studiate se va face prin extinderea rețelelor edilitare aflate în zonă (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale sau pe amplasament (rețea electrică). Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume: VITAL S.A., ELECTRICA FURNIZARE TRANSILVANIA NORD, E On Gaz Distribuție S.A., TELEKOM, RCS&RDS și UPC.

ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

Alimentarea cu apa rece a noilor investiții ce vor apărea în zona studiată se propune a se realiza în mai multe variante și anume:

- a) prin extinderea rețelelor de apă existente, cu condiția ca acestea să fie dimensionate corespunzător, în așa fel încât să poată prelua și surplusul de consumatori noi ce pot apărea în zonele extinse;
- b) prin înlocuirea unor tronsoane ale rețelelor de apă existente, înlocuirea presupunând și creșterea dimensiunilor acestora dacă situația o permite;

În acest context, propunerile pentru soluționarea alimentării cu apă a zonelor de extindere a intravilanului se prezintă astfel:

- se propune dotarea cu stații de hidrofor, sau stații de pompare în zonele unde este nevoie;
- se propune extinderea rețelelor de apă existente cu penetrarea zonelor de extindere a intravilanului;
- în fiecare zonă de intravilan extins vor fi realizate rețele principale și secundare de apă precum și branșamente la fiecare obiectiv în parte.
- se va continua implementarea sistemului de monitorizare a parametrilor rețelei.

RESTRICȚII LA PROIECTAREA REȚELOR DE APA RECE PROPUSE:

- Pentru zona studiată, în care alimentarea cu apă se realizează prin extinderea rețelelor existente, proiectanții autorizați vor solicita avizul de furnizare a apei reci de la VITAL S.A. , respectând punctul de racord și dimensiunile de bransare acceptate de furnizor.
- Se recomandă ca rețelele noi de distribuție proiectate pentru zonele nou aparute în intravilanul extins să se realizeze cu predilecție din PEHD și mai puțin din țevi OL - Zn.
- În zonele în care sunt necesare și stocări de apă rece pentru nevoi tehnologice și rezervă pentru incendiu, vor fi prevăzute rezervoare de stocaj a apei reci de incintă, cuplate cu stații de hidrofor care să satisfacă debitele și presiunile de serviciu la punctele de consum din incintă respectivă.
- În interiorul zonei studiate, rețelele de apă rece subdimensionate sau cele care au o vechime la limita duratei de viață, vor fi înlocuite și modernizate. În zonele publice, aceste rețele care se modernizează vor fi prevăzute cu hidranți supraterani de incendiu 80 mm și 100 mm, montați pe trotuare, la distanțe de 100 m sau 150m între hidranți.
- În procesul de modernizare al rețelelor existente, dar și pentru rețelele nou prevăzute în zonele de extindere a intravilanului, vor fi realizate un nr. sporit de cămine de vane (la fiecare nod de rețea publică) în așa fel încât orice secționare a rețelei de apă aflată în avarie, să scoată din funcțiune câți mai puțini consumatori.

- Amplasarea și numărul stațiilor de hidrofor și a stațiilor de pompare propuse în prezentul P.U.Z. nu este restrictivă, aceste tipuri de utilități complexe putând fi prevăzute de proiectanți în acele zone care capătă o dezvoltare intensă înaintea altor zone, dacă situația o impune.

RESTRICȚII LA EXECUȚIA REȚELOR DE APA RECE PROPUSE:

- Orice rețea de apă rece va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.
- La eliberarea „Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un „contract de antrepriză” cu o societate specializată în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează ca traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public, vor fi readuse la starea inițială d.p.d.v. al structurilor rutiere, timpul de execuție fiind cel mai scurt posibil.
- În cazul în care rețelele de apă necesare pentru un obiectiv nou, vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria Municipiului Baia Mare, Serviciul circulație al Poliției mun. Baia Mare, etc., iar durata execuției să fie minimă.
- În cazul în care pe perioada execuției rețelilor de apă sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

SISTEM CENTRALIZAT CANALIZARE MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ

Având în vedere deficiențele menționate mai sus, operatorul municipal S.C. VITAL S.A. va trebui să ia următoarele măsuri:

- să completeze rețele de canalizare în zonele din intravilanul actual în care aceste rețele nu există;
- să realizeze rețele de canalizare în zonele de intravilan extins;
- să execute stații de pompare ape uzate (SPAU) în zonele în care panta naturală a terenurilor nu conferă racordarea directă, în sistem gravitațional, a rețelilor nou prevăzute la sistemul existent de canalizare al orașului;
- să modernizeze tronsoanele de canalizare care sunt îmbătrânite;
- să crească dimensiunile colectoarelor stradale existente, care sunt subcapacitate față de numărul de deversori pe care îi preia;
- să îndesească căminele de canalizare pluvială și/sau a gurilor de scurgere situate la colțurile intersecțiilor de străzi și la limita bordurilor în aliniamentul străzilor existente;
- să nu permită investitorilor noi din industrie să deverseze apele uzate tehnologice în sistemul de canalizare orășenesc (investitorii fiind obligați să - și epureze apele uzate tehnologice în stații de preepurare și epurare proprii);
- să revizuiască și să decolmateze tronsoanele de canalizare care creează de regulă probleme în exploatare;
- să revizuiască și să refacă toate căminele de canalizare care au defecțiuni;
- să utilizeze cu predilecție pentru rețelele noi de canalizare, tubulatura din PVC greu de tip PVC - KG în detrimentul celorlalte tipuri de tubulatură utilizată până în prezent.

CANALIZAREA MENAJERĂ

Prin rețea de canalizare exterioară în sensul prezentelor instrucțiuni se înțelege ansamblul de canale și lucrări accesorii care colectează și transportă spre emisar apele uzate de orice proveniență. Rețeaua exterioară de canalizare începe de la racordurile la imobile, inclusiv aceste racorduri, și se termină la intrarea colectorului stradal existent pe strada Garii.

Deoarece configurația terenului în unele zone nu permite o scurgere gravitațională în colectorul existent este necesar să se prevadă stații de pompare ape uzate.

Stațiile de pompare se vor prevedea prefabricate și etanșe.

Rețeaua de canalizare menajeră se va monta pe cât posibil în spațiul verde, urmărind trama strădala existentă. Rețeaua de canalizare menajera va fi realizată din tuburi de PVC – KG SN4, Dn 250 mm, și va fi pozată pe axul drumurilor.

Tuburile se vor monta îngropat la adâncimea de 1,2 – 3,5 m pe un pat de nisip de 15 cm. conform instrucțiunilor furnizorului.

Panta de montare a rețelei de canalizare va fi cuprinsă între 4,5 % și 1%, funcție de panta terenului, asigurând atât scurgerea debitului de ape uzate menajere cât și viteza de autocurățire a rețelei de 0,7 m/s.

La montarea tuburilor se va respecta adâncimea de îngheț conform STAS 6054.

Pe rețeaua de canalizare menajeră, la intersecții, la schimbarea pantei precum și în aliniament la distanțe de maxim 70 m s-au prevăzut cămine de vizitare. Căminele vor fi acoperite cu capace și rame din material compozit prevăzut cu sistem antifurt.

CAMINE DE VIZITARE PENTRU CANALIZARE ȘI CAMINE DE RACORDARE

Pe traseul rețelei de canalizare se prevăd cămine de vizitare, precum și la intersecții, curbe și la schimbarea pantei.

Acestea vor fi cămine prefabricate (din inele de beton simplu cu Dn 800 mm- 1000 mm, cu sau fără camere de lucru în funcție de adâncimea lor, echipate cu capac din material compozit, carosabil, trepte de acces în cămin din OB cu D=20 mm).

Pentru facilitarea intervenției pe rețeaua de canalizare extinsă și reabilitată, pe diferite sectoare, s-a prevăzut realizarea de cămine de vizitare și intersecție.

Căminele de vizitare permit accesul în canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățarea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ și calitativ al apelor.

Rețeaua de canalizare va fi prevăzută cu cămine de vizitare amplasate conform STAS 3051-91. La canalele nevizitabile, căminele de vizitare se prevăd:

- În aliniament, la distanța maximă de 60 m;
- În punctele de schimbare a dimensiunilor;
- În punctele de schimbare a pantei;

- In punctele de schimbare a direcției;
- In punctele de intersecție a canalului.

Căminele de vizitare, fără camera de lucru (adâncimea căminului fiind sub 2,00 m) vor avea următoarele părți componente:

- fundație din beton;
- coșul de acces din tuburi de beton cu mufa Dn 80cm;
- capac și rama carosabile;
- scara de acces cu vanguri prinsă pe peretele tuburilor.

Accesul la interior se va realiza printr-un gol practicat în placa de beton și acoperit cu capac din material fonta cu ramă, carosabil, conform STAS 2308/87.

Alegerea soluției de realizare a rețelei de canalizare din țevi din polipropilena a fost dictată de următoarele considerente:

- economicitate: la performanțe egale costul este net inferior față de materialele tradiționale;
- greutatea redusă și flexibilitate;
- rezistență ridicată la uzură și agenți corozivi;
- polipropilena este inodoră, insipidă, netoxică, inertă și insolubilă;
- polipropilena nu permite aderarea crustelor de săruri, calcar sau microorganisme;
- pierderile de presiuni sunt foarte scăzute la trecerea fluidelor, datorită feței interioare complet lisă a conductelor;
- tehnologia de montare este simplă și sigură (îmbinările se execută ușor și rapid, prezentând o etanșeitate perfectă);
- durata de viață asigurată de furnizor este de 50 de ani.

Construcțiile care alcătuiesc rețeaua de canalizare sunt astfel proiectate încât să corespundă integral condițiilor în care vor trebui să funcționeze.

Cea mai mare parte a elementelor constructive ale rețelei de canalizare sunt prefabricate, astfel încât în fapt, construcția constă în montajul acestor tuburi, piese de legătură și execuția construcțiilor accesorii (cămine și capace). Montajul tuburilor se execută diferit, în funcție de materialul din care sunt fabricate tuburile.

Pentru o bună stabilitate s-a urmărit ca fundarea colectoarelor să se facă în teren sănătos, stabil.

Căminele de vizitare s-au prevăzut din tuburi circulare de beton Dn 0,80 m, fără cameră de lucru. Capacele și ramele căminelor de vizitare au fost alese în conformitate cu STAS 2308 în funcție de rezistența minimă la rupere, fiind folosite capace rezistente la trafic greu tip IV carosabile cu forța minimă de rupere de 250 kN.

Materialele care alcătuiesc rețeaua de canalizare au fost alese astfel încât să respecte următoarele condiții:

- să reziste la solicitările la care sunt supuse
- să fie impermeabile, adică să nu permită infiltrarea și exfiltrarea apei

- să reziste la acțiunea apelor uzate sau subterane agresive și a apelor cu temperaturi ridicate (peste 50 °C)
- să reziste la eroziunea datorată suspensiilor din apă
- să aibă o suprafață interioară cât mai redusă.

Soluțiile adoptate pentru construcțiile proiectate asigură principalele performanțe privind siguranța la foc pe întreaga durată de utilizare, care constau în:

- protecția locuitorilor și a mediului
- limitarea pierderilor de vieți omenești
- împiedicarea poluării apei, aerului și a solului
- prevenirea avariilor la construcții și instalații.

Lucrările de rețele de canalizare nu pun probleme speciale privind siguranța la foc și nu necesită protecție specială.

Construcțiile de pe rețeaua de canalizare au :

- gradul de rezistență la foc I,
- categoria de pericol de incendiu E
- fără limitare la gradul seismic
- deși vehiculează ape poluate (ape uzate menajere) nu impun zone de protecție proprie.

Din punct de vedere PCI lucrările de canalizare nu pun probleme și nu necesită protecție specială. Conform breviarului de calcul, debitul pentru dimensionarea rețelei de canalizare pentru locuințe este : $Q_{uz\ z\ med} = 3,25 \text{ l/s}$

Clasa de importanță a lucrărilor de canalizare, conform STAS 4273/83 este IV astfel :

- lucrări de canalizare în localități rurale – categoria 4
- după durata de exploatare – definitivă
- după rolul funcțional - principală

CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele pluviale colectate de pe acostamentul străzilor și din parcuri sunt dirijate spre gurile de scurgere proiectate, colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din PVC – KG SN4, Dn 315 mm și apoi conduse către colectoarele existente în zonă.

Pe traseul rețelei de canalizare pluvială se prevăd cămine de vizitare, precum și la intersecții, curbe și la schimbarea pantei.

Acestea vor fi cămine prefabricate (din inele de beton simplu cu Dn 800 mm- 1000 mm, cu sau fără camere de lucru în funcție de adâncimea lor, echipate cu capac din material compozit, carosabil, trepte de acces în cămin din OB cu D=20 mm).

Pentru facilitarea intervenției pe rețeaua de canalizare extinsă și reabilitată, pe diferite sectoare, s-a prevăzut realizarea de cămine de vizitare și intersecție.

Căminele de vizitare permit accesul în canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățarea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ și calitativ al apelor.

Rețeaua de canalizare pluvială va fi prevăzută cu cămine de vizitare amplasate conform STAS 3051-91. La canalele nevizitabile, căminele de vizitare se prevăd:

- În aliniament, la distanța maximă de 60 m;
- În punctele de schimbare a dimensiunilor;
- În punctele de schimbare a pantei;
- În punctele de schimbare a direcției;
- În punctele de intersecție a canalului.

Căminele de vizitare, fără camera de lucru (adâncimea căminului fiind sub 2,00 m) vor avea următoarele părți componente:

- fundație din beton;
- coșul de acces din tuburi de beton cu mufa Dn 80cm;
- capac și rama carosabile;
- scara de acces cu vanguri prinsă pe peretele tuburilor.

Accesul la interior se va realiza printr-un gol practicat în placa de beton și acoperit cu capac din material fonta cu ramă, carosabil, conform STAS 2308/87.

Alegerea soluției de realizare a rețelei de canalizare din țevi din polipropilena a fost dictată de următoarele considerente:

- economicitate: la performanțe egale costul este net inferior față de materialele tradiționale;
- greutatea redusă și flexibilitate;
- rezistență ridicată la uzură și agenți corozivi;
- polipropilena este inodoră, insipidă, netoxică, inertă și insolubilă;
- polipropilena nu permite aderarea crustelor de săruri, calcar sau microorganisme;
- pierderile de presiuni sunt foarte scăzute la trecerea fluidelor, datorită feței interioare complet lisă a conductelor;
- tehnologia de montare este simplă și sigură (îmbinările se execută ușor și rapid, prezentând o etanșeitate perfectă);
- durata de viață asigurată de furnizor este de 50 de ani.

RESTRICȚII LA PROIECTAREA REȚELELOR DE CANALIZARE – PROPUSE:

- În cazul în care un obiectiv nou, ce urmează a se realiza într-o zonă de intravilan extins care nu dispune de rețele de canalizare, proiectantul va trebui să implementeze cu predilecție în documentația tehnică, module ecologice de epurare a apelor uzate și să adopte mai rar varianta cu fose septice vidanjabile.
- La proiectarea rețelelor de canalizare vor fi stabilite ca traseu adâncimea de montaj și panta de scurgere numai pe planuri topografice pentru a nu oferi ocazia realizării de rețele cu contrapantă, care produc un mare disconfort în exploatare sau asupra mediului înconjurător.
- Rețelele de canalizare din incinta obiectivelor, precum și colectorul final care urmează a fi racordat la rețelele stradale existente vor fi dimensionate cu generozitate de proiectant, acesta ținând cont și de aportul în debite adus de apele pluviale colectate din incinta obiectivului.

- La proiectarea unui colector principal de canalizare ce urmează a fi realizat într-o zonă de extindere a intravilanului este obligatoriu să se țină cont și de eventualele obiective ce pot apărea în amonte, într-un viitor apropiat sau îndepărtat (proiectare durabilă).

RESTRICȚII LA EXECUȚIA REȚELOR DE CANALIZARE – PROPUSE:

- Orice rețea de canalizare va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.
- La eliberarea „Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un „contract de antrepriză” cu o societate specializată în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează ca traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public, vor fi readuse la starea inițială d.p.d.v. al structurilor rutiere, cu timpul de execuție cel mai scurt.
- În cazul în care rețelele de canalizare necesare pentru un obiectiv nou, vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria Municipiului Baia Mare, Serviciul circulație al Poliției mun. Baia Mare, etc., iar durata execuției să fie minimă.
- În cazul în care pe perioada execuției rețelilor de canalizare sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Construcțiile viitoare vor fi racordate la rețeaua existentă de distribuție a energiei electrice (RED), conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară și vor respecta propunerile și condiționările impuse de S.C. ELECTRICA S.A..

REGLEMENTĂRI PRIVIND SISTEMUL DE TRANSPORT AL ENERGIEI ELECTRICE

Transportul energiei electrice pe arealul studiat se realizează prin rețele aeriene de înaltă tensiune (110KV) și rețele electrice subterane și aeriene de medie tensiune (20KV; 6KV), toate aceste tipuri de rețele fiind în exploatarea și întreținerea S.C. Electrica Transilvania Nord S.A..

Prin apariția de noi obiective de investiții (perspective imediate, dar și de mai lungă durată), S.C. Electrica Transilvania Nord S.A. va trebui să ia toate măsurile necesare pentru alimentarea cu energie electrică a acestor consumatori noi, acest deziderat impunând implicit dezvoltarea rețelilor de transport a energiei electrice, cu predilecție ponderea fiind în sistemul rețelilor de medie tensiune (20KV; 6KV) și mai puțin în sistemul rețelilor de înaltă tensiune (110KV).

În prezent se constată ca sunt necesare:

- realizarea unor lucrări de reparații și modernizări ale instalațiilor energetice,
- extinderea rețelilor de distribuție de 20 kV prin înlocuirea cablurilor de 6 kV și 10 kV cu o viață depășită cu cabluri de 20 kV,
- înlocuirea stălpilor de susținere din lemn care mai există, precum și înlocuirea conductoarelor de secțiune mică cu conductoare de secțiune superioară și de tip izolat, operațiunea de modernizare a rețelilor de joasă tensiune va avea ca scop final și îmbunătățirea nivelurilor de tensiune ,

- se constata un deficit de putere în unele zone datorita construirii a numeroase locuinte individuale și datorita creșterii consumului de putere la consumatorii tertiar, drept care este necesar sa se infiinteze noi posturi de transformare. Este de dorit ca, în masura efectuării unor lucrari de reparatii capitale sa se inlocuiasca unitatile trafo de 6/0,4KV, respectiv 10/0,4 KV cu transformatore de 20/0,4 KV de conceptie moderna și mult mai fiabile.

În ceea ce priveste interelationarea între rețelele electrice și celelalte unitati ale municipalitatii nu sunt disfuncționalități majore. Reglementările generale privind sistemul de transport al energiei electrice vor face referire la activitatea de execuție al acestor rețele și anume:

RESTRICȚII LA PROIECTAREA REȚELELOR DE TRANSPORT A ENERGIEI ELECTRICE:

- rețelele electrice de medie tensiune (20KV; 6KV) vor avea o pondere deosebită în zestrea utilitară a zonei studiate în perspectiva imediată și îndelungată și soluțiile de proiectare aparținând SC Electrica Transilvania Nord SA., trebuie să promoveze cu predilecție "rețele electrice de m.t. subterane" în detrimentul "rețelelor electrice de medie tensiune aeriene", care nu sunt recomandate în condițiile unui oraș reședință de județ, compartimentul de proiectare al SC Electrica Transilvania Nord SA. urmând a ține cont de dinamica dezvoltării investițiilor, promovate prin documentațiile de urbanism aprobate, elaborând documentații care să conțină soluții definitive și nu provizorii, realizate punctual, pe bugetele investitorilor.
- pentru execuția de posturi de transformare amplasate în interiorul unor viitoare construcții (P.T.Z-uri) constând în spații amplasate în clădiri independente, SC Electrica Transilvania Nord SA., va proceda la obținerea de "Autorizații de Construire" pentru clădirile posturilor Trafo, respectând legislația în vigoare care se adesează oricărui investitor obișnuit.
- vor fi eliminate din documentații toate soluțiile care se bazează pe rețele electrice de m.t. având tensiunea de 6KV, deoarece echipamentele din PTZ-uri și PTA-uri pentru acest tip de tensiune nu se mai produc în mod curent.

RESTRICȚII LA EXECUȚIA REȚELELOR DE TRANSPORT A ENERGIEI ELECTRICE:

- rețelele electrice de medie tensiune vor fi executate pe străzi principale, secundare și sub ecartamentul trotuarelor, numai dacă aceste străzi sunt definitivitate d.p.d.v. al structurii și îmbrăcămintilor asfaltice. În cazul în care străzile nu sunt definitivitate d.p.d.v. structural, se va adopta o soluție de provizorat (de scurtă durată) până la realizarea definitivă a structurii rutiere.
- rețelele electrice de medie tensiune realizate în varianta subterană (LES - m.t.), care traversează, străzi principale, străzi secundare și alei, vor fi protejate în țevi de trecere din otel sau PVC - pentru a evita spargerea structurii asfaltice, ori de câte ori sunt necesare înlocuiri de rețele electrice pe aceste zone.

REGLEMENTĂRI PRIVIND SISTEMUL DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se realizează prin rețele electrice aeriene și subterane, funcționând la tensiunea de 220V și 380V (LEA j.t. și LES j.t.), racordate la posturi de transformare 20/0,4KV, amplasate în zonele în care apar investiții noi.

Reglementările generale privind sistemul de alimentare cu energie electrică vizează activitatea de proiectare și de execuție, acestea constând din:

- se recomandă ca documentațiile de proiectare să cuprindă soluții bazate pe rețele electrice

- j.t. si bransamente realizate preponderent subteran si mai puțin aerian;
- investițiile privind rețelele si bransamentele electrice aferente obiectivelor noi din domeniul locuințelor colective, obiectivelor cu caracter social, să facă parte din strategia de dezvoltare a SC Electrica Transilvania Nord SA., preluând integral costurile de investiție ale acestora;
 - se va evita pe cât posibil, soluțiile bazate pe variante de bransamente provizorii punându-se accent pe variantele definitive;
 - vor fi executate în timp, pe măsură ce investițiile noi vor fi realizate, posturi de transformare în cabină de zid sau aerian pentru acoperirea puterii instalate, ce va rezulta din cumulara tuturor puterilor instalate prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.

RESTRICȚII LA PROIECTAREA REȚELELOR DE JOASĂ TENSIUNE:

- titularul investiției va obține "Avizul de furnizare a energiei electrice" - eliberat de SC Electrica Transilvania Nord SA., în baza unei documentații speciale întocmită de proiectantul general;
- SC Electrica Transilvania Nord SA., va elabora consecutiv la comanda titularului investiției, documentația tehnică în faza "Studiu de soluție" si faza "Proiect tehnic + detalii de execuție" pe baza unei teme de proiectare întocmită de proiectantul general;
- titularul investiției va obține toate avizele de la terti, impuse prin Certificatul de Urbanism, avize care concură la îndeplinirea condițiilor de realizare a alimentării cu energie electrica a noului obiectiv în raport cu alte tipuri de utilitati existente în teritoriu la data respective (spargerii de structuri rutiere sau subtraversari de străzi pentru montaje de cabluri subterane, protecții speciale realizate pe traseele de cabluri în raport cu rețele de apa, gaze, telefonie, scoatere temporara din circuitul agricol a unor incinte private, etc.
- dacă la execuția unui obiectiv nou este necesar un sistem provizoriu de alimentare cu energie electrica pentru "Organizare de șantier", investitorul împreuna cu antreprenorul va solicita, pe bază de "Proiect de organizare de șantier" la SC Electrica Transilvania Nord SA., punctul de racord, modalitatea de racordare, modalitatea de înregistrare a consumului de energie electrică pe perioada execuției.

RESTRICȚII LA EXECUȚIA REȚELELOR DE JOASĂ TENSIUNE:

- execuția lucrărilor speciale, care se referă la alimentarea cu energie electrica a unui obiectiv nou (posturi de transformare, rețele electrice de m.t. si j.t) se va realiza numai după obținerea "Autorizației de construire";
- dacă pe perioada de executie a lucrărilor de alimentare cu energie electrică sunt necesare întreruperi temporare ale circulației pe anumite străzi, artere, se va solicita acceptul organelor municipiului cu responsabilități în exploatarea si întreținerea acestor străzi (Municipal Construct, Politia Rutiera a Municipiului Baia Mare ;
- se recomandă ca rețelele electrice noi, ce vor fi executate pe arealul zonei studiate, să se execute cu preponderenta în varianta "subterană" si mai puțin în varianta "aeriana" ;
- toate porțiunile de rețele care cad sub ecartamentul străzilor vor fi protejate în țevi din PVC sau din oțel, depășind chiar limitele externe ale trotuarelor adiacente străzii respective;
- la intersecția rețelelor electrice subterane cu alte tipuri de rețele vor fi respectate normele de distanță si de protecție impuse de normativele si standardele în vigoare.

ILUMINATUL PUBLIC

Iluminatul stradal se poate realiza si cu corpuri de iluminat cu LED-uri alimentate cu panouri

fotovoltaice.

Instalatia de iluminat cu panouri fotovoltaice asigura un nivel de iluminare mediu de 5 lux calculat pe zonele desemnate. Iluminatul este comandat cu ajutorul unui programator orar integrat in sistem. Iluminatul functioneaza de seara pana dimineata. Intre anumite ore din noapte stabilite impreuna cu beneficiarul intensitatea iluminarii scade la 33% din nivelul nominal.

Instalatia de iluminat cu panouri fotovoltaice este compusa dintr-un panou fotovoltaic ce incarca un acumulator cu ajutorul unui regulator. Acumulatorul alimenteaza cu energie un corp de iluminat. Acest corp de iluminat este echipat cu LED-uri ce asigura o eficienta luminoasa buna cu un consum scazut de energie.

Intreaga instalatie este montata pe un stalp metalic cu inaltimea de montaj a corpului de iluminat este 4.5m deasupra solului.

RESTRICȚII LA PROIECTAREA ILTALAȚIILOR DE ILUMINAT PUBLIC:

- toate documentațiile de urbanism (faza PUD, PUZ) precum si documentațiile tehnice de execuție (faza "Studiu de fezabilitate", Proiect tehnic", "Detalii de execuție") vor conține soluțiile de iluminat stradal (cabluri de alimentare, tip fundații pentru stâlpi, tipul stâlpilor, precum si tipul corpurilor de iluminat);
- este recomandat ca stâlpii de iluminat prevăzuți în documentație să fie din categoria "Stâlpilor de folosință comună" pentru a permite amplasarea aeriană pe acești stâlpi la înălțimi de peste 6m, a unor cabluri de altă natură (telefonie + internet, cablu T.V.);
- se va extinde rețeaua existentă de iluminat public, mărindu-se gradul de acoperire al tramei stradale și a altor zone de interes public (parcuri, platforme de parcare de cartier, piețe);
- se recomandă ca în zonele unde vor fi executate obiective a căror înălțime depășește 15m să se suplimenteze iluminatul public prin implementarea de corpuri de iluminat tip proiector de fațadă, montate pe elemente constructive exterioare ale acestor obiective;

RESTRICȚII LA EXECUȚIA ILTALAȚIILOR DE ILUMINAT PUBLIC:

- execuția tronsoanelor zonale de iluminat public aferente cartierelor noi, este recomandat să se facă concomitent cu realizarea structurii rutiere si a celorlalte tipuri de utilități subterane, pentru a se evita stările de avarii ce pot apare în cazul unor execuții necoordonate între constructori;
- traseul rețelelor de iluminat public va trebui să fie judicios ales, în asa fel încât să fie respectate distantele si normele de protejare al celorlalte tipuri de utilități cu care se învecinează;

TELECOMUNICAȚII

Prin prezentul proiect, în zona studiată nu se propun oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi radio și TV.

Rețeaua de telefonie – fibră optică se va extinde la cerere in toate zonele nou cuprinse in intravilan si in zonele unde se vor construi noi obiective social - culturale. Cablurile de telefonie si firbra optica se vor monta in canale tehnice special amenajate. În ceea ce privește rețeaua de telefonie și internet (fibră optică), se propune:

- Îmbunătățirea semnalului de telefonie mobilă în zonele excentrice ale municipiului,
- Desființarea rețelelor aeriene – în primul rând în zona centrală a municipiului,
- amplasarea tuturor cablurilor noi în canalizații subterane care au capacitatea de a primi alte rețele,
- mutarea cablurilor aeriene în subteran, în canalizații comune (în prima etapă în zona centrală și în zone cu strazi cu profil insuficient),
- modernizarea rețelelor CATV pentru îmbunătățirea calității semnalului,
- extinderea transmisiei digitale și HD a semnalului TV,
- Pentru îmbunătățirea serviciilor telefonice se vor rezolva problemele legate de infiltrările de apă în canalizațiile telefonice iar în proiectarea noilor rețele se va da o atenție deosebită evitării posibilității acestor infiltrări din rețelele de apă-canal.

Infrastructura subterană asociată de comunicații va fi proiectată să îndeplinească următoarele cerințe:

- să răspundă cerințelor actuale și viitoare referitoare la comunicațiile între sediile Municipality și celelalte instituții din subordine și să servească în același timp ca și suport al dezvoltării altor proiecte care necesită servicii de comunicații, proiecte având ca destinație finală componenta publică, având ca și beneficiar direct Municipality sau instituțiile din subordine;
- mediu de transmisie folosit va fi fibra optică, mediu care oferă cele mai mari capacități de transfer dar și cea mai mare durată de viață. Tehnologia folosită vor fi microcablurile de fibra optică.
- materialele care compun soluția vor fi echipamente moderne, de ultimă generație, care respectă atât legislația europeană și națională, cât și condițiile de mediu;
- se va urmări ca implementarea unui astfel de proiect să permită flexibilitate din perspectiva schimbării necesităților de comunicații la locațiile vizate, cât și posibilitatea de implementare în sistem a unor noi locații, respectându-se principiul de minimizare a costurilor necesare acestor activități.

Din punct de vedere arhitectural vor fi prevăzute minim 3 nivele ierarhice ale rețelei astfel:

- Nivelul transport (magistrală),
- Nivelul distribuție,
- Nivelul acces (bransamente).

Fiecare dintre aceste nivele va avea o structură, un rol specific și va permite: capacitate mare de comunicație, redundanță, flexibilitate în extinderea rețelei și funcționarea rețelei pe zone, pe măsura ce este implementată sau extinsă.

Se propun următoarele soluții:

- Construirea unei canalizații subterane, în întregime pe domeniul public
- Construirea unei rețele de interconectare a nodurilor centrale principale

Rețeaua de distribuție reprezintă următorul nivel al rețelei după magistrală. Magistrală are doar rolul de „backbone” fără să aibă ramificații pentru a ajunge aproape de utilizatorii finali. Acest scop va fi realizat de rețeaua de distribuție. Aceasta are rolul de a acoperi uniform suprafața studiată.

Structura rețelei de distribuție va fi proiectată pentru a asigura redundanța comunicațiilor prin conectarea fiecăruia dintre nodurile de distribuție la două noduri centrale astfel că, în cazul întreruperii din diferite motive al unui traseu, va exista o rută alternativă pentru fluxurile de comunicație între nodurile de distribuție și rețeaua magistrală.

Conectarea abonaților se va realiza direct la fiecare nod local, printr-o rețea de fibră optică sau prin soluții alternative. Aceste rețele de conectare a utilizatorilor finali vor fi realizate de către fiecare operator de telecomunicații în parte și nu fac obiectul acestui studiu. De la nodurile locale și până la abonați providerii de servicii de telecomunicații își vor organiza propria rețea de acces.

Canalizatia va fi realizata din conducte (monotuburi) de PEID (polietilena de inalta densitate, obtinuta prin polimerizarea etilenei, avand o structura moleculara foarte cristalina, este caracterizata prin proprietati deosebite precum: rezistenta si functionalitate pe termen lung, stabilitate fata de actiunea unei game variate de substante chimice, flexibilitate superioara, rezistenta mecanica ridicata, chiar si la temperaturi scazute, rezistenta la coroziune, precum si usurinta in procesul de montare). Tuburile din PEID protejează cablurile împotriva solicitărilor mecanice și chimice, precum și contra agresiunii rozătoarelor. Monotuburile PEID vor respecta urmatorii parametri: SDR11, PE80, diam. 40mm si 50mm si vor fi echipate cu monoduct-uri de 10mm pentru instalarea cablurilor de fibra optica prin procedeul de suflare cu aer comprimat (micro-blow). Acestea trebuie sa satisfaca toate cerințele privind rezistența la presiunea necesară pentru înfilarea cablurilor prin suflare, rezultate din practică, respectiv presiuni de min. 12 bar.

Adancimea de ingropare a conductelor este de 0.8m si va fi executata partial prin sapare (decopertare trotuare, spatii verzi apoi executarea santului), partial prin forare orizontala dirijata (intersectii de strazi, piete, zone in care sapatura deschisa nu este permisa).

Monotuburile PEID vor fi echipate cu microduct-uri PEID de diametre exterioare cuprinse intre 5-10mm, suprafata interioara striata (nervuri interne cu sectiune trapezoidala) pentru un coeficient de frecare scazut.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Asigurarea încălzirii și preparării apei calde menajere se va face în sistem individual, cu centrale termice alimentate cu gaze naturale sau prin intermediul centralelor pe lemne, centralelor electrice, panourilor solare, pompelor de căldură (apă-apă, sol-apă, aer-apă), conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Rețelele de gaze distribuție conform situației existente și a tendințelor viitoare de dezvoltare și a unei strategii clare la sistemul de încălzire, preparare apă caldă și preparare hrană ale locuințelor, se propune continuarea înlocuirii lor.

Din punct de vedere al organizării activității de furnizare gaze naturale prezentul studiu nu poate propune soluții de îmbunătățire sau extindere a sistemului de gaze naturale, deoarece această activitate este reglementată prin Ordonanța nr.60/30 ian.2000, modificată și completată de Legea nr.463/18 iulie 2001 și revine Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Gazelor Naturale (ANRGN).

De asemenea, acordarea licențelor și autorizațiilor în sectorul gazelor naturale se face conform HG 784/7 sept.2000 modificată și completată prin HG 1248/7 nov.2002. Prin PUZ se prevede extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale raportat la dezvoltarea spațial-teritorială a zonei studiate.

Conform calculelor pentru zona studiată este estimat un debit gaze de $Q = 2000 \text{ mc/h}$.

Alimentarea cu gaze se face printr-o rețea de distribuție redusă presiune, urmând trama stradală. Din conducta de distribuție se vor alimenta imobilele (locuințele și dotările) prin bransamente, cu posturi de reglare – măsurare individuale. Conducta propusă va fi din teava de polietilenă de înaltă densitate PE 80, tip 316 ISO 4437, SDR 11 și va avea diametre cuprinse între $\varnothing 63 \text{ mm}$ și $\varnothing 90 \text{ mm}$.

La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la ieșirea din pământ se vor prevedea rasuflători de gaze care să permită eventualelor scapări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, traseul va fi marcat pe construcții sau stalpi cu placute indicatoare.

Întotdeauna la alegerea traseului se va da prioritate siguranței în exploatare față de cea estetică. Pozarea rețelelor se propune să se facă prioritar în zonele verzi. Intersecțiile cu alte conducte se va face în tuburi protecție.

Un avantaj al preparării locale a energiei termice folosind gaze naturale ar fi faptul că arzătoarele au debite mai mici, sunt mai puțin dependente de variațiile de presiune din rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

Conform Legii Gazelor nr. 351 – 2004 și Normelor Tehnice în domeniu, zonele de protecție și siguranță cu interdicție de construire sunt :- minim 20 m de la împrejurimea SRMP;

- din axa conductei de transport gaze naturale, pe orizontală:
- 20 m pentru centre populate, locuințe, grupuri sociale, industriale, administrative;
- 6 m pentru parcuri auto;
- 20 m pentru posturi de transformare electrică;
- 20 m paralelism cu DJ;
- 18 m paralelism cu DC;
- 50 m pentru depozite gunoarie;
- 50 m pentru depozite furaje.

Din punct de vedere al organizării activității de furnizare gaze naturale, prezentul studiu nu poate propune soluții de optimizare deoarece această activitate este proprie EON GAZ DISTRIBUȚIE S.A.. Aceste lucrări se pot executa numai după aprobarea EON GAZ DISTRIBUȚIE SA a înființării distribuției de gaze în zonă și în urma întocmirii Studiului Tehnic – economic pentru alimentarea cu gaze a zonei studiate.

RESTRIȚII LA PROIECTAREA REȚELELOR DE GAZE PROPUSE:

- Pentru acele zone din intravilanul extins în care alimentarea cu gaze se va realiza prin extinderea rețelelor existente, proiectanții autorizați vor solicita avizul de furnizare a gazelor de la EON GAZ DISTRIBUȚIE SA, respectând punctul de racord și dimensiunile de bransare acceptate de furnizor.

- Se recomanda ca rețelele noi de distribuție proiectate pentru zonele nou aparute în intravilanul extins să se realizeze cu predilecție din PEHD și mai puțin din țevi OL-ng.
- În interiorul intravilanului existent, rețelele de gaze subdimensionate sau cele care au o vechime la limita duratei de viață, vor fi înlocuite și modernizate.
- Restricții la execuția rețelelor de gaze propuse
- Orice rețea de gaze va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.
- La eliberarea „Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un „contract de antrepriză” cu o societate specializată în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează ca traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public, vor fi readuse la starea inițială d.p.d.v. al structurilor rutiere, timpul de execuție fiind cel mai scurt posibil.
- În cazul în care rețelele de gaze și branșamentele necesare pentru un obiectiv nou vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria mun. Baia Mare, Serviciul circulație al Poliției mun. Baia Mare, etc., iar durata execuției să fie minimă.
- În cazul în care pe perioada execuției rețelelor și branșamentelor de gaze sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere vor fi colectate, în sistem individual, în pubele ecologice ce vor fi depozitate în cadrul fiecărei incinte (parcele) de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar și transportate la rampa de deșeuri a localității, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deșeurilor.

POTENȚIALUL EXISTENT PENTRU UTILIZAREA ENERGIEI ALTERNATIVE

Pentru toate clădirile, dar mai ales pentru locuințele individuale, trebuie studiată și soluția preparării apei calde menajere utilizând energia solară prin intermediul panourilor solare înglobate în/sau montate pe acoperișul clădirilor sau pe terase în concordanță cu adoptarea unei orientări și unui unghi favorabile captării cu maximum de eficiență a energiei solare. Aceste posibilități sunt favorabile având în vedere regimul redus de încălzire pentru clădirile individuale.

Punerea în practică a unei strategii energetice pentru valorificarea potențialului surselor regenerabile de energie (SRE) se înscrie în coordonatele dezvoltării energetice a României pe termen mediu și lung și oferă cadrul adecvat pentru adoptarea unor decizii referitoare la alternativele energetice și înscrierea în acquis-ul comunitar în domeniu.

Așa cum se menționează în "Studiul privind evaluarea potențialului energetic actual al surselor regenerabile de energie în România (solar, vânt, biomasă, microhidro, geotermie), identificarea celor mai bune locații pentru dezvoltarea investițiilor în producerea de energie electrică neconvențională" obiectivul strategic pentru anul 2010 este ca aportul surselor regenerabile de energie în țările membre ale UE, să fie de 12% în consumul total de resurse primare. HG 443/2003 (modificată prin HG 958/2005) stabilește pentru România că ponderea energiei electrice din SRE în

consumul național brut de energie electrică urmează să ajungă la 33% până în anul 2010. În prezent, în România, procentul de folosire a energiei verzi ajunge la 29%.

Pe lângă potențialul energetic al biomasei datorat bogăției resurselor forestiere din zonă, județul Maramureș (și implicit și Baia Mare) este menționat în studiul mai sus menționat ca fiind o zonă cu înalt potențial pentru energia geotermică și energia hidroelectrică.

Mai în detaliu, Municipiul Baia Mare este o locație unde temperatura la adâncimea de 3000 de metri depășește valoarea de 140 de grade Celsius, prezentând, astfel, perspective pentru valorificare în scopul conversiei energiei geotermice în energie electrică.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accesuri către rețeaua de canalizare pluvială propusă;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;
- măsuri pentru prevenirea infiltrațiilor de hidrocarburi în sol prin impermeabilizarea spațiilor de parcare și dotarea acestora cu separatoare de hidrocarburi;
- măsuri pentru depozitarea controlată și colectarea gunoaielor menajere;
- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale, după caz;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisagistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

Măsurile enunțate mai sus, vor fi luate de către deținătorii de terenuri din zona studiată, la faza de proiectare D.T.A.C. + P.T..

DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI PRIVIND FACTORII DE MEDIU

DOMENIU	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI/ RECOMANDĂRI
PREVENIREA POLUĂRII APEI	Principala disfuncționalitate a zonei studiate o reprezintă lipsa rețelei alimentare cu apă și canalizare pe întreg teritoriul studiat.	Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare se va realiza conform Master Plan Vital 2, al S.C. VITAL S.A. În cadrul P.U.Z., vor fi identificate zonele de intravilan și extravilan care necesită echipare edilitară și vor fi elaborate propuneri de extindere și modernizare a echipamentelor edilitare. Primăria are obligația de a aplica legislația în vigoare privind constrângerea populației și a agenților economici de racordare la sistemul centralizat de alimentare cu apă și la rețeaua de canalizare, conform Legii nr. 241/2006 privind serviciul de alimentare cu apă și de canalizare, respectiv, constrângerea utilizatorilor racordati la rețeaua de apă potabilă, sa se racordeze la rețeaua de canalizare – dacă aceasta există în zona.

DOMENIU	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI/ RECOMANDĂRI
		<p>Eliminarea potențialelor surse de poluare care afectează stratul freatic (bazine vidanjabile) în zonele unde există sisteme de canalizare.</p> <p>Autorizațiile de construcție pentru imobilele noi construite se va emite condiționat de existența rețelelor de alimentare cu apă și canalizare din zona de interes.</p>
	<p>Dezvoltarea urbană accelerată poate genera amenințări la adresa calității solului, aerului și apelor dar și a ecosistemelor locale.</p> <p>Extinderea necontrolată a anumitor zone ale localității, fără racordarea noilor construcții la rețelele de utilități .</p>	<p>Racordarea noilor zone rezidențiale dezvoltate la rețelele de utilități.</p> <p>Delimitarea zonelor de protecție și siguranță între construcții și cursurile de apă conform legii Apelor 107/1997 actualizată.</p>
ASIGURAREA STĂRII DE SĂNĂTATE	<p>Nivelul de zgomot în zona P.U.Z. propusă este, în prezent, sub limitele admise de normele în vigoare, ceea ce recomandă zona pentru locuit.</p> <p>Trebuie însă avut în vedere, în situația în care traficul în zonă va deveni mai intens, să se prevadă din faza de proiect măsuri specifice de minimizare a nivelului de zgomot în zonă.</p>	<p>-prevederea de perdele de protecție vegetală între zonele de locuit și principalele artere de circulație, zone industriale;</p> <p>-reglementarea circulației rutiere cu stabilirea unor trasee diferențiate pe categorii de vehicule (pentru trafic ușor și greu), care să evite zonele compacte de locuințe.</p> <p>- prevederea de zone pietonale</p> <p>- prevederea de piste pentru transport alternativ (piste de biciclete, etc)</p> <p>- asigurarea transportului în comun pentru zona propusă prin P.U.Z.</p> <p>- stabilirea de distanțe adecvate între zonele industriale/ agrozootehnice și zonele rezidențiale, conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.</p>
	<p>Spații verzi, ecologice, de odihnă și recreere.</p>	<p>În vederea valorificării elementelor cadrului natural, proiectul P.U.Z. va propune trasee de ciclism și pietonale, zone de belvedere, spații verzi (tip grădini publice), locuri de joacă pentru copii, mici spații amenajate pentru picnic/grătar, odihnă, sport, agrement, etc.</p> <p>Realizarea de spații verzi la sol în proporție de 20-50% din suprafața terenului, în funcție de zonificarea funcțională ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.</p>
	<p>Potențiala deteriorare a peisajului datorită realizării construcțiilor neintegrate în peisaj, a rețelelor de utilități.</p>	<p>Pentru valorificarea peisajului, prin R.L.U., se va putea impune pentru construcțiile care ar putea masca perspectivele spre oraș și masivele montane sau zonele împădurite să se aplice servitutea de înălțime, ce limitează autorizarea unor construcții care să mascheze perspectivele valoroase.</p> <p>De asemenea, în vederea relaționării armonioase cu formele de relief, prin proiect se pot interzice amplasarea clădirilor cu latura lungă perpendiculară pe curbele de nivel.</p>

DOMENIU	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI/ RECOMANDĂRI
SALUBRIZAREA/ MANAGEMENTUL DEȘEURILOR	Colectarea selectivă a deșeurilor a fost parțial implementată în mun Baia Mare și beneficiază de sprijinul autorităților. Pentru municipiul Baia Mare este în curs de implementare proiectul "Sistem de Management Integrat al Deșeurilor".	Extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor în zona acoperită de P.U.Z. propus. Spatiile de colectare vor include dotari pentru colectarea separată a deșeurilor periculoase rezultate din gospodarii (baterii, cutii vopsea, antigel, etc). Spatiile de colectare vor fi amenajate la distanță de minim 10 m de ferestrele locuințelor.
POLUAREA SOLULUI	Evitarea extinderii suprafețelor de intravilan în defavoarea terenurilor productive, arabile sau fânețe. Construcțiile și extinderea zonelor rezidențiale facilitează fenomenul de impermeabilitate a solurilor.	Construcțiile nou realizate vor avea în vedere respectarea condițiilor de constructibilitate specifice zonei. Toate locuințele vor fi racordate la sistemele de alimentare cu apă și canalizare, în sistem centralizat. Se vor menține minim 20% zona de spațiu verde pe fiecare parcelă constructibilă.
POLUAREA ATMOSFERICA	Municipiul Baia Mare este încadrat în regimul de gestionare II a calitatii aerului Conform Ordinului nr. 598/2018 ³ , Anexa 2. În Municipiul Baia Mare, principalii indicatori în domeniul calității aerului se încadrează în limitele stabilite la nivel european și național, cu câteva excepții punctuale referitoare la concentrațiile de pulberi în suspensie și ozon. În zona Baia Mare dispersia atmosferică a poluanților este îngreunată de faptul că se află într-o zonă depresionară și, din punct de vedere meteorologic, există slabe condiții de dispersie a poluanților datorită stratificării termice a aerului, direcției și vitezei reduse a vânturilor și a brizelor locale care canalizează curenții în lungul văilor Firiza și Săsar	Prin Planul de menținere a calității aerului (PMCA) la nivelul jud. Maramureș sunt prevăzute următoarele măsuri aplicabile la nivelul P.U.Z. analizat: - Refacerea străzilor din interiorul localităților unde s-au executat lucrări de modernizare/extindere a rețelelor - Modernizarea străzilor cu macadam - Sistematizarea intersecțiilor pentru evitarea ambuteiajelor - Creșterea suprafeței spațiilor verzi - Asigurarea salubrității străzilor (măturare și stropire) - Promovarea energiilor regenerabile și eficienței energetice.
	La nivelul zonei P.U.Z. analizate, traficul rutier poate reprezenta, în condițiile în care zona se dezvoltă, cel mai important factor care poate influența negativ calitatea aerului prin emisii de dioxid de sulf (SO ₂), oxizi de azot (NO, NO _x , NO ₂), monoxid de carbon (CO), benzen, toluen, etilbenzen, o-xilen, m-xilen, p-xilen și pulberi în suspensie.	-Optimizarea și dezvoltarea transportului public -construirea /configurarea unui sistem public de utilizare a bicicletelor ca transport alternative pe distanțe scurte, -configurarea de locuri de parcare P+R (park and ride) și B + R (bike and ride); -promovarea e-mobilității sau facilitarea dezvoltării transportului/ transportului public cu emisii zero (electric, alimentat cu hidrogen, etc) sau cu emisii scăzute (biogaz) -Modernizarea străzi și rețele tehnico-edilitare; - Introducerea limitărilor de viteză și măsurilor de calmare a traficului, de exemplu impunerea unor limite de viteză mai mici pe drumurile principale,

³ Ordinul nr. 598/2018 privind aprobarea listelor cu unitățile administrativ-teritoriale întocmite în urma încadrării în regimuri de gestionare a ariilor din zonele și aglomerările prevăzute în anexa nr. 2 la Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

DOMENIU	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI/ RECOMANDĂRI
		- Amenajarea de perdele verzi de protecție, alcătuite din specii arboricole rezistente la agenții de poluare, de-a principalelor artere de circulație. - Încurajarea utilizării mijloacelor alternative de deplasare în detrimentul autovehiculelor personale prin posibilitatea accesării unor finanțări pentru dezvoltarea infrastructurii specifice .
	Existenta unor multiple surse punctiforme de poluare datorate sistemelor rezidențiale de incalzire, generatoare in special de emisii de pulberi, NOx, CO, SOx.	Propunerea unor soluții inovative pentru tranziția de la încălzirea individuală cu gaz metan sau lemn spre alte sisteme de încălzire alternative și îmbunătățirea eficienței energetice a clădirilor care să conducă la emisii în aer mult mai reduse, cum ar fi: - tranziția la forme alternative de încălzire a locuințelor de la sistemele pe gaz sau lemn la pompe de căldură alimentate electric, încălzire centralizată (sursă pe gaz în cogenerare termic– electric sau pe biomasă, biogaz), sistem hibrid cu pompe de căldură, etc. - surse regenerabile pentru producerea de energie electrică și apă caldă: celule fotovoltaice pentru producerea de energie electrică și panouri solare pentru prepararea apei calde; - utilizarea unor materiale eficiente pentru izolare termică a clădirilor. Clădirile realizate în zona P.U.Z. propusă se vor încadra în minim clasa A de eficiență energetică.
	Existența în apropierea P.U.Z. propus, pe latura sudica a limitei (str Victoriei, str dr Victor Babes, etc), de unități industriale	Stabilirea de distanțe adecvate între zonele industriale/ agrozootehnice si zonele rezidențiale, conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei. Prevederea de perdele vegetale de protecție față de obiectivele industriale.
SCHIMBARI CLIMATICE	Neutilizarea la potențialul optim a surselor de energie alternativă ceea ce conduce la emisii de gaze cu efect de seră. În zona Baia Mare potentialul de utilizare al energiilor alternative este reprezentativ, în special al energiei solare care poate fi exploatat cu randament ridicat, utilizarea biomasei, energia din deșeuri, geotermală și hidro.	Utilizarea surselor alternative de energie, ca sursă principală de furnizare agent termic sau în alternanță cu sursele convenționale de energie (gaz metan), în special utilizarea energiei solare și geotermale (pompe de caldura)
ZONE PROTEJATE	Poluare electromagnetica (LEA, statie electrica de transformare, antene GSM)	Mentinerea zonei de protectie față de liniile electrice, statii de transformare (50 m de incinta) si antene GSM (150 m)
	Poluare olfactiva	Stabilire zone de protectie sanitara conform Ord 119/2014 pentru targ de animale- 500m piata agroalimentara- 40 m cimitire umane- 50 m statie de epurare- 300m autobaza serviciilor de salubritate- 200 m

DOMENIU	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI/ RECOMANDĂRI
		distanțe de protecție între ferme de animale și locuințe -min 100 m.
BIODIVERSITATE	În imediata vecinătate a teritoriului P.U.Z. analizat se identifică un sit Natura 2000 (ROSCI0003 - Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare). Principalele amenințări, presiuni sau activități cu impact asupra acestuia sunt legate de activitățile de turism și de exploatare a resurselor.	<ul style="list-style-type: none"> - Se vor proteja și păstra arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; - Plantarea de fâșii verzi de protecție de-a lungul cailor de circulație fără a periclita vizibilitatea la trafic - suprafețele de intravilan nu se vor extinde în interiorul zonelor protejate, declarate situri Natura2000. - în zonele de intravilan existent care se suprapun cu suprafețe din siturile Natura2000 se vor prevedea prin PUG numai activități care nu afectează integritatea siturilor (activități de agroturism, servicii, activități tradiționale meșteșugărești, etc). - zonele de intravilan nu vor include suprafețe împădurite
PERICOLE GENERATE DE CATASTROFE/ FENOMENE NATURALE SI ANTROPICE	În cadrul P.U.G. aflat în curs de elaborare, în zona teritoriului studiat, s-au consemnat elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei- riscuri natural- alunecări de teren.	<p>În cadrul P.U.Z., în urma studiului hidro-geotehnic, vor fi identificate și analizate zonele de risc și vor propuse măsuri de punere în siguranță ale acestora. De asemenea, vor fi propuse reglementări de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.</p> <p>În zona versanților se vor efectua studii și expertize geotehnice, studii de stabilitate versanți. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți, cu stabilitate general neasigurată sau incertă, se vor efectua studii geotehnice care să stabilească riscurile la alunecare, măsurile de stabilizare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.</p> <p>Se va analiza fezabilitatea amplasării spațiilor verzi plantate, pe terenurile accidentate (cu pantă de peste 8%), neconstruibile, din cauza configurației reliefului sau a condițiilor hidro-geotehnice. În general se consideră ca fiind terenuri bune pentru construcție, din punct de vedere al condițiilor de relief, acele terenuri care au pante cuprinse între 1%-8%. Pe terenurile cu declivități mici, de până la 5%, așezarea clădirilor nu este condiționată de relief decât în mică măsură, putând fi adoptat orice sistem de organizare a teritoriului și orice formă de construcție. În situația terenurilor cu declivități mai mari, se impune adoptarea formei și așezării clădirilor la forma reliefului, fapt ce conduce, în general, la dispoziții libere peisagere</p>
	Vecinătatea zonei P.U.Z. cu zonele împădurite necesită luarea de măsuri de prevenire a incendiilor forestiere.	pastrarea zonei de protecție pentru construcții față de păduri (minim 50 m), conform legii nr.46 din 19 martie 2008 actualizată, Codului Silvic

DOMENIU	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI/ RECOMANDĂRI
	Amplasarea în apropierea limitei sudice a P.U.Z. a unui obiectiv tip SEVESO- SC Romalbyn Mining SRL	Se vor trasa limitele zonelor de siguranță și de protecție față de obiectivul industrial tip SEVESO (SC ROMALBYN MINING S.R.L. de pe strada Victoriei, nr. 77B) pe planurile P.U.Z., se vor prevedea reguli de amplasare a construcțiilor conform compatibilităților teritoriale stabilite conform Ord 3710/2017.
	Potențial risc al deteriorării rețelelor de utilități	- se vor păstra și delimita culoarele de protecție pentru conductele de gaz metan, rețele electrice, conducte de apă
	Epidemii	Se vor păstra distanțele minime de protecție sanitară conform Ord 119/2014 pentru: - Abatoare, târguri de animale vii- 500 m - Spitale, clinici veterinare- 30 m - Autobazele serviciilor de salubritate- 200 m -Depozitele de combustibil- 50 m - Cimitire și incineratoare animale de companie-200 m - Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie- 50 m - Rampe de transfer deșeuri- 200 m

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune realizarea, pe fiecare parcelă, de spații verzi la sol în proporție de minim 30% din suprafața acesteia, după caz, în funcție de zonificarea terenului. Această reglementare va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În cadrul P.U.Z. DEFINITIVAT se vor propune obiective de utilitate publică. Acestea se referă la modernizarea/extinderea/crearea rețelei stradale, extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, iluminat stradal).

Pentru modernizarea și extinderea rețelei stradale, este necesară trecerea din proprietatea privată a U.A.T. Baia Mare și/sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, în proprietatea publică a U.A.T. Baia Mare a unei suprafețe totale de aproximativ **58.794,00 mp**. Diferența de suprafață necesară pentru crearea rețelei stradale se află în proprietatea publică a U.A.T. Baia Mare. Acestea sunt detaliate în tabelul de mai jos:

CIRCULAȚIA TERENURILOR	
DENUMIREA LUCRĂRII	SUPRAFAȚA TERENURILOR CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A U.A.T. BAI A MARE
MODERNIZARE ȘI EXTINDERE REȚEA STRADALĂ	58.794,00 mp
	9.799,00 ml

3.9. AVIZE ȘI ACORDURI OBȚINUTE

Planul Urbanistic Zonal "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAI A MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI" a obținut următoarele avize/acorduri:

CERTIFICATUL DE URBANISM

- Certificat de Urbanism nr. 1355 din data 12.11.2021 eliberat de Primăria Municipiului Baia Mare ;

AVIZUL BENEFICIARULUI PRIVIND NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

- Aviz de Oportunitate nr. 02 din data 03.02.2022, eliberat de Primăria Municipiului Baia Mare.

AVIZE ȘI ACORDURI SPECIFICE

- Aviz începere lucrări OCPI nr. 112/2022;
- Proces Verbal de recepție OCPI nr. 454/2022.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Prezentul P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. Municipiul Baia Mare (aprobat), conlucrează cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. și va contribui la dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei. Acesta detaliază și reglementează, la nivelul terenului studiat – U.T.R. ZONA COLINARĂ VIILOR, principalii indicatori și indici urbanistici.

Prevederile prezentului P.U.Z. propun extinderea teritoriului intravilan aprobat prin P.U.G. Municipiul Baia Mare, astfel creându-se un nou cartier la nivelul localității, cu funcțiune preponderent de locuire (permanentă sau temporară).

PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.:

- Restructurare urbană.
- Urbanizare.
- Schimbare de destinație.
- Stabilirea coeficienților urbanistici.
- Interdicții temporare de construire până la îndeplinirea condițiilor de construibilitate.
- Interdicții definitive de construire – terenuri rezervate pentru extindere rețea stradală.

PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE:

- Modernizarea și extinderea rețelei stradale,
- Modernizarea și extinderea rețelelor edilitare.

CATEGORIE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE:

În funcție de programele de investiții ale Primăriei Municipiului Baia Mare, după aprobarea în Consiliul Local, se vor realiza următoarele:

- Extindere rețele echipamente edilitare – alimentare cu apă și canalizare.
- Extindere rețea infrastructură stradală.
- Amenajare spații verzi publice.

CATEGORIE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI:

De către investitorii privați vor fi suportate următoarele categorii de costuri:

- Racordarea la rețelele edilitare.
- Operațiuni de parcelare/reparcelare/comasare.
- Realizare accese auto și pietonale pe parcele din drumurile publice.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent P.U.Z. care cuprinde prescripții și reglementări generale la nivelul teritoriului cuprins în propunere.

LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE:

Pentru realizarea obiectivului propus, după aprobarea prezentului P.U.Z., sunt necesare următoarele etape de proiectare:

- realizare expertiză geotehnică;
- realizarea studiu de specialitate privind gospodărirea apelor;

- realizarea studiilor de specialitate privind modernizarea și extinderea rețelei stradale;
- realizarea studiilor de specialitate privind modernizarea și extinderea rețelelor edilitare;

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul și retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 137/95 privind protecția mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.-ULUI

În urma analizei situației existente, se poate afirma că zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă atât în cadrul natural, cât și în cadrul localității, aflându-se continuă dezvoltare.

Situată la poalele munților Igriș, în imediata vecinătate a Ariei Naționale "Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare" zona studiată a devenit atractivă pentru construirea de locuințe individuale permanente și case de vacanță, precum și pentru structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul natural – la poalele munților Igriș și în proximitatea sitului de importanță comunitară Natura 2000 ROSCI0003 "Arboretul de castan comestibil de la Baia Mare".
- poziția favorabilă în cadrul orașului – în proximitatea vetrei orașului;
- prezența unor căi importante de circulație – Strada Victoriei, Bulevardul Independenței;
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice;
- structurarea recentă a ariei ca zonă de locuire, cu potențial de dezvoltare, de o mare atractivitate investițională la nivel imobiliar.

Enunțarea propunerilor de reglementări pentru teritoriul studiat a ținut cont în principal, de concluziile Studiului de fundamentare privind condițiile geotehnice, în ceea ce privește gradul susceptibilității la producerea alunecărilor de teren.

Pentru valorificarea peisajului, prin R.L.U., se va putea impune pentru construcțiile care ar putea masca perspectivele spre oraș și masivele montane sau zonele împădurite să se aplice servitutea de înălțime, ce limitează autorizarea unor construcții care să mascheze perspectivele valoroase.

De asemenea, în vederea relaționării armonioase cu formele de relief, prin proiect se pot interzice amplasarea clădirilor cu latura lungă perpendiculară pe curbele de nivel.

Ținând cont de parcelarul de tip agricol, cu forme neregulate, pe care îl prezintă terenurile din zona studiată, prin prezentul proiect, au fost propuse, în funcție de zonificarea funcțională, dimensiuni minime ale loturilor, precum și deschideri minime ale fronturilor la stradă. Prin urmare, condiționările impuse vor limita extinderea necontrolată a spațiului construit și respectarea unor distanțe minime de siguranță între construcții. De asemenea, condiționările propuse, nu vor mai permite amplasarea haotică a construcțiilor, cu dispunere fără coerență urbanistică. În vederea

relaționării armonioase cu formele de relief, prin prezentul proiect, se interzice amplasarea clădirilor cu latura lungă perpendiculară pe curbele de nivel.

Circulația (auto și pietonală) în zona studiată prezintă disfuncționalități. Propunerile de dezvoltare a infrastructurii rutiere se bazează pe concluziile studiului privind circulația și transporturile și vor avea în vedere eliminarea disfuncțiilor prin modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere existente. În zonele nou dezvoltate, unde trama stradală nu permite propunerea unui profil stradal mai amplu, s-a luat în considerare soluția viabilă de creare de sensuri unice, pentru desfășurarea circulației (auto și pietonale) în condiții optime.

Propunerea are în vedere creșterea calității imaginii arhitecturale și limitarea apariției unor construcții care depreciază valoarea peisajului prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc.. Planul Urbanistic Zonal va fi completat cu regulament local de arhitectură și estetică urbană care va conține indicații de materiale, culori și texturi, pentru fațade și învelitori, admise în zona studiată. De asemenea, acesta va conține reglementări cu privire la împrejurimile admise în zona studiată.

Astfel – completarea fondului construit existent cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural și arhitectural, creșterea calității imaginii arhitecturale ținând cont de valențele montane ale zonei, dar și reglementarea urbanistică coerentă a terenurilor libere de construcții, se constituie ca principale obiective ale proiectului.

Noile reglementări urbanistice vor conduce la reabilitarea imaginii urbane a zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban construit.

De asemenea, noile reglementări propun realizarea de spații verzi la sol în proporție de 30-50% din suprafața terenului, în funcție de zonificarea funcțională ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm Planul Urbanistic Zonal "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAI A MARE VALEA ROȘIE – STRADA VIILOR – VALEA BORCUTULUI", este necesar și oportun zonei studiate în vederea protejării patrimoniului natural, precum și dezvoltării și creșterii atractivității acesteia.

Întocmit,

drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei

