

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI :

“ELABORARE PUZ – COMPLEX DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ATRIUM”

NUMĂR PROIECT: 5 - 2019

FAZA: PUZ

BENEFICIAR: SC B.M. ATRIUM CENTER SRL

București, sector 2, str. Răscoală Din 1907

nr. 11, cam. 4, bl. 16, sc. 5, ap. 193

AMPLASAMENT:

Baia Mare, str. Dragoș Vodă f.n.

județul Maramureș

PROIECTANT GENERAL:

PROIECTANT URBANISM:

SC TAFFO SRL

Piață Păcii nr. 2,

Baia Mare, județul Maramureș

SC LINIE PUNCT SRL

Cluj-Napoca

0757.796.706

OBIECTUL LUCRĂRII

ELABORARE PUZ COMPLEX DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
„ATRIUM”

Acest PUZ studiază zona imediat adiacentă zonei de locuințe și dotări Decebal-Republicii, situată în municipiului Baia Mare, localitate de reședință a județului Maramureș. Documentația s-a întocmit în baza unei teme-program inițiată de beneficiar, respectiv societatea comercială “B.M. Atrium Center”, din necesitatea realizării unui obiectiv de interes local pentru realizarea unui ansamblu de imobile de locuințe colective, spații comerciale, spații pentru educație, învățământ și cultură, zone verzi de agrement, locuri de joacă pentru copii.

Zona studiată are o suprafață totală de 281 817.00 mp din care se reglementează prin prezentul PUZ 165 703.90 mp.

Plan Urbanistic Zonal are în vedere urbanizarea unei zone cu suprafață totală de 165 703.90 mp (conform ridicării topo avizată OCPI), înscrise în CF nr. 119202, 107617, 107630, 107637, 101336, 117419, 269/23/1/1, 124555 după cum urmează:

NR. CAD/ TOPO	BENEFICIAR	SUPRAFATA		UTR INITIAL
		TOTALA	STUDIATA IN PUZ	
119202	B.C. ATRIUM CENTER	125238.00	110,100.00	CM1, L4
107617	UNIO BAIA MARE	1664.00	803.60	CM1, L4
107630	UNIO BAIA MARE	3977.00	1,120.84	CM1, L4
10739	UNIO BAIA MARE	105661.00	33,749.14	CM1, L4
101336	AC MOBILE	11100.00	11,100.00	CM1, L4
117419	CHINTA EUFROSINA, COSMA VIORICA, COSMA ADRIAN PETRU	2900.00	2,900.00	CM1, L4
2693/23/1/1	REMIN	1000.00	1,000.00	CM1, L4
124555	MUN. BAIA MARE	30277.00	4,930.36	CM1, L4
TOTAL		281817.00	165,703.9	

Pe acest teren se dorește organizarea rețelei stradale și reglementarea modului de utilizare a terenului pentru constituirea unei zone de locuințe colective cu dotările publice aferente, precum și includerea, pe o suprafață de circa 2000 mp a unei grădinițe.

Zona delimitată la nord de Răul Sasar, la est de strada Dragoș Vodă, la vest de viitoarea stradă "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare și la sud de prelungirea străzii Dragoș Vodă până la intersecția cu viitorul drum "Drumul de Vest".

Zona studiată, este încadrată conform P.U.G. în intravilan, și cuprinde UTR CM1 și UTR L4. Beneficiarii PUZ-ului, au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Certificat de Urbanism nr. 770 din 27.05.2019 emis de Primăria Municipiului Baia Mare.

Accesul la teren se face din str. Dragoș Vodă situată pe latura estică a amplasamentului și din noul drum propus de Municipiul Baia Mare: Drumul de Vest.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- stabilirea aliniamentelor și alinierii construcțiilor;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicatorilor privind utilizarea terenului;
- stabilirea dotărilor de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localităților, pentru zona studiată

Inițial prin prevederile Planului Urbanistic General, aprobat a fost prevăzută o zonă de locuințe cu dezvoltare a acestei zone în intravilanul localității. În prezent, se dorește dezvoltarea acestei zone și crearea unei zone de locuit cu funcțiuni complementare și dotări de utilitate publică, spații verzi.

1.1. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Certificatul de Urbanism nr 770 din 27.05.2019

- PUG Municipiul Baia Mare

-avizului de oportunitate nr. 22 din 11.06.2019

Documentații urbanistice anterioare aprobate pe același amplasament:

Plan Urbanistic Zonal "Cartier de blocuri colective și locuințe individuale", strada Dragoș Vodă – lațul de decantare "Meda".

Plan Urbanistic Zonal "Zona de locuit, comercială, culturală, turistică și distracție" Str.Dragoș Vodă nr.F.N. – Baia Mare – jud.Maramureș

Plan Urbanistic de Detaliu "Zona comercială, turistică, distracție și administrativă" Str.Dragoș Vodă nr.F.N. – Baia Mare – jud.Maramureș

Proiect integrat 4.1.E" Creșterea mobilității urbane durabile prin extinderea și creșterea benzilor dedicate transportului în comun în municipiul Baia Mare"

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei.

Atestarea documentară a întregii localități Baia Mare rezultă din documentele din secolele XV și XVI, se evidențiază că pe teritoriul administrativ al localității au existat domenii individuale. În secolele XVII - XIX , localitatea Baia Mare, era centru de legătură cu nordul țării în fostul județ Maramureș cu reședință la Sighetu Marmăției, iar în localitate erau frecvente relații comerciale între populația autohtonă și cea din zonele limitrofe Maramureș, Chioar, Oaș și chiar din Moldova. Meșterii localnici produceau unelte agricole și de uz gospodăresc.

De asemenea era dezvoltată exploatarea sistemului forestier și localitatea era străbătută de o linie de cale ferată cu terasament îngust care făcea legătură cu localitatea Sighetu Marmăției.

La începutul secolului XIX a început să se dezvolte exploatarea miniere în zona și a început ulterior construcția fabricii de prelucrare a metalelor neferoase astăzi S.C."Rom-plumb" S.A. și S.C. "Cuprom" S.A., care a dus la schimbarea profilului de ocupație a populației autohtone. Aceasta industrializare a dus și la o serie de neajunsuri printre care poluare cu oxid și bioxid de plumb a zonei.

Prin procesul dezvoltării, relațiile sociale s-au schimbat, apare o dezvoltare econo-mica socială la nivel de localitate, prin devenirea pe cale administrativă a localității de acum Baia Mare în baza legii noi de împărțire administrativă din anul 1950, în localitate reședință de regiune.

În anul 1968 a avut loc o altă schimbare a împărțirii administrative, localitatea devenind reședință de județ.

După această dată s-a trecut la o dezvoltare fără precedent a localității și activităților principale .

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Din anul 1968 localitatea Baia Mare a trecut la o dezvoltare fără precedent într-un amplu proces de urbanizare și astfel în jurul anilor 1970 și perimetrul în zonei studiate a intrat în acest proces. Astfel s-a trecut la executarea primelor blocuri de locuințe, apoi s-a construit, o școală elementară pentru 16 clase, trei creșe și grădinițe, precum și o serie întreaga de spații comerciale, străzi de categoria II și III, precum și podul peste râul Sasar din dreptul străzii Decebal.

În perioadă anilor de după 1990, municipiului Baia Mare s-a dezvoltat semnificativ, au apărut câteva obiective noi industriale și comerciale de mare amploare care au dus la dezvoltarea altor servicii și la apariția necesității de locuințe și spații pentru reprezentante de firme.

Pentru a putea fi realizate pentru aceste obiective s-au întocmit diverse documentații de urbanism inclusiv planuri urbanistice zonale și de detaliu care au fost aprobate.

În zona a funcționat un iaz de decantare, practic un depozit de steril rezultat în urma prelucrării minereurilor în U.P. Sasar prin procedee de flotație și cianuratie.

Halda de steril MEDA, cunoscută inițial sub denumirea de "iaz de preparare SASAR", a fost primul iaz cunoscut în Baia Mare că loc de depozitare a reziduurilor de la uzina de preparare SASAR.

Amplasamentul iazului a fost ales în anul 1952 împreună cu reprezentanții Sfatului Popular al Regiunii Maramureș și ai orașului Baia Mare. Terenul de pe malul stâng al Sasarului, din dreptul uzinei de preparare, a fost considerat propice scopului având în vedere imediata vecinătate cu uzina de prelucrare.

Terenul pe care s-a amplasat iazul era în 1962 lunca inundabilă a Sasarului a cărui albie era incomplet amenajată (malul drept al râului a fost îndiguit în perioada 1955 - 1960).

Sterilul ce a fost depozitat pe halda a rezultat în urma prelucrării minereurilor complexe și aurifere provenite din zona de vest a municipiului Baia Mare, de la minele Sasar, Ilba și Nistru. Punerea în funcțiune a iazului poate fi considerată în perioada octombrie - noiembrie 1962.

Iazul a fost constituit din diguri impermeabile din anrocamente bătute cu maiul, iar depunerea a fost realizată direct pe solul vegetal fără decopertare. Descărcarea sterilului în iaz s-a făcut pe jgheaburi metalice și de lemn. Decantarea sterilului se realiza prin depunere subacvatică, iar apa limpezită se evacua prin doua sonde inverse. Memoriul tehnic al proiectului de iaz prevedea un volum de înmagazinare de 2.830.000 m³ la cota de 217 m. Suprafață totală ocupată de halda Meda a fost de 21.4 ha.

Iazul a funcționat în perioada 1962 - 1971 ca depozit a sterilelor rezultate din prelucrarea minereurilor. În perioada mai - iunie 1971 odată cu punerea în funcțiune a iazului vechi Bozanta în conservare ce a deservit Uzina de preparare Sasar (amplasat pe malul drept al râului Sasar în vecinătatea iazurilor active Aurul și Bozanta) a încetat activitatea de depozitare pe iazul Meda. Conform datelor de producție la nivelul anului 1973 se estima existența în iaz a 5.822.336 t steril.

În anii 1974 -1975 a început înierbarea iazului cu gii (40x40 cm) din diferite zone ale județului; înierbarea s-a realizat numai pe taluz, platforma superioara rămânând neînierbata.

Cartierul de locuințe s-a dezvoltat și s-a apropiat de amplasamentul haldei în perioada 1975-1980.

În august 1992 s-a elaborat "Documentația tehnică necesară obținerii Acordului de Mediu pentru obiectivul de investiții Retratarea sterilului la Baia Mare ", care prezintă modul de exploatare a haldei de steril Meda - preponderent în incinta iazului prin excavarea materialului cu ajutorul apei sub presiune. În documentație se specifica

faptul că suprafețele de teren aferente investiției (printre care și halda de steril Meda) sunt contaminate fiind sărace în fauna și vegetație și se considera că prin acțiunea de curățire a focarului de poluare și transferul reziduurilor într-un iaz nou ce va fi construit într-un mod ecologic, „investiția va avea un efect ecologic pozitiv”.

Pentru reconstrucția ecologică a zonei după îndepărtarea depunerilor se propunea în documentație că „terenul va fi arat adânc și lăsat liber pentru aerare și disipare a elementelor instabile din punct de vedere chimic sau fizic, apoi se vă adaugă var care vă ridică pH-ul terenului ceea ce va determina ca urmele de metale grele să rămână în stare insolubilă (hidroxizi).

Terenul pe care a fost cantonată halda de steril Meda a fost proprietatea Companiei Naționale a Metalelor Prețioase și Neferoase REMIN Baia Mare.

În data de 05. 11. 1998 Agenția Națională pentru Resurse Minerale a eliberat pentru S.C. AURUL S.A. Licență de Concesiune pentru exploatare nr. 1, aprobată prin Hotărârea de Guvern nr. 4371/3 iunie 1999 publicată în Monitorul Oficial al României nr. 256/4 iunie 1999. Conform Licenței de concesiune pentru exploatare, halda Meda (Iazul Sasar-MEDA) este înscris cu:

- suprafață de 21,4 ha;
- adâncimea maximă de exploatare 18 m;
- cota relativă la nivelul de bază 193 m;
- cantitatea de resurse dovedite 443 mii tone;

La articolul XVI din Licență de Concesiune sunt stabilite măsurile de asigurare și protecție a mediului înconjurător. Se specifică faptul că titularul Licenței este răspunzător de toate daunele produse mediului înconjurător în toate componentele lui și se obligă să aplice atât măsurile de protejare a acestuia cât și finanțarea și execuția operativă a lucrărilor de reabilitare a mediului.

Deși halda Meda a fost înierbată în perioada 1974 -1975, înainte de începerea exploatării se puteau observa porțiuni fără vegetație de pe care vântul antrenă praf către terenurile învecinate. Principalele efecte pe care aceasta halda le-a generat asupra mediului în timpul existenței sunt poluarea solului prin ocuparea terenului de sub halda propriu-zisă și a zonelor adiacente datorită transportului sterilului din halda de către apele de precipitații prin eroziune (șiroiri), antrenarea de către vânt a particulelor fine de steril de pe porțiunile de coronament ale haldei fără vegetație și de reacțiile chimice la care participă materialul depus în halda sub influența factorilor naturali, conducând la generarea de efecte negative asupra solului, principalul fenomen, caracteristic depozitelor de deșeuri miniere cu conținut de sulfuri minerale, fiind biolesierea care duce la creșterea acidității solului și la mobilizarea metalelor neferoase și a fierului. La acestea se poate adăuga și efectul produs de alte surse de poluare din zonă cum ar fi Romplumb și Phoenix (întreprinderi care au emis în aer noxe, pulberi metalice, dioxid de sulf și acizi), amplasamentul haldei fiind pe direcția predominantă a vântului în timp de iarnă, ceea ce a permis ca terenul să fie supus infestării cu metale grele și de la aceste surse de poluare.

Înainte de începerea exploatării haldei de către S.C. AURUL S.A. au fost inițiate studii asupra calității solului din vecinătatea amplasamentului care au relevat existența efectelor unei poluări „istorice”.

Începând cu finele anului 1998 a început transportul cenușilor de la SC Phoenix SĂ și depozitarea lor pe halda în zona de nord a acesteia. Inițial ruta de transport trecea prin cartierul Meda (str. Dragoș Vodă), ulterior din cauza faptului că traficul a creat disconfort locuitorilor s-a construit un nou drum de acces prin zona de sud-vest.

Activitatea de exploatare propriu-zisă s-a realizat cu hidromonitoare cu jeturi de apă, la presiune de 30 atm., care exploata în trepte de 8 - 10 m înălțime. Apa necesară

funcționarii hidromonitoarelor era o apă de proces formată din apă recirculată de la iazul Aurul (apa decantată) și alte adaosuri de apă. Jetul de apă din hidromonitoare disloca sterilul depus și forma o suspensie cu cca. 40% material solid (procentul de material solid varia între 30 și 50 %). Procesul de exploatare nu implica staționarea apei pe suprafața iazului ci o curgere dirijată a turburelii formate, astfel încât procesul de infiltrație către straturile din adâncime să fie redus.

Turbureala formată curgea gravitațional către un stăvilar.

Din acest stăvilar turbureala era dirijată prin intermediul unei conducte către o stație de pompare situată în zona de nord a haldei unde era trecută printr-un ciur pentru reziduuri grosiere. Refuzul de pe ciur era colectat într-un buncăr deschis printr-o pâlnie. Turbureala (steril + apă) care trecea prin ciur cădea într-o pâlnie și se golea într-un buncăr de unde era aspirată prin intermediul a 2 conducte și trimisă spre retratare în uzina cu ajutorul a 2 pompe de turbureala.

Pentru cazurile în care era necesară drenarea conductelor a existat un iaz de avarie hidroizolat cu polietilena. În timpul exploatării în anul 2000 a fost construită o a doua stație de pompare în zona de vest a haldei.

Sterilul exploatat din halda era supus procesului tehnologic de recuperare a metalelor prețioase, iar după extragere se depozita pe noul iaz de decantare AURUL amplasat în zona satelor Sasar - Bozanta. În acest mod s-a eliberat amplasamentul haldei Meda, depozitul de steril fiind mutat într-un nou amplasament, special amenajat, aflat la distanță de zona locuibilă a orașului Baia Mare.

În acest mod s-a eliberat amplasamentul haldei Meda fiind posibilă trecerea la noua etapă de lucrări, acelea de reabilitare ecologică a amplasamentului.

Soluția optimă a trebuit să răspundă următoarelor exigente:

- să separe nivelul hidrostatic din interiorul perimetrului ecologizat de cel din exterior;
- să nu conducă la ridicarea nivelului freatic în zona adiacentă iazului (cartierul de locuințe, c.f., etc.);
- să permită mobilizarea poluanților din straturile permeabile din perimetrul ecologizat, în scopul decontaminării acestora;
- să permită preluarea în sol a apelor meteorice de pe suprafață ecologizată;
- să minimizeze debitele de ape freatice pătrunse și care ulterior vor fi supuse operației de decontaminare pe filtrul reactiv;
- să permită monitorizarea permanentă a proceselor bio-chimice din sol și din perdeaua reactivă;
- perimetrul ecologizat să permită dezvoltarea unei zone urbanistice cu toate utilitățile necesare;

În ansamblu tehnologia aplicată a constat din:

- executarea unor bariere verticale impermeabile pe întreg perimetrul iazului. Barierele verticale impermeabile au fost construite încastrate în stratul de marna situat la o adâncime medie de 5.5 m, dintr-o argilă impermeabilă în amestec cu ciment, lățimea barierei fiind de 0.6 m;
- deschiderea barierei în punctul cel mai din aval al terenului (colțul nord-vestic) pe o distanță de cca. 100-125 m, fereastra în care s-a executat bariera permeabilă reactivă, cu scopul reținerii ionilor de metale grele a decontaminării acestora printr-un proces bio-chimic ce are loc la nivelul barierei. Apa pluvială căzută pe suprafață

delimitata de bariera verticală impermeabilă care în scurgerea subterană avea posibilitatea de a mobiliza poluanții ramași era astfel epurată pe parcursul de drenare;

- executarea unui dren în flancul estic, în exteriorul barierei verticale impermeabile, pe toată lățimea perimetrului, cu scopul prevenirii ridicării nivelului hidrostatic în zona cartierului de locuințe din apropiere;

- execuția unor lucrări de verificare a nivelului hidrostatic sub aspect cantitativ și calitativ în scopul monitorizării continue a fenomenelor ce au loc în perimetrul redresat ecologic;

- Instalarea unui sistem de acoperire compus din patru straturi după cum urmează (de sus în jos) :

- stratul rezistent la eroziune, primul strat constituit din sol vegetal, cu rol de substrat în dezvoltarea vegetației;

- stratul de reținere a umidității, cu rol de a furniza o capacitate suplimentară de stocare a apei și de a permite dezvoltarea sistemului radicular al covorului vegetal;

- stratul de rupere a capilarității, constituit din materiale granulare cu clase granulometrice diferite așezate unul peste altul, cu rolul de a împiedică migrarea apei în sens ascendent;

- stratul de drenaj, cu rolul de a transporta excesul de umiditate din stratele de acoperire superioare în afara perimetrului protejat;

Sistemul instalat a fost compus din:

- stratul de sol vegetal, material adus din zona Baia Mare, cu grosimea de 35-40 cm, care are rolul de susține dezvoltarea stratul vegetal ce a fost realizat prin plantarea de specii vegetale perene în amestec cu specii de graminee.

- stratul de reținere a umidității și rupere a capilarității este format din materialele granulare cu clase granulometrice diferite situat sub solul vegetal;

- Pentru asigurarea unei bune drenări a apelor pluviale au fost proiectate două canale colectoare a apelor, unul pe latura sudică (adâncime de 0.70 m) a perimetrului și altul pe latura vestică (adâncime 1.0 m).

- Pantele taluzurilor celor două canale este de 2:1. Descărcarea apelor pluviale de pe suprafață ecologizată și de pe cele adiacente se face direct în emisar.

Lucrările executate în scopul refacerii ecologice a zonei au avut drept scop izolarea amplasamentului fata de zonele învecinate acesta fiind în aval pe direcția de curgere a apelor freatice. Încărcarea cu poluanți a apelor subterane din zona amplasamentului a scăzut în timp în principal datorită îndepărtării sterilului depozitat, care a reprezentat de-a lungul timpului sursa de poluare. Formele mobile ale metalelor grele din straturile de pe amplasament situate sub straturile de umplutură, au fost antrenate în direcția de curgere de către apele meteorice ce s-au infiltrat de-a lungul timpului scurs de la finalizarea lucrărilor de ecologizare, astfel că pe măsură ce acestea s-au epuizat concentrațiile din apa freatică au scăzut de asemenea. Apele subterane de pe amplasament trec prin bariera reactivă și migrează către freaticul din zona cuprinsă între râul Sasar și perimetrul ecologizat, acesta la rândul lui fiind în legătură cu râul Sasar. Apele de suprafață se evacuează prin sistemele de drenaj existente sau pe suprafață amplasamentului către șanțurile perimetrice.

Având în vedere că lucrările de ecologizare au fost gândite și realizate tocmai cu scopul de a asigura posibilitatea unei dezvoltări urbanistice facilitate de decontaminarea în timp a zonei, ulterior au fost gândite câteva variante de dezvoltare.

Documentația întocmită anterior pe același amplasament „PLAN URBANISTIC ZONAL - CARTIER DE BLOCURI COLECTIVE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE” a obținut

Acordul de Mediu MM-05-01 din 21.05.2005. La emiterea acordul de mediu s-au avut în vedere propunerile Analizei de evaluare a impactului asupra mediului că parte integrantă a PUZ, care au ținut cont de următoarele elemente specifice:

- cea mai mare parte a terenului din zona pentru care a fost întocmit PUZ a fost reecologizat prin excavarea solului ce a stat sub sterilul depozitat în fosta haldă Meda, prin lucrări de reprofilare, executarea de sisteme de izolare și drenaj și așternere de sol vegetal;
- calitatea terenului este cel puțin la un nivel similar terenului din celelalte părți ale municipiului Baia Mare fapt evidențiat de analizele chimice efectuate; caracteristicile chimice ale terenului de fundare nu sunt de natură acidă;
- analizele chimice ale vegetației de pe amplasament nu indică valori crescute privind conținutul de metale grele față de vegetația din alte zone ale municipiului Baia Mare. Totuși nu este recomandată amplasarea de culturi agricole doar după lucrări agrotehnice de ameliorare;
- amplasarea investițiilor propuse prin PUZ nu va crea probleme deosebite de mediu iar în ceea ce privește eventualul impact al calității mediului din zona asupra stării de sănătate a viitorilor locuitori ai noului cartier acesta a fost analizat printr-un studiu de impact asupra stării de sănătate ale cărui concluzii au fost pozitive și ale cărui recomandări trebuie respectate.

Pentru această PUZ (aprobat în 2005) au fost emise următoarele avize:

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

Urmare a schimbării proprietarilor a fost elaborată o a doua variantă de PUZ- "ZONA DE LOCUIT, COMERCIALĂ, CULTURALĂ, DISTRACTIE ȘI TURISM " care a obținut de asemenea actele de reglementare necesare: CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 907 din 23.05.2007; Fișa tehnică în vederea emiterii Acordului Unic pentru avizul privind protecție civilă și Fișa tehnică în vederea emiterii Acordului Unic pentru avizul privind securitatea la incendiu ambele avizate de către Inspectoratul pentru situații de urgență "Gheorghe Pop de Băsești" jud Maramureș, Baia Mare str. Avram Iancu Nr. 2, AVIZ SANITAR Nr. 8126 din 10. 07. 2007 - aviz favorabil conform Ord.M.S.536/1997, 117/2002 precum și al proiectului n.r. 86-388/2007 având efectuat STUDIU DE IMPACT ASUPRA STĂRII DE SĂNĂTATE A POPULAȚIEI din 2004; AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR Nr. 383 din 20.08.2007 privind: PUZ - Zona de locuit, comercială, culturală, turistică și distracție în municipiul Baia Mare, str. Dragoș Vodă, jud. Maramureș; DECIZIE -NR. 221 din 05.10.2007 privind solicitarea de eliberare a avizului de mediu, înregistrată la ARPM Ciuș Napoca cu nr. 6252/09.07.2007, formulată în baza Certificatului de Urbanism nr. 907/23.05.2007, eliberat de Primăria Municipiului Baia Mare AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ-NAPOCA " decide că:

„Planul Urbanistic Zonal - zona de locuit, comercială, culturală, turistică și de distracție, str. Dragoș Vodă, Baia Mare, jud. Maramureș" nu are efect semnificativ asupra mediului, drept urmare nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Prin Hotărârea NR.530/2007 a Consiliul local al Municipiului Baia Mare a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal preliminar pentru obiectivul "ZONA DE LOCUIT, COMERCIALĂ, CULTURALĂ, DISTRACTIE ȘI TURISM " pe str. Dragoș Vodă -Baia Mare , beneficiar SC B.M. ATRIUM CENTER SRL ARAD ȘI SC UNIO BAIAMARE.

Ulterior o parte din zona studiată prin a doua variantă de PUZ a fost studiată în detaliu la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu.

În acest sens au fost obținute: CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 1975 din 09.11.2007 în scopul declarat: AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII, pentru:

ELABORARE PUD ȘI AUTORIZAREA LUCRĂRILOR PENTRU SPAȚII COMERCIALE CULTURALE, TURISM, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ADMINISTRATIVE; AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR Nr. 460 din 14.07.2008 privind: Complex: spații comerciale, culturale, turism, alimentație publică și administrative, Baia Mare, jud. Maramureș emis de către ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ "APELE ROMANE" DIRECȚIA APELOR SOMEȘ-TISA;

DECIZIA Nr. 392 din 16.09.2008 a AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ urmare a cererii adresate de SC BM ATRIUM CENTER SRL (ținând cont de faptul că pentru acest amplasament s-a emis de către APM Maramureș acordul de mediu nr. MM-05-01 din 21.02.2005 pentru Plan Urbanistic Zonal - cartier de blocuri colective și locuințe individuale, iar ARPM Cluj Napoca a emis decizia nr. 221/05.10.2007 privind adoptarea fără aviz de mediu pentru PUZ - zona de locuit, comercială, turism și de distracție pentru modificarea PUZ-ului existent; Folosind criteriile din Anexa nr. 3 la HG 1213/2006, nu s-au identificat aspecte care să conducă la necesitatea efectuării evaluării Impactului asupra mediului;) APM Maramureș a decis că proiectul „Complex spații comerciale culturale, turism, alimentație publică și administrative în localitatea Baia Mare, str. Dragoș Vodă, nu se supune evaluării impactului asupra mediului conform procedurii aprobată prin Ordinul nr. 860/2002 cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul "ZONA COMERCIALA TURISTICA, DISTRACȚIE ȘI ADMINISTRATIVĂ", pe strada Dragoș Vodă, beneficiar S.C B.M ATRIUM a fost aprobat prin Hotărârea NR.641/2007 a Consiliul local al Municipiului Baia Mare.

Obligația realizării a unei documentații PUZ pe același amplasament unde există un PUZ în valabilitate a apărut ca urmare a aprobării proiectului integrat 4.1.E” Creșterea mobilității urbane durabile prin extinderea și creșterea benzilor dedicate transportului în comun în municipiul Baia Mare” , propus a fi amplasat în municipiul Baia Mare, str. Dragoș Vodă, bd. Independentei, bd. București, zona Dacia Service -pod peste râul Sasar, județul Maramureș,-proiect de utilitate publică de interes regional, prioritar și care a diminuat zona de studiu și s-au modificat căile de acces.

Pentru acesta proiect pentru drumul Dragoș Vodă, a fost de asemenea emisă Decizia Etapei de Încadrare nr. 71 din 10.06 2019 a AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ prin care pentru acest proiect nu a fost considerată necesară derularea unei proceduri de evaluare a impactului asupra mediului.

După cum s-a mai arătat prin prevederile Planului Urbanistic General, acestei zone i s-a dat destinația de zonă de locuințe individuale și colective, realizate pe baza unor lotizări anterioare.

Zona studiată se afla în intavilanului Baia Mare iar accesul se face în prezent din Str. Dragoș Vodă.

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se facilitează dezvoltarea durabilă a regiunii prin aducerea de noi spații de locuit adaptate cerințelor actuale ale locuitorilor din Baia Mare.

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

Zona studiată prin prezenta documentație e încadrată în prezent UTR CM1 și L4.

CM1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10E, cu condiții speciale de configurare pe malul Săsarului.

CUT max= 2.2

POT max= 85%

L4- locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P- P+2 niveluri

CUT max= 0.6 pentru P+1 și 0.9 pentru P+2

POT max= 30%

Prin prezenta documentatie, se propune instituirea urmatoarelor zone si subzone functionale, astfel:

UTR ZM1 -Zona mixta- locuinte colective si functiuni complementare

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

-UTR Is_i - Subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor de invatamant, cercetare si cultura

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

UTR Tr- Zona circulatie rutiera, pietonala si velo

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiata este amplasată în intravilanul Baia Mare, zona de est și are acces din Str Dragoș Vodă propusă la un profil de 35.00 m. Conform PUG, terenul nu este inclus în zona de protecție a monumentelor. Zona este delimitata la nord de Răul Sasar, la est de strada Dragoș Vodă, la vest de viitoarea strada "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare și la sud de prelungirea străzii Dragoș Vodă până la intersecția cu viitorul drum "Drum de Vest".

Proprietăți asupra imobilului

Plan Urbanistic Zonal are in vedere urbanizarea unei zone cu suprafata totala de 165 703.94 mp (conform ridicarii topo avizata OCPI), inscrise in CF nr. 119202, 107617, 107630, 107637, 101336, , 2693/23/1/2, 2639/23/1/1, 124555 dupa cum urmeaza:

NR. CAD/ TOPO	BENEFICIAR	SUPRAFATA		UTR INITIAL
		TOTALA	STUDIATA IN PUZ	
119202	B.C. ATRIUM CENTER	125238	110100	CM1, L4
107617	UNIO BAI A MARE	1664	803.6	CM1, L4
107630	UNIO BAI A MARE	3977	1120.84	CM1, L4
10739	UNIO BAI A MARE	105661	33749.14	CM1, L4
101336	AC MOBILE	11100	11100	CM1, L4
2693/23/1/2	CHINTA EUFROSINA, COSMA VIORICA, COSMA ADRIAN PETRU	2900	2900	CM1, L4
2693/23/1/1	REMIN	1000	1000	CM1, L4
124555	MUN. BAI A MARE	30277	4930.36	CM1, L4
TOTAL		281817	165703.94	

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul municipiului este situat într-o zonă de depresiune ce îi poartă numele fiind înconjurată la partea de nord-est de lanțul munților Carpații Meridionali în particular de munții Gutin și munții Maramuresului.

Localitatea Baia Mare este un teritoriu de deal, cuprins în depresiunea Baia Mare și dezvoltată de-a lungul văilor râurilor Sasar și Firiza, având o altitudine cuprinsă între 240 - 365 m.

Din punct de vedere hidrografic, acest teritoriu administrativ al municipiului Baia Mare se află în bazinul hidrografic al râului Sasar cu afluentul sau principal râul Firiza, care la rândul său face parte din bazinul hidrografic Tisa-Someș.

Zona studiată se află în imediata apropiere a albiei râului Sasar aflată la nord de zona studiată.

Din punct de vedere climateric teritoriul municipiului Baia Mare se află într-o zonă temperată - continentală, având următoarele caracteristici:

- zona climatică II vară și respectiv III iarnă, având temperaturile de calcul (iarnă - vară) de la - 15 grade Celsius până la + 25 grade Celsius (conform STAS 6472-83)

- zona eoliană "A", având presiunea dinamică de bază 0,30 kN/mp (conform STAS 10101/20 - 90)

- zona de încărcare cu zăpadă "A", având greutatea de referință de 0,9 N/mp (conform STAS 10101/21-92)

Din punct de vedere geologic bazinul băimărean face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

Sub acțiunea agenților externi, rocile andezitice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale, care fac trecerea la depozite de terasă superioară a râului Sasar.

Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenușii-vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Că vârstă aceste formațiuni aparțin pontianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macrogranular urmează stratele de :

- argila prăfoasă

- argila grasă galben-cenușie slab nisipoasă vârtosă sau plastică. provenite din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că panza de apă freatică este cantonată în formațiunile macrogranulare de terasă ale râului Sasar (bolovăniș cu pietriș și nisip).

Este în legătură directă cu râul Sasar, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râului Sasar, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.

Formațiunea macrogranulară de terasă este intercalată între :

- argila gălbuie cenușie în acoperiș și

- marna cenușie în culcuș

Panza de apă freatică cantonată în formațiunea macrogranulară are un caracter ascensional, ajungând în anumite condiții până la suprafață terenului.

Apele de proveniență meteorică băltesc la suprafață sau se infiltrează în umpluturile situate deasupra stratului de argilă

Pe amplasament s-au executat 7 (șapte) sondaje geotehnice din care a rezultat că terenul bun de fundare îl constituie atât formațiunea de bolovăniș cu pietriș în masa de nisip slab argilos cât și formațiunea de marnă cenușie.

2.4 CIRCULAȚIA

După cum se observa zona studiată se afla într-o relație de poziție bună a localității, chiar dacă se afla în extremitatea estică a unității teritoriale de referință "Decebal – Republicii" din municipiul Baia Mare.

În partea de sud a amplasamentului a fost aprobat și e în curs de execuție: Proiectul integrat 4.1.E" Creșterea mobilității urbane durabile prin extinderea și creșterea benzilor dedicate transportului în comun în municipiul Baia Mare"

Accesul auto în zona se va face în viitor și din strada "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare, momentan el se face numai de pe strada Dragoș Vodă aflată la est de zona studiată. Accesul în strada Dragoș Vodă se face din strada Decebal, care face legătură între Bdul Independenței o arteră de intrare în localitate dinspre Satu Mare și având legătură cu zona centrală a localității și Bdul București care este o altă arteră importantă ce permite intrarea dinspre Dej, respectiv București precum și zona centrală a localității.

Limite și vecinătăți

Terenul are ca vecinătăți:

-la nord de Râul Sasar,

la est de strada Dragoș Vodă,

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

la sud de prelungirea străzii Dragoș Vodă până la intersecția cu viitorul drum "Drumul de Vest".

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Toate parcellele învecinate sunt libere de construcții. Terenurile studiate nu se învecinează cu nici o parcelă pe care e edificată vreo construcție. Zona studiată este delimitată de drumuri și de limita naturală râul Săsar.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

În momentul de față în zona există toate dotările edilitare în imediată apropiere a zonei studiate. De asemenea există și rețele magistrale de canalizare, alimentare cu apă, alimentare cu gaz metan, precum și cu energie electrică.

Zona este străbătută la sud de o linie subterană și supraterană de medie tensiune respectiv 20 KVA și de magistrală (ovoid) de canalizare ce face legătură spre stația de epurare a localității.

La nord de zona studiată peste râul Sasar se află o rețea magistrală de gaz metan și una de apă potabilă. Dar în zona unde se termina carosabilul străzii Dragoș Vodă se află alte rețele de gaz metan și apă potabilă care pot fi extinse datorită faptului că sunt realizate în așa fel încât să preia și alți consumatori.

În momentul relizării acestor investiții propuse vă exista posibilitatea bransării la rețelele edilitare existente în zona descrise mai sus.

Servirea cu instituții de interes general.

Întrucât zona este în apropierea de limita vestică a localității nu sunt instituții apropiate de interes general în afară de o școală cu 16 săli de clasă și două creșe cu grădiniță se propune instituirea unei subzone destinate ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor de interes public – pentru o grădiniță și creșă.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit:

Zona studiată fiind în marginea vestică a localității construită etapizat din 1970 nu s-a degradat în timp, dar pe parcurs au fost executate lucrări de reparare și recondiționare a clădirilor mai vechi, fiind îmbunătățit gradul de confort al acestora. În relația cu cadrul natural în acesta zona studiată predomină cel construit iar atunci când vor fi realizate investițiile conform prezentului PUZ spațiul total construit vă fi în procent de maximum 50% din suprafață studiată.

Existența riscurilor naturale și antropice:

Din punctul de vedere al riscurilor naturale putem considera doar riscul reprezentat de eventualele viituri de pe râul Sasar pe porțiunea unde nu a fost refăcută regularizarea malurilor.

Din punct de vedere al riscurilor antropice s-a considerat că amplasamentul zonei urbanistica pentru folosințe de locuire, servicii și comerț, se afla sub incidența unui obiectiv SEVESO, conform Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, pe baza concluziilor unui Raport de Securitate care prezenta că fiind în funcție elemente de investiție care nu au fost reglementate nici macar la nivel de aprobare de dezvoltare, lucru care reiese din Decizia de respingere a solicitării autorizației integrate de mediu Nr. 154 din 12.04.2016 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș (urmare a solicitării depuse de SC TRANSGOLD SĂ continuată de SC ROMALTYN MINING SRL cu sediul în județul Maramureș, Baia Mare, str. Victoriei. nr. 77b., fax 0262 275 663, înregistrată la APM Maramureș cu nr. 9692 din 29.12.2005, respectiv 23.01.2007, privind obținerea autorizației integrate de mediu pentru "Instalația de producere metale neferoase brute din minereuri concentrate sau materii prime secundare, prin procese metalurgice, chimice sau electrolitice" situată în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 77b, jud Maramureș și a parcurgerii procedurii de emitere a autorizației integrate de mediu):

Aceasta decizie citează:

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

„ Nicio modificare substanțială plantificată a unei instalații nu se poate realiza fără obținerea prealabilă a actelor de reglementare corespunzătoare etapelor de dezvoltare a unor astfel de modificări".

Art.14, alin (3) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată de Legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

„ Funcționarea fără autorizație integrată de mediu este interzisă pentru activitățile supuse legislației privind prevenirea și controlul integrat al poluării. "

Menționez că obiectivul SEVESO (considerat în continuare chiar dacă nu funcționează) la data elaborării prezentului PUZ are în revizuire Raportul de Securitate.

Raportul de Securitate generat de operatorul SC ROMALTYN MINING SRL a fost studiat și avizat favorabil de către ISU, urmând să fie transmis spre aprobare la Agenția pentru Protecția Mediului (precizare făcută de către reprezentantul ISU în cadrul

ședinței Grupului de lucru constituit în conformitate cu HG 1076/2004 și Manualul de aplicare a procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe).

Raportul de Securitate clasează scenariile inițiale, iar față de scenariile prezentate în varianta revizuită legislația în vigoare menționează că nu se fac hărți topo cadastrale.

Raportul de securitate întocmit de SC OCON ECORISC SRL, detaliază că în aceasta situație actualizată, uzina nu reprezintă pericol și pot fi admise construcții în vecinătatea operatorului.

Pentru orice eventualitate, cazul unui scenariu în care totuși ar fi necesar asigurarea realizării hidrotransportului de steril către uzina Romaltyn prin PUZ a fost prevăzută o zonă de servitute convenită cu Romaltyn S.A., proiectarea rețelei urmând a fi făcută cu respectarea legislației și în așa fel încât să obțină toate actele de reglementare necesare și să nu reprezinte un risc antropic. Până la o asemenea eventualitate zona va fi utilizată pentru spațiu verde.

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

Analiza calității apei subterane și compararea cu Ord.621/2014 a evidențiat încadrarea tuturor valorilor indicatorilor determinați în valorile limita impuse.

Pentru indicatorii nenormați în Ord.621/2014 se pot face următoarele observații:

- pH-ul s-a situat în domeniul neutru în toate probele
- conținutul de cianuri libere s-a situat sub limita metodei de analiza

Amplasarea obiectivelor descrise în PUZ nu va produce poluarea factorilor de mediu, în condițiile în care se vor aplica și respecta următoarele măsuri de remediere și control al poluării factorilor de mediu precum și măsuri de protejare a sănătății publice:

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

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

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

Caracterizarea generală s-a făcut (a deșeurilor) în conformitate cu cerințele Ordinului MMGA nr. 95/2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deșeuri.

- Test de levigare și caracterizarea eluatului corespunzător în conformitate cu cerințele Ordinului MMGA nr. 95/2005.

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

Analizele calității levigatului rezultat în urma testelor de levigare realizate pe probele de deșeu, la raport L/S de 2 l/kg, și compararea valorilor indicatorilor de

calitate determinați cu valorile prevăzute în Ordinul "MMGA nr. 95/2005, au evidențiat următoarele:

- valorile indicatorilor de calitate: arsen, bariu, cadmiu, crom total, cupru, mercur, molibden, nichel, seleniu, zinc, cloruri, fluoruri, sulfati, DOC și TDS se încadrează în valorile limita corespunzătoare impuse pentru acceptarea deșeurilor la depozitare pe depozite de deșeuri inerte;

- valorile indicatorilor de calitate: plumb, stibiu se încadrează în valorile limita corespunzătoare impuse pentru acceptarea deșeurilor la depozitare pe depozite de deșeuri nepericuloase;

- valorile indicatorului de calitate indice de fenol depășește ușor limita corespunzătoare impusă pentru acceptarea deșeurilor la depozitare pe depozite de deșeuri inerte.

- după terminarea lucrărilor de construcție se va acoperi perimetrul neconstruit cu un strat de sol nepoluat în special în următoarele zone de risc: locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, grădini de zarzavat etc.

Este de menționat că în zona Municipiului Baia Mare au avut loc intense activități metalurgice care au dispersat metale grele pe o suprafață extinsă.

- pe suprafețele neocupate de construcții se va realiza un covor vegetal prin însămânțarea de specii vegetale perene în amestec cu specii graminee (rezistente la poluarea cu metale grele)

- Se vor realiza plantări de arbori pentru protecția locuitorilor, cu rol mecanic de filtrare și de reținere a poluanților precum și a zgomotului

- Se vor asigura spații verzi și plantate și vor fi asigurate accese carosabile și pietonale

- prevenirea riscurilor naturale (alunecări de teren în porțiunea nordică a amplasamentului și inundații cauzate de râul Sasar) se va face prin continuarea executării de lucrări specifice: lucrări de curățirea albiei râului de sedimentele depuse, lucrări de îndiguire a scurgem pe versanți, consolidarea malului stâng al râului Sasar, etc.

- se interzice depășirea nivelului de zgomot pentru zonele protejate,

Toate aceste măsuri sunt în conformitate cu cerințele menționate în "STUDIUL DE IMPACT ASUPRA STĂRII DE SĂNĂTATE A POPULAȚIEI ÎN RELAȚIE CU AMPLASAREA UNUI CARTIER DE BLOCURI DE LOCUINȚE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE PE STRADA DRAGOȘ VODĂ- FOSTA ZONĂ A IAZULUI DE DECANTARE MEDA, BAI A MARE" întocmit de INSTITUTUL DE SĂNĂTATE PUBLICĂ "Prof. Dr. IULIU MOLDOVAN" CLUJ-NAPOCA.

Evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului turistic

Nu este cazul.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Variantele anterioare ale PUZ au fost supuse dezbaterii publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Obiectul prezentei documentații este reglementarea terenului cu scopul dezvoltării unei zone parțial rezidențiale, cu servicii complementare. Se urmărește de la bun început asigurarea infrastructurii necesare cu echipamentele și dotările edilitare necesare, precum și spații verzi amenajate.

Prin propunerile elaborate s-a urmărit configurarea unei zone rezidențiale având la baza următoarele principii:

- **ACCESIBILITATE**- atât către zona cât și în interiorul ei - prin realizare unei trame stradale cu pante cât mai reduse, care să permită configurarea unor parcele cu forme și dimensiuni optime pentru a asigura CONFORTUL viitorilor rezidenți. Se propun trasee pietonale pe un culoar verde, separate de traficul auto, pe axa nord-sud, până pe malul Sasarului.

- **CADRU NATURAL PRIVILEGIAT**- care poate fi folosit ca sursă de identitate. Întreagă propunere a urmărit punerea în valoare a cadrului natural și a elementelor naturale din vecinătate, atât la nivelul parcelelor, cât și la nivelul întregului ansamblu. În acest sens s-a propus un traseu pietonal (de promenadă) și de biciclete pe malul râului Sasar.

Acest traseu pietonal asigură un acces facil și plăcut către zona verde și încurajează deplasarea pietonală în interiorul zonei, reducând traficul auto;

- **ORIENTARE SPRE COMUNITATE și FLEXIBILITATE**- prin configurarea unor spații centrale, care încurajează interacțiunea dintre rezidenți și crearea unei comunități, aceste spații pot avea utilizări multiple și flexibile (spațiu de joacă pentru copii, terasa unui restaurant sau cafenea, spațiu de întâlnire, etc.).

Acest demers se va executa fără a produce prejudicii de orice natură atât vecinilor cât și traficului rutier și pietonal din zonă. De asemenea, toate automobilele ce vor deservi noul implant urbanistic (inclusiv ale vizitatorilor) vor avea asigurat locul de parcare pe interiorul parcelei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Acest teritoriu studiat este încadrat conform PUG Baia Mare în două UTR-uri:

L4 - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe, cu clădiri de înălțime mică, cu regim de construire continuu sau discontinuu

POT maxim 30%

CUT maxim pentru P+1 = 0,6

CUT maxim pentru P+2 = 0,9

CM1- subzone mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10E, cu condiții special de configurare pe malul Săsarului.

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;

- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafeneleetc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere

CUT max= 2.2

POT max= 85%

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principalele obiective sunt următoarele:

1. Crearea unei zone atractive pentru locuirea colectivă (ce include de asemenea zone de servicii, de învățământ (grădiniță), socializare/evenimente, spații verzi publice);
2. Realizarea unei rețele stradale care să deservească întreaga zonă reglementată și să facă legătură cu străzile propuse în zonă. Aceasta rețea este ierarhizată (de lățimi diferite) în funcție de rolul străzilor și traficul ce va fi suportat (de ex.: trafic mai mic - străzi mai înguste);
3. Distribuirea în teritoriu a diferitelor destinații date terenurilor a fost gândită astfel încât să existe o accesibilitate cât mai echilibrată la servicii publice/magazine și spații verzi; astfel, zonele unde se pot amplasa servicii sunt repartizate în zona studiată astfel încât locuitorii acesteia să aibă acces cât mai facil la acestea;
4. Zona verde propusă la partea nord-vestică a terenului, pe malul râului va fi amenajată și va constitui un loc de întâlnire pentru rezidenți. Aceasta va face parte din atracțiile zonei. Astfel, la limita cu râul, din partea superioară a terenului am propus o alee pietonală/de biciclete.
5. Am folosit la maxim poziția drumurilor existente, oriunde acest lucru a fost posibil și eficient pentru transport, accesibilitate și distribuirea rezonabilă a parcelelor.

3.4. MODERIZAREA CIRCULAȚIEI

Modernizarea circulației

Se propune dezmembrarea unei părți din teren pentru regularizarea profilelor drumurilor - terenul fiind afectat de o servitute de utilitate publică și schimbarea destinației în drum - Str Dragoș Vodă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Indicatori urbanistici propuși:

ZM1 -Zona mixta- locuințe colective și funcțiuni complementare

Zona cu funcțiuni mixte de tip central dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

Structura funcțională mixtă incluzând:

- locuire colectivă,

- activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, - comerciale (terțiare),
- culturale, de învățământ,
- de sănătate cu caracter ambulatoriu,
- de turism etc.
- parcări la nivelul solului

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

Către strada "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare și în zona marcată pe planul de reglementări, se propune că obligatoriu parterele clădirilor să aibă funcțiuni cu acces public, fiind interzisă locuirea. Aceasta zona este marcată în planul de reglementări. În această zona, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Regimul de înălțime maxim admis: S (D) +P+10E

H_{max}= 35.00 m

Se admite un POT maxim de 70%

Se admite un CUT maxim de 2,64

Spații verzi minim 15%

Is_i - Subzona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor de învățământ, cercetare și cultura

Zona este amplasată de-a lungul circulațiilor principale, pe zona de vest și sud.

Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate sau a caracterului și valorii arhitecturale. Sunt permise funcțiuni de învățământ, grădinite, creșe, școli, licee, clădiri și pavilioane administrative etc.

Regim minim de înălțime - S(D)+P+4E

H_{max} = 18. 00 m

Locuințe, alte utilizări admise : POT maxim = 45%

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 1,1

Spații verzi minim 30%

Is - Subzona ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor de interes public

Instituții care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, sau cu caracter comercial- de tip supermarket.

Regimul de înălțime maxim admis: S (D) +P+10E

H_{max}= 35.00 m

Se admite un POT maxim de 80%

Se admite un CUT maxim de 2,64

Spații verzi minim 10%

Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și zona de parc

Spații verzi - plantații cu întreținere permanentă, scuaruri, parcuri, loisir pentru toate categoriile de vârstă,

-activități- sport - joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicarea calității estetice a peisajului urban, locuri de joacă pentru copii,

- teatru în aer liber, wc public, scene pentru spectacole în aer

- alei, circulații pietonale, pontoane
- podețe și amenajări de apă etc.
- amenajări pentru activități în aer liber de orice fel
- structuri ușoare, foișoare, porticuri
- amplasare de monumente, obiecte de artă, mobilier urban

Regimul de înălțime maxim admis: P

H max= 4.00 m

Se admite un POT maxim de 10%

Se admite un CUT maxim de 0,15

Tr – zona de circulație rutieră și amenajări aferente

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc

Regimul de înălțime maxim admis: nu e cazul

H max= nu e cazul

POT max : nu e cazul

CUTmax: nu e cazul

UTR PROPUȘ									
Tr		ZM1		Is		Is_i		Ve	
mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
13,773.71	12.51	78,026.46	70.87	5,967.27	5.42	3,093.33	2.81	9,239.23	8.39
209.79	26.11	593.81	73.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
292.26	26.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	756.42	67.49
4,985.67	14.77	22,033.55	65.29	0.00	0.00	5,326.93	15.78	1,402.99	4.16
418.05	3.77	8,725.60	78.61	0.00	0.00	0.00	0.00	1,956.35	17.62
286.87	9.89	2,318.91	79.96	0.00	0.00	0.00	0.00	294.22	10.15
279.59	27.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	720.41	72.04
3,360.23	68.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,570.13	31.85
23,606.17		111,698.33		5,967.27		8,420.26		15,939.75	

Zona cuprinde porțiuni ale culoarului Răului Sasar, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană. Zona de protecție aferentă Răului Sasar este de 5.00 m, conform legii apelor Anexa2 – curs de apă regulatizat – profil într 10- 50 m (aprox. 35 m) și conform avizului obținut.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă.

La ora actuală în imediata vecinătate a zonei se află rețeaua de apă potabilă deci toate obiectivele noi vor fi branșate la viitoarea rețea de alimentare cu apă, care la rândul ei va fi cuplata la rețeaua existentă. Aceste branșamente se vor realiza printr-un cămin cu apometre pentru toate dotările și locuințele din zonă.

- pentru asigurarea apei de incendiu vă fi folosită apa din rețeaua propusă, creându-se o rețea separată de alimentare a hidranților exteriori montați pe traseul străzilor la distanțe stabilite prin normative în vigoare, precum și în interiorul incintelor.
- în centrala termică a dotării din subzona respectivă se va monta o instalație de hidrofor care va alimenta cu apă toate spațiile aflate la nivelele superioare. De asemenea și locuințele colective cu mai mult de cinci nivele deasupra terenului vor avea instalație de hidrofor pentru a alimenta locuințele de la nivelele superioare.

3.6.2. Canalizare

- Rețeaua de canalizare se va rezolva într-un singur sistem cel unitar (menajer și pluvial împreună) și se va racorda la rețeaua existentă în zona și dacă vă fi cazul direct la colectorul aflat la sud de zonă studiată, pentru a se asigura posibilitatea de racord a demisolurilor.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

- surse de alimentare: alimentarea cu energie electrică a obiectivului studiat se va face diferențiat, pentru locuințe din postul de transformare aflat în centrala termică dezafectată de pe strada Dragoș Vodă și dintr-un post nou construit aflat în centrul de greutate al zonei. Dotarea principală din zonă vă fi racordată direct atât la rețeaua aeriană cât și la cea subterană de 20 kV aflată la sud de zonă studiată, într-un post de transformare propriu.

-proponeri privind asigurarea necesarului de consum electric: acest lucru s-a reanalizat pe baza numărului estimativ de locuințe din această subzonă, a spațiilor comerciale, alimentație publică, culturale, turistice și administrative pe baza datelor culese pentru fiecare dotare în parte.

-devieri de linii electrice aeriene în cabluri subterane: -traseul care vă traversa zona de la rețeaua aeriană existentă la sud cât și cea subterană se va face cu linii electrice subterane de 20 kV.

-posturile de transformare care urmează să fie amplasate în zonă se vor monta în cabina de zidărie

-capacitățile posturilor de transformare vor fi în total de 2800 kVA

Liniile de distribuție a energiei electrice la tensiunea de 0,4 kV vor fi subterane în canale special amenajate, executate cu conductor multifilar (funie 0 oțel - aluminiu, montat în canal de beton subteran izolat).

Iluminatul public se realizează cu corpuri de iluminat echipate cu lămpi cu vapori de mercur, montate pe stâlpi de susținere în zonele verzi aflate de-a lungul străzilor propuse.

3.6.4. Telecomunicații

- a) proponeri pentru realizarea racordurilor la liniile de telecomunicații subterane: se propune realizarea rețelelor telefonice digitale fixe prin trecerea pe cabluri telefonice montate subteran în canale special amenajate

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

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

d) traseele rețelor magistrale și secundare pentru CATV: propunerile privind traseele CATV sunt tot subterane, folosindu-se aceleași sau alte canale subterane ale rețelei de telefonie sau alte canale speciale.

3.6.5. Alimentare cu căldură

În cadrul soluțiilor asigurării încălzirii locuințelor, spațiilor din dotarea propusă, în acesta zonă studiată s-a hotărât dotarea corespunzătoare a acestor obiective cu centrale termice performante. Toate imobilele propuse se vor dota cu centrale termice proprii de bloc.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru asigurarea necesarului de alimentare cu gaze naturale, corespunzător obiectivului principal, se propune realizarea unei rețele de 40 ml de la racordul existent al centralei termice dezafectate și a unei stații de reglare, măsurare și predare, amplasata lângă clădire, pentru a scurta traseele de conducta de joasa presiune și a asigura debitul și presiunea necesară acestui obiectiv.

Pentru alimentare cu gaz metan a locuințelor este necesar extinderea rețelei de joasă presiune aflată pe strada Dragoș Vodă tot printr-o rețea subterană și supraterana de joasă presiune.

3.7.7. Gospodărie comunală

Pentru subzona de locuit s-au prevăzut platforme gospodărești pentru locuințele colective unde se afla pubele ecologice pentru colectarea selective a gunoiului menajer care va fi colectat de firma de salubritate locală pe baza de contract.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.

După cum s-a mai arătat pe acest amplasament s-a aflat un spațiu pentru depozitarea sterilului. Având în vedere că sterilul a fost prelucrat și ulterior depozitat pe alt amplasament iar zona a fost ecologizata la ora actuală nu mai există surse de poluare pe amplasamet. Materialul cantonat sub sistemul de acoperire, în cazul efectuării săpăturilor pentru canalele tehnice și fundații se constituie în deșeu provenit din construcții. În vederea stabilirii caracterului acestui deșeu pentru a putea determina modalitatea de gestionare s-au prelevat probe pentru care s-a făcut:

- Caracterizarea generala a deșeului în conformitate cu cerințele Ordinului MMGA nr. 9512005 privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista naționala de deșeuri acceptate în fiecare clasa de depozit de deșeuri.

- Test de levigare și caracterizarea eluatului corespunzător în conformitate cu cerințele Ordinului MMGA nr. 95/2005.

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

Pentru determinarea comportării la levigare, proba de deșeu a fost supusă testului de levigare batch în conformitate cu cerințele SR EN 12457 -1/2003 - „Test de verificare a conformității pentru levigarea deșeurilor granulare și a nămolurilor”.

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

Prin Ordinul MMGA nr. 95/2005, sunt stabilite valorile maxime admise pentru indicatorii specifici levigatului, pe baza cărora se stabilește clasa de depozit de deșeurilor (inerte, nepericuloase, periculoase) în care poate fi acceptat deșeurul supus analizei precum și valori limită pentru anumiți indicatori ai deșeurilor, utilizate drept criterii suplimentare pentru stabilirea clasei de depozit.

Evaluarea calității levigatelor rezultate în urma testelor de levigare se face prin compararea valorilor indicatorilor de calitate determinați pentru levigat cu valorile limită prevăzute în Ordinul MMGA nr. 95/2005.

În tabelul nr. 1 sunt prezentate limitele maxime admise pentru indicatorii specifici levigatului (pentru L/S=10 l/kg între levigant și masa probei) în vederea acceptării unui deșeu într-una din clasele de depozit menționate, conform Ordinului MMGA nr. 95/2005, precum și valorile indicatorilor determinați pentru levigatul corespunzător deșeurilor analizat.

Analiza calității levigatului, rezultat în urma testelor de levigare realizat pe probe de deșeu prelevate din materialul ce urmează a fi excavat, la raport L/S de 10 l/kg, și compararea valorilor indicatorilor de calitate determinați cu valorile prevăzute în Ordinul MMGA nr. 95/2005, au evidențiat următoarele:

- valorile indicatorilor de calitate: arsen, bariu, cadmiu, crom total, cupru, mercur, molibden, nichel, seleniu, zinc, cloruri, fluoruri, sulfati, indice de fenol, DOC și TDS se încadrează în valorile limită corespunzătoare impuse pentru acceptarea deșeurilor la depozitare pe depozite de deșeurilor inerte;

- valorile indicatorilor de calitate: plumb, stibiu se încadrează în valorile limită corespunzătoare impuse pentru acceptarea deșeurilor la depozitare pe depozite de deșeurilor nepericuloase

Analiza calității deșeurilor pentru verificarea îndeplinirii conformării din punct de vedere al criteriilor suplimentare (conf. Ord. MMGA nr.95/2005, cap.3), a evidențiat faptul că atât valoarea pH-ului cât și valoarea indicatorului TOC se încadrează în valorile limită impuse.

Evaluarea calității apei subterane din amplasament s-a realizat prin următoarele activități:

- Executarea, cu o firmă specializată, a patru foraje pentru controlul calității apei subterane în amplasament (în zona peste care a fost cantonat sterilul)

- Prelevarea a patru probe de apă subterană din forajele executate pe amplasament

- Caracterizarea chimică a probelor de apă subterană în laborator specializat

- Interpretarea rezultatelor determinărilor analitice obținute prin raportare la valorile limită reglementate prin Ord. 621/2014 privind aprobarea valorilor de prag pentru apele subterane din România - Anexa 2 : Administrația Bazinală de Apă Someș-Tisa, Corpul de apă subterană ROS012.

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

Analiza calității apei subterane și compararea cu Ord.621/2014 a evidențiat încadrarea tuturor valorilor indicatorilor determinați în valorile limită impuse.

Pentru indicatorii nenormați în Ord.621/2014 se pot face următoarele observații:

- pH-ul s-a situat în domeniul neutru în toate probele
- conținutul de cianuri libere s-a situat sub limita metodei de analiză

În concluzie, ținând cont de rezultatele obținute la caracterizarea probelor de apă subterană prelevate din amplasament și compararea cu valorile limita impuse de reglementările în vigoare, se constata conformarea calității apei cu aceste prevederi.

Prin realizarea noilor artere de circulație vă rezulta un trafic auto destul de important la care se vă adaugă influență traficului existent pe bulevardul Independentei iar din aceasta cauza prin PUZ s-a propus realizarea de zone verzi de protecție pentru a reține praful și a diminua nivelul de zgomot în viitoarele incinte de locuit.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Este necesară continuarea investiției prin care se reface regularizarea râului Săsar, lucrarea fiind realizată aproximativ pe jumătate distanța zonei de vecinătate.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele menajere ce vor proveni din viitoarele incinte de locuit și celelalte tipuri de imobile vor fi colectate într-o rețea de canalizare care se vă conecta la colectorul ce descarcă în stația de epurare a municipiului Baia Mare situată în apropierea amplasamentului.

Apele meteorice de pe carosabil, clădiri și din jurul clădirilor vor fi de asemenea canalizate în sistem unitar și apoi deversate în rețeaua majoră existentă în zona.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile aferente etapei de șantier vor fi gestionate conform actelor de reglementare ce vor fi emise pentru proiectele de organizare de șantier.

Prin PUZ sunt prevăzute puncte de colectare selectivă a deșeurilor de unde acestea vor fi preluate de operatorul zonal.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidare de maluri, plantări în zonele verzi

Consolidarea malurilor râului Săsar este o investiție în derulare. Odată cu refacerea regularizării se vă reabilita și zona adiacentă degradată că urmare a surpărilor de mal.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemele de spații verzi prevăzute prin PUZ vor trebui amenajate la terminarea lucrărilor de construcții fiind necesare lucrări de terasamente plantații de arbori, arbuști și gazon de calitate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Singura zonă protejată instituită este cea a malului râului Săsar, instituită conform Legii apelor nr 107 din 25.09.1996 și a avizului de gospodărire a apelor.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Procesul de extindere urbană a localității Baia Mare fiind un proces obiectiv și necesar, Planul Urbanistic General a evidențiat principalele direcții de dezvoltare ale potențialului uman, economic și ambiental. Bazat pe aceste direcții și pe relațiile prevăzute dintre cadrul fizic construit și cel natural se vă contura silueta specifică a zonei studiate. Urmare a aplicării prevederilor din prezentul PUZ zonă periferică a localității vă fi valorificată din punct de vedere peisagistic mai ales că se formează pe o fostă zonă industrială care a fost multă vreme un spațiu urât din punct de vedere peisagistic.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Circulația rutieră și pietonală vă fi extinsă simodernizată și se vor amenaja intersecții atât pe arterele existente cât și pe cele nou propuse, cu profile transversale

și longitudinale adecvate noului tip de trafic modern și care să răspundă tuturor cerințelor impuse de legislația internațională.

Perspectiva racordării la rețelele de alimentare cu apă și a rețelelor de canalizare în sistemul public, vă da un confort adecvat acestei investiții.

Din analiza atenta a evoluției populației active a posibilităților de acoperire cu locuințe, locuri de muncă, a rezultat necesitatea extinderii zonei de locuit, prestări de servicii, dirijarea și organizarea circulației, dezvoltarea rețelelor edilitare, care să contribuie la atra-gerea populației în aceasta zonă și implicit la creșterea posibilităților de urbanizare ale localității.

Prin realizarea acestor construcții și rețele edilitare se vă realiza modernizarea întregii rețele de circulație cu eliminarea conflictelor existente la ora actuala la intersecția între b-dul Independentei cu b-dul Decebal și chiar la intersecția străzii G.Coșbuc tot cu bulevardul Decebal.

Accesul auto în zona se vă face în viitor și din strada "Drumul de Vest" propus de Municipiul Baia Mare, momentan el se face numai de pe strada Dragoș Vodă aflată la est de zona studiată. Accesul în strada Dragoș Vodă se face din strada Decebal, care face legătură între b-dul Independentei o artera de intrare în localitate dinspre Satu Mare și având legătură cu zona centrală a localității și b-dul București care este o alta artera importantă ce permite intrarea dinspre Dej, respectiv București precum și zona centrală a localității.

Realizarea unei rețele stradale care să deservească întreagă zona reglementată și să facă legătură cu străzile propuse în zonă. Aceasta rețea este ierarhizată (de lățimi diferite) în funcție de rolul străzilor și traficul ce vă fi suportat (de ex.: trafic mai mic - străzi mai înguste);

Accesabilitate atât către zona cât și în interiorul ei - prin realizare unei trame stradale cu pante cât mai reduse, care să permită configurarea unor parcele cu forme și dimensiuni optime pentru a asigura CONFORTUL viitorilor rezidenți. Se propun trasee pietonale pe un culoar verde, separate de traficul auto, pe axa nord-sud, până pe malul Săsarului.

Întreagă propunere a urmărit punerea în valoare a cadrului natural și a elementelor naturale din vecinătate, atât la nivelul parcelelor, cât și la nivelul întregului ansamblu. În acest sens s-a propus un traseu pietonal (de promenadă) și de biciclete pe malul râului Săsar.

Acest traseu pietonal asigura un acces facil și plăcut către zona verde și încurează deplasarea pietonală în interiorul zonei, reducând traficul auto;

Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Se propunde dezmembrarea unei părți din teren pentru regularizarea profilelor drumurilor - terenul fiind afectat de o servitute de utilitate publică și schimbarea destinației în drum - Str Dragoș Vodă.

Drumurile noi propuse, de interes local, vor fi cedate primăriei în administrare, după realizarea lor.

Parcul propus, va avea acces public nelimitat.

Tipul de proprietate a terenurilor

Pe baza planșei din prezenta documentație, s-au stabilit tipurile de proprietate și modul în care pot să fie folosite pentru construirea unor obiectivelor comerciale, alimentație publică, culturale, agrement msi locuințe colective. Aceste tipuri de terenuri sunt:

- terenuri apatinand domeniului privat al persoanelor juridice și fizice

- terenuri aparținând domeniului public al Consiliului Local Baia Mare

Circulația terenurilor

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

4. CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

Directii de dezvoltare economica si sociala in perspectiva apropierei standardelor conditiilor de munca si de viata ale populatiei de cele ale Uniunii Europene. Inscrisa in scara ambientului natural si artificial existent, specific local si in spiritul noilor norme, conceptia rationala de delimitare a localitatii, resedinta de judet, va dezvolta o asezare economica rentabila, functionala, accesibila si reprezentativa, in scopul folosirii judicioase a terenului.

Reglementarile propuse se inscriu in prevederile PUG Baia mare si urmaresc:

- Imbunatatirea si extinderea infrastructurii
- Imbunatatirea si extinderea fondului de locuit
- Imbunatatirea dotarilor social-culturale si a dotarilor tehnico-gospodaresti.
- Protectia mediului inconjurator.
- Cresterea calitatii vietii in zona.

Obiectivul propus este in beneficiul localitatii, asigura dezvoltarea durabila a zonei.

Metode de informare si de consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal.

Informarea populatiei se va face in toate faze Planului Urbanistic Zonal conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Înainte de obținerea autorizației de construire(o singura data) /conform anexa 2 și 3 este obligat să:

- realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC.

Tipul încercărilor ce se vor efectua: - pH, umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.

Înainte de receptia oricărei AC pe fiecare etapă (faza) în parte se vor realiza toate durmurile și spațiile verzi publice, aferente fiecărei etape.

Se va continua monitorizarea calității apelor freatice amonte și aval de bariera reactivă. Se vor face teste o data la 2 ani (în anii impari) pe o durata totala de 10 ani de la data aprobării PUZ de CL Baia Mare. conform anexa 2 și 3 propusă.

Se va continua monitorizarea calității solului o data la 2 ani timp de 10 ani de la data aprobării PUZ în CL BM (în anii impari)/conform anexa 2 și 3 propusă;

Proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să: realizeze evaluarea calității solului la cota -0.05 m și -0.30m. Acest raport se va anexa documentației pentru obținerea AC. Tipul încercărilor ce se vor efectua: - pH,

umiditate, sulfat solubil în apă, cianuri totale, fier, arsen, plumb, mangan, cupru, zinc, nichel, cadamiu.

La momentul începerii lucrărilor, conform legii 246 privind utilizarea, conservarea și protecția solului, proprietarul tabular al terenului (proprietarul autorizației de construire) este obligat să escaveze separat solul vegetal (până la adâncimea de 40 cm), să îl depoziteze separat de restul solului ce se va escava ulterior. Pătură de sol vegetal se va folosi ulterior, la amenajările exterioare, spații verzi și terasele înierbate.

Este interzisă eliminarea că deșeu a acestui tip de sol (pătură vegetală).

Putuirile din care s-au luat probele 3, 4, 5 și 7 sunt în afara perimetrului PUZ studiat, se vor prelua în documentația PUZ zona Dragoș Vodă (Pirita), inițiator Municipiul Baia Mare.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- (a) detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului
- (b) tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- (c) tipuri / seturi de mobilier urban
- (d) sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- (e) seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- (f) seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- (g) specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora.

Aceste detalii se vor stabili prin documentația PUZ zona Dragoș Vodă (Pirita), inițiator Municipiul Baia Mare.

Întocmit,
Arh. Urb. Corina Moldovan