

FOAIE DE GARDĂ
P R O I E C T
nr. 1023/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE DE DESTINAȚIE, DIN ZONA C1 - LOCUINȚE EXISTENTE,
ÎN ZONĂ IS1/F2 - ZONE CASE DE VACANȚĂ ȘI PENSIUNI PROPUSE
PENTRU CONSTRUIRE CĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ.**

str. Independenței nr. 1B com. Fărcașa, sat Sârbi

FAZA: P.U.Z.

Initiator:

sc HAGERO srl
str. Independenței nr. 4-6
com. Fărcașa, sat Sârbi

proprietar:

sc HAGERO srl
str. Independenței nr. 4-6
com. Fărcașa, sat Sârbi

PROIECTANT
Sc STUDIO Z 2005 srl
Baia Mare

Specialist cu drept de semnătură RUR
arh. Horea Grigore Stoia

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de titlu
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism nr. 72 din 03.11.2023
4. Aviz de oportunitate nr. 2 din 05.12.2023
5. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

- U0. Plan de încadrare în zona
- U1. Situatia existenta
- U1.1 PUZ aprobate în vecinătate
- U2. Reglementari urbanistice - zonificare
- U2.1 Profile drumuri de acces
- U3. Reglementari - echiparea edilitara
- U4. Proprietatea asupra terenurilor
- U5. Exemplu mobilare



Intocmit, arh. Horea Stoia

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUZ - SCHIMBARE DE DESTINAȚIE, DIN ZONA C1 - LOCUINȚE EXISTENTE, ÎN ZONĂ IS1/F2 - ZONE CASE DE VACANȚĂ ȘI PENSIUNI PROPUSE PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ.
Initiatori:	sc HAGERO srl str. Independenței nr. 4-6 com. Fărcașa, sat Sârbi
Proprietar:	sc HAGERO srl str. Independenței nr. 4-6 com. Fărcașa, sat Sârbi
Proiectantul general:	S.C. STUDIOZ - 2005 S.R.L. – Baia Mare
Data elaborării:	apr. 2026.

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program:

- **INVESTIȚIA PROPUȘĂ**

Beneficiarul dorește construirea unei construcții compuse funcțional din două corpuri, corpul A având ca destinație cazare și corpul B cu destinația de spațiu expunere trofee, cu regimul de înălțime variat, corpul A - P+2, iar corpul B - P+1, pe terenul proprietate personală identificat prin nr. cad 58343 și 58326.

- **Operațiunea Urbanistică Propusă**

Schimbare de destinație, din zona C1 - locuințe existente, în zonă IS1- subzona instituțiilor și serviciilor de interes general; F2 - zone case de vacanță și pensiuni propuse.

Terenul ce a generat PUZ are suprafața de 4288 mp

Teren cu suprafața de 1320 mp, înscris în Cf. Nr. 58343, sub Nr.cad. 58343.

Teren cu suprafața de 1500 mp, înscris în Cf. Nr. 58326, sub Nr.cad. 58326.

Teren cu suprafața de 1468 mp. înscris în Cf. Nr. 58308, sub Nr.cad.58308.

Incepând cu 23.12.2025 pe comuna Fărcașa s-a finalizat cadastrul sistematic. Planurile vizate anterior sunt valabile iar în noile CF emise cu data de 23.12.2025 se menționează ca noile CF provin din CF anterior.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

- *În conformitate cu prevederile din Planul Urbanistic General în curs de reactualizare zona studiată este prevăzută ca program de dezvoltare a localității subzonă a instituțiilor și serviciilor de interes general/zone case de vacanță și pensiuni.*

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- *Documentația de urbanism nr. 319/2000 aprobat prin HCL Fărcașa nL 24/25.03.2010, prelungit prin HCL Fărcașa nr. 16125.03.2020).*
- *Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) și Planul Urbanistic General (P.U.G.) - În curs de actualizare*
- *Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Ținutul Codrului*
- *Certificat de Urbanism nr. 72 din 03.11.2023*
- *Aviz de oportunitate nr. 2 din 05.12.2023*

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- *Masuratori topografice pentru reambulare ridicare topo*
- *Studiu geotehnic, anexat.*
- *STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI, anexat.*

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

- *În ultimii ani întreaga zonă a căpătat un accentuat grad de dezvoltare în ce privește investițiile imobiliare ca urmare a retrocedării terenurilor către foștii proprietari, ceea ce a condus la extinderea investițiilor de-alungul tuturor cailor de acces.*

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

- *Cea mai importantă caracteristică a zonei este situarea în imediata vecinătate a străzii Independenței (DJ108A) și străzii Sportului.*

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității:

- *Zona studiată se află în intravilanul localității Sârbi, pe strada Independenței nr.1B, la intersecția cu str. Sportului în imediata vecinătate a stației de alimentare cu carburanți VMV PECO.*

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

- *Legătura zonei studiate cu localitatea se face pe strada Independenței.*

VECINĂTĂȚI

- la Nord: - strada Sportului - nr. cad 51794

- la Est: - terenuri proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice nr. cad 58243.

- la Sud: - str. independentei (DJ108A) - nr. cad 51537;

- la Vest: - strada Sportului - nr. cad 51794 și stația de alimentare cu carburanți VMV PECO.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

- *Relieful: Pe teritoriul comunei se întâlnesc două forme distincte de relief: formă plană și versanți.*

Forma plană cuprinde Lunca Someșului și terasele 1 și 2 ale acesteia.

Lunca Someșului reprezintă circa 2000 de hectare din suprafața comunei și constituie forma de relief cea mai joasă, care este inundabilă mai ales primăvara, în timpul topirii zăpezilor.

Restul terenului plan este reprezentat de terasele Someșului care, datorită influenței râului, prezintă ondulații sub forma unor mici grinduri și a unor microdepresiuni lenticulare, unde se resimte excesul de umiditate în timpul perioadelor ploioase.

Versanții reprezintă cea mai mare parte din suprafața teritoriului și ocupă în general pantele sudice ale Dealurilor Codrului, având înălțimi ce nu depășesc 500 metri.

Versanții au în general lungimi mari, sunt bine înclinați, brăzdați de ogașe și ravene, mai ales spre valea Bârsăului.

Pe versanți sunt frecvente rupturile și alunecările cauzate și de forme ale eroziunii în adâncime. O mică parte din acestea sunt stinse prin înierbare și prin plantațiile de salcâm, care au dat rezultate foarte bune în munca de combatere a acțiunii de eroziune a solului.

APELE DE SUPRAFAȚĂ ȘI DE ADÂNCIME

- *Rețeaua hidrografică: Teritoriul comunei Fărcașa aparține din punct de vedere hidrografic bazinului Someș. Rețeaua hidrografică este formată din râul Someș și pâraiele: Bârsău, Fărcășița, Tinoasa, Teștia, Valea Doamnei și altele.*

Someșul formează pe teritoriul comunei o albie minoră, cu o lățime medie de 60 metri și o adâncime medie de 1,4 - 2 metri. Are în general un curs liniștit și constituie o sursă de apă care ar permite irigarea a circa 700 hectare.

Pentru a opri acțiunea de eroziune laterală a râului, care amenință unele locuințe din satul Tămaia și chiar șoseaua națională care trece prin comună, Someșul a fost îndiguit pe o porțiune de 1,7 kilometri. Lipsa lucrărilor de îndiguire face actual pericolul inundațiilor, modificarea continuă a albiei și scoaterea din suprafața agricolă a unor suprafețe importante.

Dintre pâraiele care brăzdează teritoriul comunei noastre, cel mai important este Bârsăul, care străbate teritoriul comunei de la nord-vest spre sud-est, taie intravilanul localității Fărcașa în partea de sud și se varsă în Someș. În privința desecării terenului cu exces de umiditate, pâraul Bârsău constituie un recipient care colectează și evacuează apele în Someș.

Pâraul Fărcășița colectează apele din partea de est a localității Fărcașa și partea de vest a satului Sirbi.

Restul pâraielor, neavând surse constante de alimentare, în timpul verii seacă.

Adâncimea pânzei de apă freatică oscilează în funcție de structurile impermeabile.

În regiunea luncii nivelul acesteia se află la 1-2 metri, iar în zona teraselor la 4-5 metri.

Pe versanți adâncimea apei freatice crește, în general aceasta depășind 8-10 metri, însă datorită lipsei de structură a părții superioare a solului, în lunile cu precipitații abundente nivelul apei freatice se apropie foarte mult de suprafața solului.

În intravilan aprovizionarea comunei cu apă potabilă se face în cea mai mare parte din fântâni, dar și prin sistemul public de alimentare cu apă, care este în curs de definitivare.

Pe pășuni apa potabilă se asigură din fântâni, izvoare și ape curgătoare.

- **Clima:**

Comuna Fărcașa este situată în cadrul marii unități de relief denumită Depresiunea Baia Mare și are un climat temperat, cu precipitații în general suficiente pe parcursul întregului an.

Temperatura medie anuală este între 9,7-9,4° Celsius, cu valorile cele mai scăzute în luna ianuarie (- 2,4° C) și în februarie (- 0,8° C), iar valorile cele mai ridicate se înregistrează în lunile iulie (21° C), august (19,5° C) și iunie (18,6° C).

Temperatura decadală în cursul anului crește de la 2,7 grade C în prima decadă a lunii martie, până la 6,5 C în decada a treia, iar în luna aprilie de la 8,5° C în decada întâi, la 12,4° C în decada a treia.

La aceste valori se ajunge în formă descrescândă în luna octombrie, care este aproximativ similară lunii aprilie și în luna noiembrie, care are analogie aproximativă în luna martie.

Toamnele în general sunt lungi și permit tuturor culturilor să ajungă la maturitate.

Media anuală de precipitații este de circa 700 mm/mp. Precipitațiile lunare cele mai abundente se înregistrează în lunile mai și iunie. În perioada martie-octombrie, suma medie a precipitațiilor este de 485,8 mm/mp.

Frecvența cea mai mare o prezintă vânturile din direcția SE (10,6%), urmate de cele din SV (10,1%), iar intensitatea cea mai mare o au vânturile din direcția SV și NV.

- **Condiții geotehnice:**

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerată în mod arbitrar 0,00 m. Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive. În cazul construcțiilor cu demisol/subsol, pentru executarea în uscat a fundațiilor se vor prevedea epuizmente directe, săpăturile la fundații executându-se într-o perioadă fără precipitații, iar construcția se va proteja hidrofug atât orizontal cât și vertical.

- **Riscuri naturale:**

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice .

2.4. Circulația

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

- *Circulația se desfășoară înspre zona studiată pe strada Independenței (DJ108A), și str. Sportului.*

Accesul rutier în localitățile comunei se realizează prin drumul județean DJ 108A modernizat care leagă localitățile comunei cu reședința de județ Baia Mare precum și cu orașele din sud-vest: Zalău, Jibou, Cluj-Napoca.

Accesul la parcuri și garaje se va face pe strazi secundare de incintă, prevăzute cu trotuare de 1m lățime cel puțin pe o parte.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- *Zona înconjurătoare a terenului studiat este ocupată cu funcțiuni de locuire, și funcțiuni mixte clădirile fiind dispuse mai ales de-alungul căilor de acces existente (str Independenței, str. Sportului.)*
- *Funcțiunile existente pe zona studiată: teren liber neconstruit*

Reglementări existente pe terenul studiat conform PUG aprobat:

Zone de locuit - C1 - locuințe existente

Reglementări conform actualizare PUG:

IS1 - F2 - subzona instituțiilor și serviciilor de interes general/zone case de vacanță și pensiuni.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

- *Zona înconjurătoare a terenului este relativ construită, clădirile fiind dispuse mai ales de-alungul căilor de acces (str Independenței, str. Sportului).*
- *Zona studiată este neconstruită.*

Aspecte calitative ale fondului construit:

- *Construcțiile existente în zona adiacentă sunt în general în stare bună, executate din materiale durabile, fiind construcții de dată recentă.*

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

- *Din acest punct de vedere zona este deficitară, dar amplasarea față de drumul principal de acces din zona (str Independenței) spre serviciile de care beneficiază comuna, compensează deficiența.*

Asigurarea cu spații verzi:

- *In general zona studiată beneficiază de suprafețe și spații verzi, parcelele fiind generoase ca suprafață, iar gradul de ocupare al terenurilor destul de redus.*

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

- *Conform Anexei 5 a Legii 575/2001:- comuna FĂRCAȘA nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;*

Disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PROPUNERI DE INTERVENTIE
FUNCTIUNI	Situarea terenului studiat in utr : C1 - LOCUINȚE EXISTENTE	- schimbare de destinație, din zonă C1 — locuințe existente, în zonă Is1 / F2 — zone de case de vacanță și pensiuni propuse pentru construire cladire multifuncționala
CIRCULATII	lipsa accesului la terenurile studiate	- crearea de accese la zona studiată din căile de acces carosabile existente - str. Independenței și str. Sportului
ECHIPARE EDILITARA	lipsesc rețelele de utilități pe zona studiată	- extinderea rețelelor publice de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, TV etc, pe toată zona studiată
REGIM JURIDIC	- Cu excepția terenului aferent str. Independenței și str. Sportului toate terenurile din zonă sunt proprietăți private	- stabilirea obiectivelor de utilitate publică și efectuarea de exproprieri pentru implementarea lor.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei:

Zona studiată beneficiază de următoarele rețele edilitare în apropiere (*str Independenței, str. Sportului.*)

- *Rețea de alimentare cu energie electrică*
- *Rețea de alimentare cu gaz metan.*
- *Rețea de alimentare cu apa.*
- *Rețea de canalizare menajeră.*

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit:

• *Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală. Suprafețele spațiilor plantate vor fi minim 15% din suprafața incintelor.*

Terenul are o pantă ascendentă de cca. 0,5% de la sud spre nord și o pantă de cca. 1% pe direcția est vest.

- *In ceea ce privește spațiile verzi, în momentul de față relația cadru natural - cadru construit nu este relevantă, pe terenul studiat fiind neamenajat.*
- *O importanță deosebită se va acorda întreținerii terenurilor, a zonelor verzi și după realizarea investițiilor propuse păstrând raportul optim dintre zona verde și cadrul construit.*
- *In prezent zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător.*
- *Procentul de ocupare al terenurilor cu construcții propuse este 40-50%. În funcție de UTR Terenul rămas liber este ocupat de vegetație joasă și înaltă. Terenul destinat circulației pietonale și auto va fi impermeabilizat prin platforme din beton asfaltic și dalaje.*

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.

- *Nu este cazul.*

- Stația de alimentare cu carburanți din vecinătate pe latura de vest, constituie un element cu potențial de risc antropoc, față de care construcțiile propuse se vor amplasa în condițiile prevăzute de Norma tehnică pentru proiectarea, executarea și exploatarea stațiilor de distribuție gaz petrolier lichefiat la autovehicule NTGPL – 2015

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

- Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

- Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

- Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului".

Conform raportului privind informarea și consultarea publicului pentru PUZ transmis de primăria comunei Fărcașa, nu au existat obiecții/observații cu privire la intenția de construire a imobilului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice:

Concluzii ale studiilor de fundamentare privind zonele de risc:

- Conform studiului geotehnic, anexat.

CONCLUZII, MENTIUNI SI RECOMANDARI conform studiu geotehnic întocmit de sc TEHNIK PROSPECT srl:

1. Proiectantul constructor va alege adancimea de fundare cat si latimea fundatiilor in asa fel incat $P_{ef} < P_{conv}$.
2. Se recomanda fundarea la adancimea de minim 1,20 m pe formatiunea de praf argilos. Adancimile de fundare sunt date fata de cota terenului natural considerat in mod arbitrar 0,00.
3. In jurul constructiilor se vor prevedea drenuri de colectare a apelor cu dirija in afara amplasamentului, evitandu-se infiltrarea apei in terenul de fundare.
4. Se recomanda prevederea de centuri armate in sistemul de fundare atat la partea inferioara cat si la partea superioara in cazul fundarii prin fundatii continue.
5. Nivelul hidrostatic a fost interceptat la — 4,50 m dar in anotimpurile bogate în precipitatii pot aparea infiltratii.

6. Incadrarea in norme TS de tarie a rocilor

praf argilos	tare	T 1 - 9
pietris cu nisip si bolovanis	f. tare	T 1 - 39

7. Taluze recomandate

praf argilos	1 : 1,00
pietris cu nisip si bolovanis	1 : 1,50

8. Conform indicativului N.P. 074 / 2022, amplasamentul se incadreaza astfel:

- Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A 3:

- conditii de teren	terenuri bune	- 2 puncte
- apa subterana	fara epuismen	- 1 punct

clasificarea constnctiei dupa:

- categoria de importanta	normala	- 3 puncte
- vecinatati	fara riscuri	- 1 punct
- ag = 0,15g		- 2 puncte

Total	- 9 puncte
-------	------------

- Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A 4:

- categoria geotehnica 1

- 9 puncte

9. După terminarea sapaturilor pentru fundații se va chema geotehnicianul pentru verificarea naturii terenului de fundare.

- Conform STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI, anexat.

CONCLUZII, RECOMANDĂRI ȘI CONDIȚII OBLIGATORII conform STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI ÎN RELAȚIE CU PROIECTUL „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DE DESTINAȚIE, DIN ZONĂ C1 -LOCUINȚE EXISTENTE, ÎN ZONĂ IS1/F2 - ZONE DE CASE DE VACANȚĂ ȘI PENSIUNI PROPUSE PENTRU CONSTRUIRE, CLADIRE MULTIFUNCȚIONALĂ” elaborate de VEST MEDICAL IMPACT SRL

CONDIȚII OBLIGATORII

1. Fazele de organizare șantier și construcție:

o Amplasarea unei platforme betonate etanșe pentru depozitarea temporară a deșeurilor din construcții și menajere, cu colectare separată conform OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor.

o Utilizarea unor echipamente de șantier conforme cu normele de emisii și dotate cu sisteme de atenuare a zgomotului (Ordin MS 119/2014, Legea 121/2019).

o Echiparea organizării de șantier cu separator de nămol și uleiuri pentru spălarea utilajelor.

2. Realizarea unui zid antifoc (perete parafo) de protecție la limita de proprietate vestică sau în proximitatea sursei de risc (rezervorul GPL/stația de carburanți).

3. Evacuarea apelor uzate:

o Implementarea unui sistem de fose septice etanșe cu vidanșare periodică, în lipsa racordului la sistem public de canalizare.

o Interzicerea deversării apelor uzate în sol sau în rețele de ape pluviale.

4. Protecția apelor subterane și a solului:

o Interzicerea spălării utilajelor direct pe sol și utilizarea unor platforme special amenajate pentru acest scop.

5. Protecția populației față de riscurile de accidente majore:

o Respectarea distanței minime de siguranță între clădirile propuse și stația GPL, conform Legii 59/2016 privind controlul accidentelor majore .

o Respectarea prevederilor Normativului P118/1-2025 (Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor) și ale reglementărilor specifice pentru stațiile de distribuție (NP 037-99 sau normele ANRE aplicabile, ex. NTGPL).

o Informarea și pregătirea personalului pentru situații de urgență conform normelor ISU.

6. Monitorizarea calității aerului:

o Instalarea de filtre de reținere a particulelor la sistemele de ventilație și sisteme de colectare a prafului în timpul lucrărilor cu potențial de emisie de pulberi.

7. Acces rutier și siguranță:

o Amenajarea corespunzătoare a căilor de acces rutier astfel încât să prevină blocajele și riscurile de accidente în intersecția cu str. Independenței și str. Sportului.

o Semnalizarea rutieră temporară a șantierului pe perioada lucrărilor.

RECOMANDĂRI

1. Pentru reducerea impactului acustic:

o Utilizarea perdelelor vegetale dense înspre locuințele aflate la estul amplasamentului, pentru diminuarea zgomotului și îmbunătățirea esteticii.

o Limitarea activităților generatoare de zgomot la intervalul 08:00–18:00, în special în weekend.

2. Pentru controlul calității aerului și confortului olfactiv:

o Udarea periodică a căilor de acces pietruite în sezonul cald pentru limitarea suspensiilor prăfoase (PM10).

o Utilizarea de materiale de construcție certificate cu emisii reduse de COV.

CONCLUZII

Evaluarea impactului asupra sănătății și confortului populației a fost realizată prin analizarea integrată a tuturor factorilor de mediu și sociali relevanți (aer, apă, sol, zgomot, factori sociali și de siguranță), în corelare cu specificul proiectului de elaborare PUZ și cu amplasamentul acestuia în intravilanul localității Sârbi, comuna Fărcașa. Analiza a avut în vedere atât situația existentă, cât și cea propusă, pe fazele de construcție și exploatare, utilizând datele din documentația depusă și cadrul normativ aplicabil.

Concluzii pe ansamblul factorilor analizați

1. Factorul aer - Impactul asupra calității aerului este estimat ca fiind scăzut și temporar în faza de construcție, fiind generat preponderent de emisii difuze de pulberi și gaze de eșapament ale utilajelor. În faza de exploatare, activitățile propuse (cazare, muzeu, funcțiuni turistice) nu generează surse semnificative de poluare atmosferică, astfel încât nu se anticipează depășiri ale valorilor-limită pentru poluanți, cu respectarea măsurilor de bună practică.

2. Factorul apă - Implementarea proiectului nu determină un impact semnificativ asupra apelor de suprafață sau subterane, cu condiția respectării soluțiilor tehnice propuse pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate. Riscurile potențiale sunt controlabile prin utilizarea de sisteme etanșe de colectare și prin evitarea deversărilor necontrolate, impactul rezidual fiind apreciat ca moderat.

3. Factorul sol - Lucrările de construire pot genera un impact local, limitat și reversibil asupra solului, asociat cu săpături și manipularea materialelor. În faza de exploatare, nu sunt prevăzute activități cu potențial de contaminare, iar prin aplicarea măsurilor de prevenire a poluării accidentale, impactul asupra solului și subsolului este nesemnificativ.

4. Zgomot și vibrații - Nivelurile de zgomot pot crește temporar în faza de construcție, în special pe timpul zilei, însă se încadrează în limitele admise pentru zonele de locuit, cu respectarea programului de lucru și a măsurilor de atenuare. În faza de exploatare, sursele de zgomot sunt reduse și nu afectează semnificativ confortul acustic al populației din vecinătate.

5. Factori sociali, de confort și siguranță - Proiectul este compatibil cu funcțiunile existente și propuse prin documentațiile de urbanism și contribuie pozitiv la dezvoltarea locală prin diversificarea serviciilor turistice și culturale. Riscurile pentru populație sunt reduse, inclusiv în contextul proximității stației de alimentare cu combustibili, fiind controlabile prin respectarea obligatorie a distanțelor de siguranță și a reglementărilor specifice. Impactul social global este apreciat ca preponderent pozitiv, fără efecte adverse semnificative asupra sănătății populației.

În ansamblu, proiectul analizat nu generează riscuri semnificative pentru sănătatea și confortul populației, cu condiția respectării condițiilor obligatorii, a măsurilor și a recomandărilor formulate în cadrul studiului EIS. Impacturile identificate sunt în majoritate temporare, locale și reversibile, iar beneficiile socio-economice și funcționale ale proiectului depășesc potențialele efecte negative, care pot fi gestionate eficient prin măsuri tehnice și organizatorice adecvate.

Având în vedere caracterul urban compact și distanțele actuale față de receptorii sensibili, perimetrul de protecție sanitară se consideră echivalent cu distanțele existente.

Titularul proiectului trebuie să obțină toate acordurile și avizele prevăzute în certificatul de urbanism, respectând recomandările, prevederile legale și normativele în vigoare.

Orice modificare a caracteristicilor proiectului poate duce la modificări ale expunerii, riscului și impactului asociat acestuia.

Răspunderea privind piesele desenate, datele și calculele incorporate în Memoriu de prezentare PUZ și RLU, revine integral elaboratorilor acestora, precum și pentru veridicitatea datelor furnizate.

Modificarea prevederilor documentației tehnice prezentate sau nerespectarea recomandărilor și măsurilor pentru eliminarea potențialelor surse de risc sau disconfort pentru populația expusă poate duce la anularea concluziilor prezentului studiu.

Reclamațiile din partea vecinilor trebuie rezolvate de către beneficiar. Prezentul studiu nu înlocuiește acordul vecinilor. VEST MEDICAL IMPACT SRL nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Totodată, studiile și referatele de evaluare a impactului asupra sănătății populației reprezintă un suport pentru autoritățile locale în luarea deciziilor optime pentru populația pe care o reprezintă și pentru stabilirea strategiilor de dezvoltare și amenajare a zonelor în vederea îmbunătățirii calității vieții sociale, administrative și a stării de sănătate a populației.

3.2. Prevederi ale PUG:

- *Prevederi PUG aprobat:*

Conform PUG Fărcașa (proiect nr. 319/2000 aprobat prin HCL Fărcașa nr. 24/25.03.2010, prelungit prin HCL Fărcașa nr. 16/25.03.2020): - zona respectivă este zonă de locuit — C1 locuințe existente.

- *Prevederi PUG în curs de reactualizare:*

În conformitate cu prevederile din Planul Urbanistic General în curs de reactualizare zona studiată este prevăzută ca program de dezvoltare a localității subzonă a instituțiilor și serviciilor de interes general/zone case de vacanță și pensiuni.

- *IS1 – subzona instituțiilor și serviciilor de interes general;*
- *Zone verzi, de agrement și sport-F2 - Zone case de vacanță și pensiuni propuse.*

3.3. Valorificarea cadrului natural

• *Construcțiile vor fi în așa fel concepute ca dimensiuni și amplasare pe teren, încât să nu obtureze vizibilitatea înspre privelistea oferită de colinele dinspre nord. Plantările din jurul clădirilor vor fi bogate, cu specii de arbori și arbuști decorativi și fructiferi.*

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației:

- *Circulația se desfășoară în zona studiată pe strada Independenței, .*
- *Accesul la parcuri și garaje se va face din str. Sportului.*
- *Întreaga zonă va fi supusă limitării de viteză la max.30 Km/oră.*

Asigurarea locurilor de parcare + garare

• *Locurile de parcare și garare a automobilelor se vor face în afara domeniului public, deci în interiorul parcelelor. În dreptul intrărilor în parcele se pot amenaja supralărgiri pentru staționarea autovehiculelor, în așa fel încât să nu afecteze fluența circulației.*

• *Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, condițiile P13211993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme și conform HG 525/1996. de aprobare a regulamentului general de urbanism.*

Organizarea circulației pietonale

• *Data fiind circulația redusă din interiorul zonei studiate, drumurile de incintă pentru acces la parcuri și garaje vor fi prevăzute cu trotuare de doar 1m lățime cel puțin pe o parte.*

3.5. Zonificare funcțională – propunere

Operațiunea urbanistică propusă este modificarea zonificării funcționale existente din zonă C1 — locuințe existente, în zonă IS1/F2 — zone de case de vacanță și pensiuni propuse pentru construire clădire multi funcțională

Reglementări propuse:

UTR. IS1- F2 subzona instituțiilor și serviciilor de interes general - zone case de vacanță și pensiuni

SUPRAFATA ZONEI STUDIATE = 4288 mp

BILANT TERITORIAL PE FUNCȚIUNI

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
C1 locuințe existente.	4288,0	100,0	0,0	0,0
IS1 - F2 subzona instituțiilor și serviciilor de interes general , zone case de vacanță și pensiuni .	0,0	0,0	4288,0	100,0
CONSTRUCTII	0,0	0,0	1888,0	45,0
TEREN VIRAN, NEAMENAJAT	4288,0	100,0	0,0	0,0
ZONĂ VERDE	0,0	0,0	1100,0	25,0
ALEI ȘI PLATFORME ÎN INCINTĂ	0,0	0,0	1300,0	30,0
TOTAL	4288,0	100,0	4288,0	100,0

IS1/F2 - reglementări

Funcțiuni admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- 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;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- hoteluri, moteluri, vile, cabane, restaurante etc. cu capacități de cazare sub 50 locuri;
- spații expoziționale, muzee;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.

Reglementări propuse:

- regim de construire: izolat & cuplat
- regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniament. = 6,00m la str. Independenței
3,75m la str. Sportului
3,00m la drumul de acces de la nord
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale zonei studiate:
- față de limitele laterale = min.3,00m
- față de limita laterală estică = min.9,00m
- față de limitele posterioare: = min.3,00m la drumul de acces de la nord
- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu și regulile de însoțire.
- Regim de înălțime S(D)+P+2+M
- H max la streșină = 9,0 m de la cota 0,00
- H max la coamă = 14,0 m de la cota 0,00

Indici urbanistici:

- Procentul de Ocupare a Terenului POTmax = 45%
- Coeficientul de Utilizare a Terenului CUTmax = 1,8

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă:

cladirile se vor racorda la rețeaua de alimentare cu apă stradală ce se va extinde. Se pot face alimentări cu apă și din surse proprii până la executarea extinderii rețelei publice de alimentare cu apă

Canalizare: sunt necesare lucrări de îmbunătățire și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă;

Alimentare cu energie electrică:

asigurarea necesarului de consum electric se face de la rețeaua electrică existentă în zonă. Se pot folosi surse alternative - panouri fotovoltaice, miniturbine eoliene, etc.

Alimentare cu căldură, sisteme de încălzire propuse:

construcțiile vor fi alimentate cu agent termic de la centrale termice individuale alimentate în principal de la rețeaua de gaz metan stradală. De asemenea se pot folosi surse de energie alternative și anume pompe de căldură și panouri solare.

Alimentare cu gaze naturale:

construcțiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă ce se va extinde.

Gospodărie comunală:

pe fiecare parcelă se vor face amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor menajere.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (folosirea de bazine vidanjabile etanșe în prima etapă și racordarea lor la rețeaua de canalizare în etapa următoare)

Prevenirea expunerii la riscuri naturale – în urma concluziilor studiilor geotehnice pentru fiecare investiție în parte se vor executa lucrări de sprijinire, drenaje rigole pentru evitarea producerii de accidente de orice fel.

Epurarea și preepurarea apelor uzate – racordare la rețeaua de canalizare a apelor menajere uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor – se va face pe fiecare parcelă, deșeurile menajere (funcțiunea propusă fiind zona rezidențială) urmand a se colecta în europubele și se vor evacua conform contractelor încheiate cu societăți comerciale specializate.

Organizarea sistemelor de spații verzi se va face pe fiecare parcelă.

Zona dintre drumul de acces și clădiri se va trata ca zona verde- grădină de fațadă. Se recomandă pe fiecare parcelă plantări cât mai masive de arbori și arbuști care să reducă eroziunea și degradarea solului.

3.8. Obiective de utilitate publică.

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu snt obiective de utilitate publică în zona studiată.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil
-terenuri proprietate publică (de interes național, județean sau local)
Terenul aferent străzii Independenței

-terenuri proprietate privată (de interes național, județean sau local)
NU SUNT

-terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul ce a generat PUZ are suprafața de 4288 mp.

Terenul studiat este înscris în CF Fărcașa după cum urmează:

Teren cu suprafața de 1320 mp, înscris în Cf. Nr. 58343, sub Nr.cad. 58343,

Teren cu suprafața de 1500 mp, înscris în Cf. Nr. 58326, sub Nr.cad. 58326.

Teren cu suprafața de 1468 mp. înscris în Cf. Nr. 58308, sub Nr.cad. 58308.

Terenul cuprins în zona studiată este proprietate privată a SC HAGERO SRL si COMUNA FARCASA.

- *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse.*
- *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale:
NU SUNT*
- *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale.
NU SUNT*
- *Terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii.
NU SUNT*
- *Terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului.
NU SUNT*

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- *Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.*
- *Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în prevederile temei de proiectare, prevederile Regulamentului General de Urbanism și în prevederile PUG aflat în curs de reactualizare.*
- *Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare.*
- *Operațiunea urbanistică propusă este Schimbare de destinație, din zona C1 - locuințe existente, în zonă IS1- subzona instituțiilor și serviciilor de interes general; F2 - zone case de vacanță și pensiuni propuse.*
- *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 terenul 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.*
- Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, privind distanțele față de limitele terenului, realizarea tuturor lucrărilor – utilități, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.*
- *Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ:*
- *Dupa aprobarea PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției.*
- *Intr-o prima etapa se va solicita emiterea certificatului de urbanism, vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea PUZ și RLU aferent PUZ aprobat.*
- *Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor.*
- *La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, în conformitate cu reglementarile tehnice.*
- *In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintei de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii acte ce constituie cartea tehnică a construcției.*
- *Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.*
- *Actiunile de publicitate se vor derula in special prin internet.*
- *Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor. Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.*
- *Lucrările necesare de elaborat în etapa următoare:*
- *Emiterea certificatului de urbanism conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, pentru fiecare obiectiv în parte sau grupuri de obiective.*
- *Elaborarea documentațiilor tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire.*

BAIA MARE
aprilie 2026



Intocmit, Arh. Horea Stoia