

I. Foaie de gardă (identificarea lucrării, elaboratorul, data)

Denumirea lucrării:
PLAN URBANISTIC ZONAL :

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CA1 – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE si CIS 2 – SUBZONA UNITATILOR COMERCIALE SI SERVICII SITUATE IN ZONA CENTRALA in CL2 CIS2 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE SI A UNITATILOR COMERCIALE SI DE PRESTARI SERVICII IN ZONA CENTRALA

Amplasamentul obiectivului:
Oras SEINI str. N.Balcescu nr.1-3 , Jud. Maramures

Proiectantul lucrării:
SC **BIROU DOM** SRL
Baia Mare str. N.lorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures
Tel: 0745.925.045

Beneficiarul lucrării:
GHITA DIANA MADALINA
Seini str. Somes nr.31 A Jud. Maramures
C.I. seria MM nr. 877536
CNP 2990121303474

Baia Mare apr. 2024

II. Borderoul general P.U.Z.

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

III. Cuprinsul memoriului general:

1.INTRODUCERE.....	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2 Obiectul lucrării	4
1.3 Surse documentare	4
2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	5
2.1 Evoluția zonei.....	5
2.2 Potențial de dezvoltare.....	5
2.3. Incadrarea în localitate.....	5
2.4 Elemente ale cadrului natural.....	6
2.5 Circulația.....	7
2.6. Ocuparea terenurilor	7
2.6.1 Regimul juridic al terenurilor.....	9
2.7 Echiparea edilitară.....	9
2.8 Probleme de mediu.....	10
2.9. Opțiuni ale populației.....	10
3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	10
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2 Prevederi ale PUG.....	10
3.3 Valorificarea cadrului natural:.....	11
3.4. Modernizarea circulației:.....	11
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	12
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	13
3.6.1. Alimentarea cu apă	13
3.6.2. Canalizare.....	13
3.6.3. Alimentare cu energie electrică.....	14
3.6.4. Telecomunicații.....	14
3.6.5. Alimentare cu căldură	14
3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale.....	14
3.6.7. Gospodărie comunală	14
3.7. Protecția mediului	14
3.8. Obiective de utilitate publică	15
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI IN CONTINUARE	15

MEMORIU GENERAL

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire lucrare:

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CA1 – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE si
CIS 2 – SUBZONA UNITATILOR COMERCIALE SI SERVICII SITUATE IN ZONA CENTRALA în CL2 CIS2 –
SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE SI A UNITATILOR COMERCIALE SI DE PRESTARI SERVICII IN
ZONA CENTRALA

Beneficiar:

GHITA DIANA MADALINA

Seini str. Somes nr.31 A Jud. Maramures

C.I. seria MM nr. 877536 CNP 2990121303474

Proiectant general:

sc BIROU DOM srl

Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures

Proiectanți de specialitate:

Data elaborării:

apr. 2024

1.2. Obiectul lucrării:

Solicitările temei program:

Tema de proiect, stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii, prevede obiectul P.U.Z. :

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CA1 – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE si
CIS 2 – SUBZONA UNITATILOR COMERCIALE SI SERVICII SITUATE IN ZONA CENTRALA in CL2CIS2 –
SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE SI A UNITATILOR COMERCIALE SI DE PRESTARI SERVICII IN
ZONA CENTRALA.

Suprafata de studiu se dezvoltă în interiorul parcelei de teren dispuse pe amplasamentul actual .

Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată.

În zona studiată nu sunt programe de dezvoltare în derulare, în afara prezentei documentații de urbanism.

1.3. Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Plan Urbanistic General al orașului Seini, Județul Maramureș, proiect nr. 1/2010, aprobat prin HCL nr. 19/2011;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic;

- Studiu geotehnic;

- Studiu istoric

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

Nu sunt proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, sau a zonei adiacente.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei:

Date privind evoluția zonei,

Localitatea Seini (u. Szinerváralja) a fost atestată documentar în anul 1334 sub denumirea de Synir, săpăturile arheologice aducând însă dovezi ale locuirii așezării încă din epoca de piatră și de bronz.

Localitatea (târg), un loc ecleziastic prestigios încă din anul 1341, a avut de-a lungul timpului o serie proprietari.

A dispărut aproape cu totul sub efectele Reformei, ale distrugerilor provocate de armata generalului Basta (1605) și a lui István Wesselényi (1677) și nu în ultimul rând de invazia tătară (1717). Istoriografia consemnează că a înflorit din nou la mijlocul secolului al XIX-lea. În anul 1859, unul dintre membrii familiei Klein, Leopold Klein a înființat la Seini o Fabrică de Spirt (Szeszgyár).

Alături de aceasta, la sfârșitul secolului al XIX-lea începutul secolului XX, lucrări și documente consultate amintesc faptul că în Seini funcționa: o judecătorie, un oficiu de carte funciară, fiscalul, un tribunal, jandarmeria, o secție de pază financiară; trei instituții financiare - Banca de Economii „Seini”, Banca de Economii „Sătmăreana” și „Cooperativa Centrală de Credit Seini”, două cazinouri, o stație de cale ferată și telegrafică și oficiul poștal, o moară cu aburi, respectiv fabrici de andezită (Kepes és társai „Első magyar andezit sirkő gyára Szinerválján” - Kepes și comp. „Prima fabrică de piatră de andezit din Seini) și sienită, ale căror cariere de marmură se aflau la granița dintre Ilba și Seini.

În zona centrală exista un spațiu amenajat pentru piața de alimente și zarzavaturi, provenite din gospodăriile individuale sau achiziționate din alte zone. Magazinele de desfacere sunt dispuse în special în centrul orașului, dar și în cartiere.

2.2. Potențial de dezvoltare:

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității,

Zona studiată fiind parte a centrului orașului Seini prezintă caracteristicile semnificative ale zonei centrale orășenești rezultate ca urmare a evoluției de-a lungul timpului, și-anume un amestec de funcțiuni industriale-productive, de prestări servicii diverse, comerț și locuire.

Potențial de dezvoltare

Formele de turism cele mai probabile pe care orașul le poate dezvolta sunt:

- Turism de afaceri, pe baza potențialului economic
- Turism de tranzit, în baza proiectului european de dezvoltare a rutei expres
- Agroturism și turism de schimb, vizitare, comerț, etc, prin potențialul agricol și al produselor locale.

2.3. Incadrarea în localitate :

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată se află în intravilanul orașului Seini, în zona centrală, între străzile N. Bălcescu și Cloșca.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc

Amplasarea zonei studiate intr-o poziție centrală în orașul Seini, conferă posibilitatea accesului la serviciile instituțiilor de interes general. De asemenea accesibilitatea zonei este avantajată de poziția zonei studiate în centrul orașului Seini, între străzile N. Bălcescu și Cloșca.

2.4. Elemente ale cadrului natural :

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică :

Relieful,

Orașul Seini este situat în extremitatea vestică a județului Maramures, într-un cadru natural favorabil, unde combinația dintre zona de ses, de pe malul drept al Somesului, cu dealurile domoale din partea estică a localităților, oferă numeroase atracții. Ca formă de relief predomină câmpia, unde pantele terenului sunt foarte mici. Limita estică, unde începe zona deluroasă, cuprinde cele două sate aparținătoare : Viile Apei și Sabisa. Dealurile sunt domoale și se pierd spre câmpie, iar în zona estică se leagă de lanțul de munți.

Din punct de vedere geomorfologic, localitatea este situată la contactul dintre zona transcarpatică, cunoscută sub numele de domeniul maramureșean panoramic și depresiunea intramontană a Transilvaniei.

Altitudinea medie a localității este de 140 metri. Cel mai înalt punct din zona este dealul Comja cu o altitudine de 960 metri, aflat la nord de oraș, iar altitudinea minimă este de 120 metri, fiind cea mai mică din teritoriul județului Maramureș.

Rețeaua hidrografică:

Resursele de apă din localitate constau atât în ape de suprafață, cât și în ape subterane.

Apele de suprafață: sunt reprezentate de râul Somes, la limita sud-vestică a intravilanului și de pâraiele Seinel și Zugau care traversează localitatea de la nord –est la sud –vest și se revărsa în râul Somes.

Există două văi, Valea Seinelului și Valea Hotarului, aflate la limita dintre localitățile Seini și Sabisa.

Pârâul Seinel, traversează zona de studiu în partea nordică, paralel cu str. N. Bălcescu.

Debitele apelor de suprafață sunt influențate direct de precipitații, având debite maxime în special primăvara, ajungând chiar și la iesiri din albie, respectiv debite mici, până la secare în verile foarte secetoase.

Clima,

Lanțul muntos vulcanic din nordul Seiniului, situat în calea vânturilor reci de origine polară, creează un climat de adăpost, încadrat în climatul temperat-continentar-moderat.

Partea depresionară a orașului Seini se caracterizează printr-un climat umed, cu ierni blânde și veri calde peste 18° C și a iernii celei mai reci sub 3° C. Cantitatea de apă provenită din precipitații este mai mare ca și cea pierdută prin evapo-transpirație, înregistrându-se un excedent de 318 mm.

Zona deluroasă are un climat mai rece și umed, cu ierni aspre și veri răcoroase. Cinci luni pe an, temperatura medie lunară nu depășește 10° C. Precipitațiile anuale ajung la 1000 mm, iar temperatura medie anuală nu depășește 8° C.

Vânturile dominante sunt cele care bat din vest. În general, direcția vânturilor se schimbă foarte des. Caracteristică este raritatea vânturilor foarte puternice: viscole, vijelii, furtuni. De obicei vânturile în rafale dinspre răsărit duc la schimbarea vremii spre ploi.

Vitezele medii anuale ale vânturilor se mențin între 3-3.8m/s

Precipitațiile medii anuale ajung la aproape 800 mm. În medie plouă cca. 140 de zile pe an și ninge 30-35 zile pe an. Cele mai mari cantități de precipitații cad în anotimpul cald (aprilie-septembrie) – 61,3%.

Media zilelor cu strat de zăpadă este de 70-80. Grosimea stratului de zăpadă poate ajunge la 70-80 cm (foarte rar depășind aceasta).

Condiții geotehnice,
Conform studiu geotehnic anexat

2.5. Circulația:

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

Terenul studiat are acces pe latura nordică din strada N.Balcescu și pe latura sudică din strada Closca. Accesul din strada N.Balcescu se realizează prin intermediul cii de acces aflată în indiviziune cu proprietarii terenurilor și imobilelor vecine la vest. Accesul din strada Closca este direct și carosabil.

Traversarea albiei pârâului Seinel, în vederea accesului la proprietăți se face în dreptul fiecărei intrări pe cște un podeț cu lățimea de cca 4,5m. În dreptul clădirii de la nr 1-3 (sediul de firmă și restaurant P+E) albia pârâului este acoperită între podețe.

Capacități de transport,

Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea utilajelor de intervenție în caz de incendiu se va face prin ganguri cu o lățime de min. 3,00m și o înălțime de min. 3,50m.

2.6. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată,

- CA1** – SUBZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE MICI SITUATE IN ZONA CENTRALA
- CIS 2** – SUBZONA UNITATILOR COMERCIALE SI SERVICII SITUATE IN ZONA CENTRALA

Aspecte calitative ale fondului construit:

1. HALA DE PRODUCTIE SI ATELIERE cuprinde un corp de clădire parter menționat în Lista Monumentelor istorice cu simbolul MM II m B04647.02 în suprafața de 500 mp

S constr. = 1155 mp

C.F. 55785 – C1

- la sud : 60 cm față de prop. S.C. SEINEANA S.A.;

- la nord : 90 cm față de prop S.C. SEINEANA S.A.;

- la est : 100 cm față de prop S.C. SEINEANA S.A.;

- la vest : parțial - incinta proprie peste 33 m ;

parțial N-V –150 cm față de Corp clădire Hala C3;

parțial S-V –250 cm față de Corp clădire Hala C4;

2. CLADIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL P+E

S constr. = 352 mp

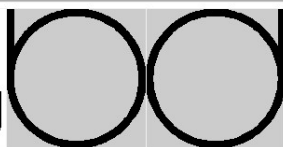
C.F. 55785 – C2

- la sud : 1025 cm față de Corp C5 .;

- la nord : Pe aliniamentul strazii N.Balcescu ;

- la est : tangent parțial cu imobil de locuit parter Otto Horvath și Popan Viorel ;

- la vest : 645 cm față de imobilul prop. Zetea Vasile



3. HALA DE PRODUCTIE

S constr. = 835 mp

S desf. = 1316 mp

C.F. 55785 – C3

-la sud : 1185 cm fata de Corp cladire Hala C1 ;

-la nord : 210 cm fata de Corp cladire Hala C5 ;

-la est : partial 230 cm fata de prop S.C. SEINEANA S.A.;

partial S-E –150 cm fata de Corp cladire Hala C1;

-la vest : partial N-V- 714cm fata de prop.VAVIR ZETEA TRANS SRL ;

partial S-V- 1065 cm fata de prop.MARDANI SRL

4. CONSTRUCTIE MAGAZIE si POST TRAFU

S constr. = 70 mp

S desf. = 70 mp

C.F. 55785 – C5

-la sud : 220 cm fata de Corp cladire Hala C3 ;

-la nord : 1000 cm fata de Corp cladire Sediu firma C2 ;

-la est : 60 cm fata de prop S.C. SEINEANA S.A.;

60cm fata de corp cladire P – depozit ;

1,5 m fata de extindere locuinta P+D

- la vest : incinta investitorului 16 m1,5 m fata de extindere locuinta P+D

- la vest : incinta investitorului 16 m

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine,
Zona studiată fiind amplasată în centrul oraşului Seini, beneficiază de toate serviciile publice de interes general.

Asigurarea cu spații verzi,

Din punctul de vedere al asigurării cu spații verzi, în prezent zona studiată este deficitară.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Debitele celor doua cursuri de apa, Seinel si Zugau, sunt influentate direct de regimul precipitatiilor, motiv pentru care in perioada precipitatiilor abundente, provoaca inundatii in zona centrala a orasului.

Zonele cu potential de inundabilitate sunt Lunca Bac si zonele albiei paraului Seinel. Cantitatea mare de precipitatii si colmatarea vailor sunt factori care favorizeaza producerea de inundatii.

2.6.1 Regimul juridic al terenurilor

Terenul studiat este situat in Oras SEINI str. N.Balcescu nr.1-3 , Jud. Maramures și este proprietate privată a beneficiarului GHITA DIANA MADALINA conform Extras C.F. nr. 55785 nr. Cad 55785. pentru suprafata de 6.264 mp si C.F. nr. 55786-C1-U2 nr.cad 55786-C1-U2 pentru suprafata de 37,4 mp .

Calea de acces din strada N.Balcescu este in indiviziune cu MARDANI COM SRL si VAVIR ZETEA TRANS SRL .

TIPUL DE PROPRIETATE

NR CRT	PROPRIETAR	C.F.	CAD	SUPRAF.	CATEG. DE FOLOSINTA
				mp	
1	Ghita Diana M.	55785	55785	6264	curti-constr.
2	Ghita Diana M.	55786-C1-U2	55786-C1-U2	37,4	curti-constr.
3	Ghita Diana M.	50991	50991	231	curti-constr.
	MARDANI COM SRL				
4	Ghita Diana M.	50990	50990	304	curti-constr.
	MARDANI COM SRL				
	VAVIR ZETEA SRL				
	TOTAL			6836,4	curti-constr.

2.7.Echipare edilitară:

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Zona studiată are echipare edilitara completa.

2.8. Probleme de mediu: conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214 / RT / 1999) – MLPAT (nr. 16 / NN / 1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism; aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor cuprinde :

a) Relația cadru natural – cadru construit

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Debitele celor doua cursuri de apa, Seinel si Zugau, sunt influentate direct de regimul precipitatiilor, motiv pentru care in perioada precipitatiilor abundente, provoaca inundatii in zona centrala a orasului.

Zonele cu potential de inundabilitate sunt Lunca Bac si zonele albiei paraului Seinel.Cantitatea mare de precipitatii si colmatarea vailor sunt factori care favorizeaza producerea de inundatii.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Nu este cazul

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

HALA DE PRODUCTIE SI ATELIERE cuprinde un corp de cladire parter mentionat in Lista Monumentelor istorice cu simbolul MM II m B04647.02 in suprafata de 500 mp.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul

2.9. Opțiuni ale populației

Documentația se va supune consultării populației în conformitate cu art. 57 și 61 din legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu cele prevăzute la art. 34 și art.35, art.36 și art.37 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată cu Ordinul nr.2701/30.12.2010.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG:

Căi de comunicație,

- Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcellarul și fondul construit existent să permită acest lucru.
- Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.
- Trotuarele la străzile din localitate sunt de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

- UTR : **CL2 CIS2**

SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE SI A UNITATILOR
COMERCIALE SI DE PRESTARI SERVICII IN ZONA CENTRALA
izolat & cuplat

- regim de construire:

locuire & funcțiuni complementare (prestari de servicii si comerț)

- funcțiuni predominante:

10 m de la cota 0,00

- H max =

- Regim de construire:

S(D)+P+1+4

- POT max =

50%

- CUT max =

1,25

- retragerea minimă față de aliniament:

5m la str. Cloșca, aliniament și aliniere existente la str. N. Bălcescu.

- retrageri minime față de limitele laterale:

conform Cod Civil - min.3,00m și 6m față de limitele posterioare.

- circulații și accese:

circulațiile majore în zona adiacentă sunt str. N. Bălcescu și respectiv Str.Cloșca.

circulația se va efectua pe traseul actual pastrandu-se accesele existente si dezvoltand rețeaua in interiorul parcelei studiate .

circulatia in interiorul zonei studiate se va face prin intermediul caii de acces propuse cu un gabarit de 550 cm si acostamente de 100 m pe ambele parti .

- echipare tehnico-edilitară:

în vederea realizării investițiilor propuse, se vor face racorduri și bransamente la rețelele edilitare din zonă conform prevederilor acordurilor si avizelor ce se vor emite de către deținătorii de rețele și furnizorii de utilități urbane.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Posibilități de valorificare ale cadrului natural :

Singurul element reprezentativ al cadrului natural din zonă este albia pârâului Seinel, care în zona de studiu

este acoperită, deci nu participă la compoziția urbană.

Relaționarea cu formele de relief,
Nu sunt forme de relief în zona studiată.

Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate,
Nu sunt oglinzi de apă și nici spații plantate pe terenul studiat. În partea de nord a zonei studiate, paralel cu str. N. Bălcescu se află valea pârâului Seinel.

Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului,
Conf. studiul geotehnic anexat.

Valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.
Nu este cazul

3.4. Modernizarea circulației:

Organizarea circulației

Circulațiile majore din zonă rămân neschimbate, acestea fiind conectate printr-o alee de acces în incintă.

Accesul în incintă este existent dinspre ambele circulații majore, și-anume dinspre str. N. Bălcescu și respectiv dinspre str. Cloșca.

Modernizarea și completarea arterelor de circulație,

Circulația se va efectua pe traseul actual pastrandu-se accesele existente si dezvoltand rețeaua in interiorul parcelei studiate .

Circulația in interiorul zonei studiate se va face prin intermediul caii de acces propuse cu un gabarit de 550 cm si acostamente de 100 m pe ambele parti .

Asigurarea locurilor de parcare și garare,

Există o parcare cu 9 locuri amenajată la frontul străzii N. Bălcescu.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

- locurile de parcare și garare se vor face în afara domeniului public deci în interiorul zonei studiate și raportat la zona studiată, în interiorul parcelelor atât suprateran cât posibil și subteran .

Amplasarea stațiilor pentru transportul în comun:

Nu este cazul

Amenajarea unor intersecții:

Nu este cazul

Sensuri unice:

Nu este cazul

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse ale zonei:

- C L2** - Subzona locuintelor colective, situate in zona centrala, cu regim de inaltime maxim admis P+4.
- C IS2** - Subzona unitati comerciale si servicii, din zona centrala.

Fond construit – propus :

1. Corpul de cladire C1(partial 655 mp), C4 si C6 se vor desfinta eliberand amplasamentul de sarcini .
2. Corpul de cladire C2 – va suporta o extindere in in interiorul parcelei cu regim de inaltime identic cu constructia existenta (P+E)
3. Corpul de cladire C5 – se pastreaza fiind cu destinatie edilitara;
4. Corpul de cladire C3 – va suporta o etajare in interior cladirii (la corpul P+e – parterul inalt va fi compartimentat pe verticala in parter si etaj I) si va suporta o etajare (etajul III) iar corpul de cladire parter va suporta o supraetajare de trei niveluri (P+3) ;

Destinația tuturor terenurilor din zonă.

Pe amplasamnetul liber ramas se propun :

- a. Constructii de locuinte colective cu regim de inaltime (D sau S)+P+3E
- b. Circulatii pietonale si carosabile ;
- c. Locuri de parcare supraterane ;
- d. Zone verzi ;

Bilanțul teritorial de zonă

- Suprafata studiata = 6836,4 mp

BILANT TERITORIAL					
NR CRT	DESTINATIA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	2788,4	40,8	2894,4	42,3
	constr. existente	2788,4		2788,4	
	constr. de desfintat			994	
	constr. Propuse			1100	
	supraf. desfas.	3640,4	0,53	8514	1,25
2	Circulatii	2850	41,7	2186	32,0
	pietonale	55		336	
	carosabile	1975		1026	
	platforme	820		824	
3	Zone verzi	931	13,6	1756	25,7
	amenajate	0		1756	
	neamenajate	931		0	
	TOTAL	6836,4	100	6836,4	100

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși:

Procentul de Ocupare a Terenului (**POT** – care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața și suprafața și suprafața terenului considerat) = 50%

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**CUT** – care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat) = 1,25

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă :

Alimentarea cu apa se realizeaza din rețeaua locala existenta in incinta suprafetei studiate . Necesita extindere si distributie la obiectivele propuse .

3.6.2. Canalizare :

Canalizarea menajera este existenta in interiorul suprafetei studiate. Necesita extindere si racordare la obiectivele propuse

3.6.3. Alimentare cu energie electrică :

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua locala existenta in interiorul suprafetei studiate. Necesita extindere si distributie la la obiectivele propuse.

3.6.4. Telecomunicații :

Extinderea liniilor de telecomunicații, în zona studiată se va face de la rețelele existente în vecinătatea amplasamentului.

3.6.5. Alimentare cu căldură :

Sisteme de încălzire propuse:

Centrale termice de apartament pentru locuințe și centrale termice individuale pentru spațiile cu altă destinație decât locuință.

Tipuri de combustibil:

Gaz metan, curent electric, sisteme ce utilizează surse de energie regenerabilă - panouri solare, panouri fotovoltaice, pompe de căldură.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale :

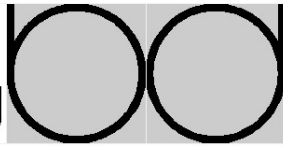
Alimentarea cu gaz metan se va realiza din rețeaua locala existenta in incinta suprafetei studiate. Necesita extindere si distributie la la obiectivele propuse.

3.6.7. Gospodărie comunală :

Se vor face amenajări pentru colectarea selectivă și evacuarea deșeurilor menajere cu respectarea prevederilor OMS.nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice etc.

Nu este cazul



3.7. Protecția mediului

Propunerile de intervenție urbanistică, se fac cu respectarea prescripțiilor în ce privește :

- a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- b) Prevenirea producerii riscurilor naturale
- c) Epurarea preepurarea apelor uzate
- d) Depozitarea controlată a deșeurilor
- e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
- f) Organizarea sistemelor de spații verzi
- g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate
- h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană
- i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu se prevăd obiective de utilitate publică în zona studiată.

4. Concluzii, măsuri în continuare:

a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:

C L2 - Subzona locuintelor colective, situate în zona centrala, cu regim de inaltime maxim admis P+4.

C IS2 - Subzona unitati comerciale si servicii, din zona centrala.

- Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în prevederile temei de proiectare și prevederile Regulamentului General de Urbanism și în prevederile PUG .

b) Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principala operațiune urbanistică în zona studiată este însăși schimbarea de destinație a terenurilor din zonă din subzona unitatilor insustriale si de depozitare, situate in zona centrală, în subzona unitati comerciale si servicii, din zona centrala.

c) Priorități de intervenție

d) Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

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

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

Lucrările de elaborat în perioada următoare :

- Emiterea certificatului de urbanism conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, pentru fiecare obiectiv în parte sau grupuri de obiective.

- Elaborarea documentatiilor tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Baia Mare,
Apr. 2024



Întocmit,
Arh. Stoia Horea Grigore.