

CABINET MEDICAL DE MEDICINA MEDIULUI
DR. GURZĂU E. EUGEN STELIAN
Cluj-Napoca, România
Str. Cetatii 23
Tel: 0729005163
e-mail: ancaegurzau@gmail.com; cmmm.cluj@gmail.com
Min. Sănătății 2/18.11.2019 Elaborator studii impact pe sănătate

Nr. 131/16.09.2025

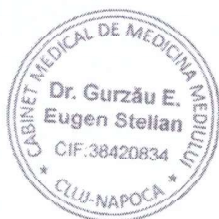
**STUDIU DE IMPACT ASUPRA STARII DE SANATATE A
POPULATIEI IN RELATIE CU PROPUNEREA DE CONSTRUIRE
ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI MIXTE
IN CONFORM PROIECTULUI „ELABORARE P.U.Z. DE
SCHIMBARE UTR A2a (SUBZONA UNITATILOR PREDOMINAT
INDUSTRIALE) IN UTR Zm (ZONA MIXTA - SERVICII,
COMERT, BIROURI SI CONDITIONAT LOCUIRE)”, IN
MUNICIPIUL BAIA MARE, STR. VASILE LUCACIU,
JUD. MARAMURES**

CF/CAD nr. 111288

Beneficiar: LATIS AUGUSTIN-IOAN

Medic titular CMMM

Prof. Dr. Eugen Stelian Gurzau



Septembrie 2025

G. REZUMAT

Studiul a fost realizat la solicitarea SC TOP TRUCK SRL pentru LATIS AUGUSTIN-IOAN in baza documentatiei depuse pe proprie raspundere si in contextul legislatiei actuale.

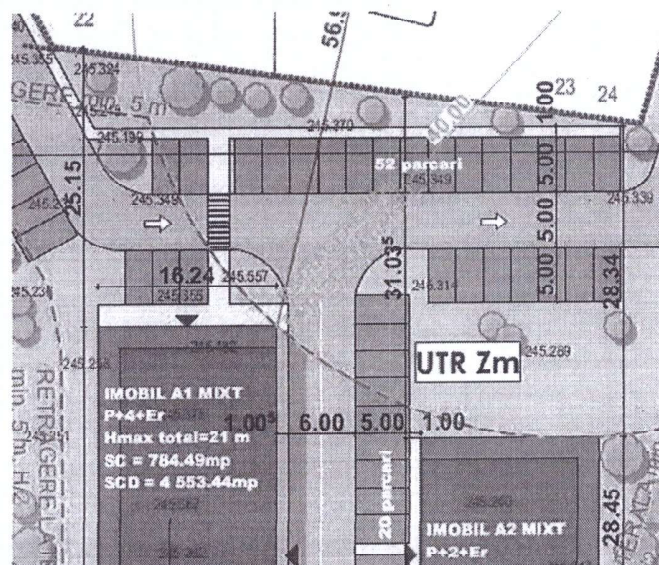
STUDIUL DE FATA ESTE INTOCMIT CONFORM ORDINULUI MS 119/2014 completat si modificat in 2018 SI A ORDINULUI MS 1524/2019.

LATIS AUGUSTIN-IOAN cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE, STRADA VIILOR nr. 12 solicita prin SC TOP TRUCK SRL analiza propunerii de construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni mixte, conform proiectului „ELABORARE P.U.Z. DE SCHIMBARE UTR A2a (SUBZONA UNITATILOR PREDOMINAT INDUSTRIALE) in UTR Zm (ZONA MIXTA - servicii, comert, birouri si conditionat locuire)” in municipiul Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, FN, jud. Maramures.

Terenul de amplasament, este situat in intravilanul orasului Baia Mare, in proprietatea d-lor LATIS AUGUSTIN-IOAN, LATIS LUMINITA-DELIA si LATIS MIRCEA-ADRIAN, conform Certificatului de urbanism nr.32/27.01.2025 (CF/CAD nr. 131379) si nu este inclus pe lista monumentelor istorice si/sau ale naturii, zona de protectie a acestora sau in zona protejata.

Conform PUG al MUNICIPIULUI BAIA MARE, ampalsamentul care face obiectul acestei documentatii se afla in zona functionala A2- **Zona activitatilor productive si de servicii, subzona: U.T.R. A2a - SUBZONA UNITATILOR PREDOMINAT INDUSTRIALE.**

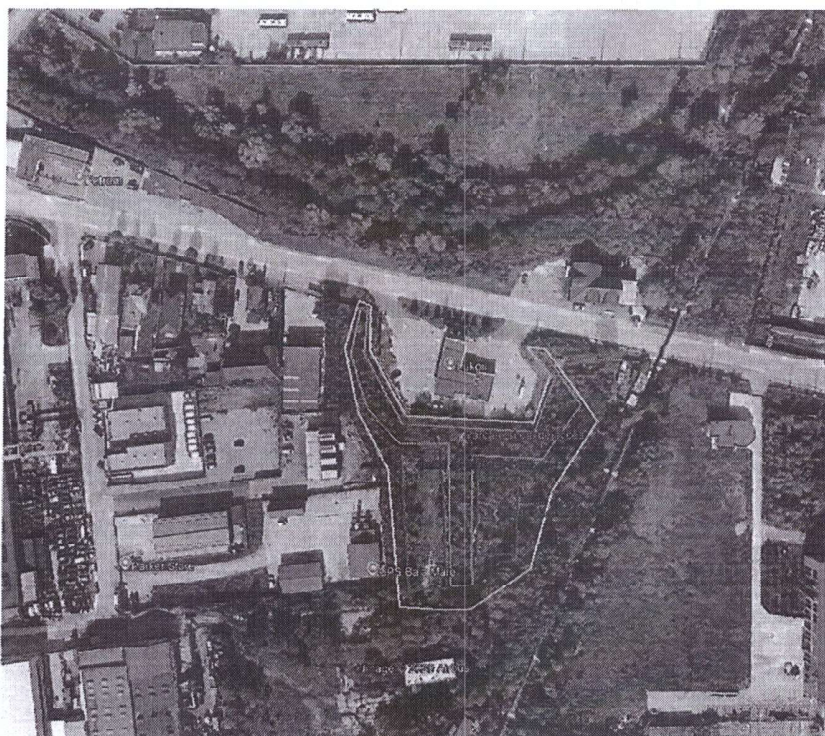
Nord: Statie carburanti; distanta de la limita de proprietate statie si cel mai apropiat imobil este de 25.15, respectiv 28.34 fata de al doilea imobil.



Est : proprietate privata ; Caila Ferate Romane (tronson de cale ferata inactiv)

Sud : proprietati private SC BLUE PROJECT SRL.

Vest: unitati de productie si servicii; proprietate privata Maticu Daniel si Latis Augustin



Date din Memoriul General

Denumirea investitiei: „ELABORARE P.U.Z. DE SCHIMBARE UTR A2a (SUBZONA UNITATILOR PREDOMINAT INDUSTRIALE) in UTR Zm (ZONA MIXTA - servicii, comert, si conditionat locuire)”

Din punct de vedere urbanistic, prin PUZ se propune schimbarea de UTR in vederea reglementarii ca zona mixta in vederea construirii unui/unor imobile mixte, servicii, comert si birouri, cu regim de inaltime maxim admis (S)+P+4E+Eretras.

Unitati Teritoriale propuse:

U.T.R. Zm - ZONA MIXTA

S. teren: 5 973 mp

POT max= 25%

CUT max= 1.20 mp.ADC/mp teren

Spatiu verde= MIN.30%

Regim de inaltime: (S)+P+4E+Eretras

H max total= 21.00 m

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

	BILANT TERITORIAL	Suprafata mp	Procent %
	TEREN UTR Zm:	5 973.00	100.00
	Suprafata construibila maxima	1 493.25	25.00
	Spatii verzi	1 791.90	30.00
	Circulatii auto si pietonale	2 687.85	45.00

UTILIZARI ADMISE

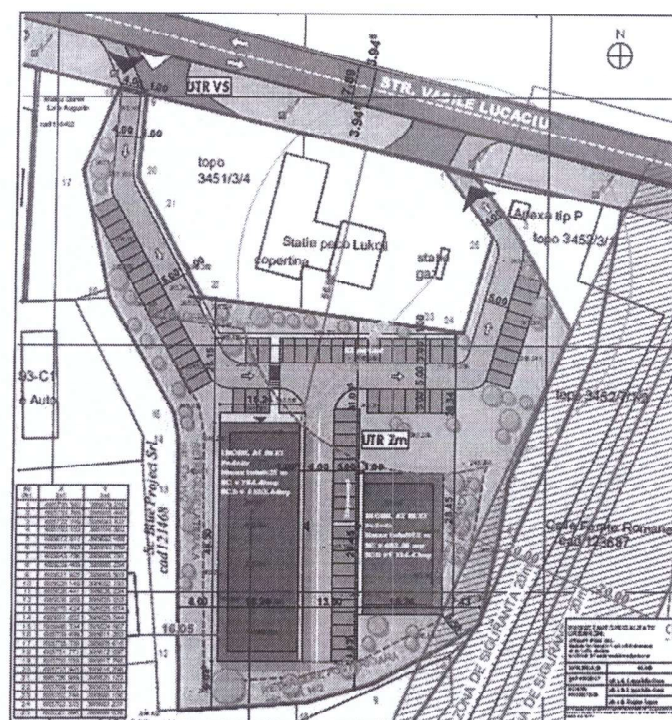
- HUB de cercetare-dezvoltare, tehnologic si industrial
- Servicii, spatii administrative, birouri;
- Spatii expunere/prezentare produse – show-room-uri;
- Spatii comerciale cu vanzare cu amanuntul
- Unitati alimentatie publica (bistro, bar, cofetarie, cafenea);
- Magazine alimentare de proximitate
- Panouri publicitare
- Amenajari aferente utilizarilor admise: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje/garaje subterane si supraterane, cai de acces la infrastructura feroviara (linii ferate abatute), constructii si/sau instalatii pentru echiparea tehnica si edilitara, spatii plantate, imprejmuri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Mici activitati manufacturiere (spre exemplu reparatii electrocasnice, mici ateliere de croitorie, etc) cu suprafata desfasurata de maxim 250 mp cu program de functionare pana la ora 22:00;
- Locuinte de serviciu si/sau locuinte colective la etajele superioare, parterul obligatoriu fiind rezervat pentru functiuni de tipul celor mentionate la articolul 1 sau mici activitati manufacturiere (spre exemplu reparatii electrocasnice, mici ateliere de croitorie, etc)cu suprafata desfasurata de maxim 250 mp cu program de functionare pana la ora 22:00;

Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale, apa se va face prin extinderea retelelor existente pe str. Vasile Lucaciu.

Depozitarea deseurilor menajere se va face in containere amplasate pe platforme special amenajate (punct gospodaresc), in pubele ecologice pentru colectarea selectiva a gunoiului menajer si industrial in locuri protejate, cu acces al serviciilor de salubritate.



Evaluarea starii de sanatate a populatiei in relatie cu functionarea obiectivului s-a facut prin estimarea potentialilor factori de risc si de disconfort reprezentati de noxe specifice traficului auto propriu si prin calcularea dozelor de expunere si a indicilor de hazard calculati pe baza substantelor periculoase estimate in zona amplasamentului.

CONCLUZII SI CONDITII OBLIGATORII

- Imobilele propuse vor fi situate zona functionala A2- Zona activitatilor productive si de servicii, subzona: U.T.R. A2a - SUBZONA UNITATILOR PREDOMINAT INDUSTRIALE, cu propunerea de schimbarea de UTR in vederea reglementarii ca zona mixta in vederea construirii unui/unor imobile mixte (servicii, comert, birouri si conditionat locuire) cu regim de inaltime maxim admis (S)+P+4E+Eretras.
- Amplasamentul propus se situeaza in zona de reprezentativitate a monitorizarii automate calitatii aerului – statia de fond industrial MM4 in a care arii de reprezentativitate se situeaza. Incepand din perioada 2023-2024 statia de monitorizare automata MM4 nu a mai functionat.

- Datele de monitorizare din perioada 2018-2022 de la statia MM4 privind calitatea aerului in zona propusa pentru schimbare UTR A2a (subzona unitatilor predominat industriale) in UTR Zm (zona mixta - servicii, comert, birouri si conditionat locuire), arata o crestere in perioada de iarna a concentratiilor poluantilor monitorizati (exceptand SO₂ care are o variabilitate mica, nesezoniera), dar sub CMA pentru timpul de mediere de 24 h.
- In perioada 2018-2020 concentratiile Pb si Cd din aer au avut valori foarte mici (monitorizarea nu a continuat dupa 2020).
- In ceea ce priveste mediile anuale ale poluantilor monitorizati (iritanti:PM₁₀, NO₂, SO₂ si toxici: Pb, Cd (numai 2018-2020) exista o variabilitate nesemnificativa pe parcursul perioadei analizate, evidentiind nivelul redus de expunere. Valorile scazute din 2020 (PM₁₀ si NO₂) se datoreaza perioadei de restritii datorita pandemiei COVID 19.
- Indicii de hazard calculati pe baza concentratiilor poluantilor monitorizati in zona de tip industrial din Baia Mare (MM4) s-au situat sub valoarea 1, ceea ce ne arata ca nu se ia in calcul probabilitatea unei toxicitati potentiale asupra sanatatii grupurilor populationale din vecinatate, a mixturii de poluanti evaluate. Contributia majora la valoarea indicelui de hazard revine PM₁₀.
- Noxele din aer estimate din functionarea parcarii obiectivului (estimativ 52 locuri de parcare, conform planului posibilitatilor de mobilare) sunt in concentratii mult sub CMA pentru zone protejate, avand un aport nesemnificativ la fondul existent.
- Indicii si coeficientii de hazard calculati pe baza concentratiilor substantelor periculoase estimate in zona amplasamentului s-au situat sub valoarea 1 ceea ce nu arata neaparat toxicitatea potentiala asupra sanatatii grupurilor populationale din vecinatate, a mixturii de poluanti evaluate.
- Dozele de expunere calculate pentru contaminantii specifici (COV) din traficul din parcare obiectivul propus a fi construit, in cazul expunerii pe cale respiratorie, s-au situat sub valorile care asigura protectia starii de sanatate a populatiei.
- Vecinatatea cu statia de carburanti situata la Nord nu se constituie in factor de risc pentru functiunea propusa, inclusiv locuire din punct de vedere al conditiilor de mediu/toxicitatii/impactului pe sanatate.

- Proiectul analizat are obtinut avizul ISU Maramures.
- In conditiile de baza evaluate si a functionarii obiectivului analizat, nu se estimeaza efecte asupra starii de sanatate a populatiei aferente imobilelor si functiilor propuse si a celor din zona invecinata.
- Pe baza studiului de fata imobilele propuse pot avea si functiune de locuire la nivelele superioare, parterul obligatoriu fiind rezervat pentru HUB de cercetare-dezvoltare, tehnologic si industrial, servicii, spatii administrative, birouri; spatii expunere/prezentare produse – show-room-uri; spatii comerciale cu vanzare cu amanuntul sau mici activitati manufacturiere (spre exemplu reparatii electrocasnice, mici ateliere de croitorie, etc) cu program de functionare pana la ora 22:00.
- Asa cum prevede RLU in cazul acestui PUZ functiunile propuse sunt compatibile cu functiunea de locuire.
- Concluziile formulate se refera strict la situatia descrisa si evaluata si sunt valabile pentru actualul amplasament. Orice modificare de orice natura in caracteristicile obiectivului poate sa conduca la modificari ale expunerii, riscului si implicit impactul asociat acesteia.
- In conditiile de baza evaluate, schimbarea de UTR in vederea reglementarii ca zona mixta in vederea construirii unui/unor imobile mixte, servicii, comert si birouri, cu regim de inaltime maxim admis (S)+P+4E+Eretras, poate fi efectuata pe amplasamentul propus.

CONDITII OBLIGATORII

- Respectarea integrala a proiectului propus si analizat in prezenta lucrare
- In cazul unitatilor de alimentatie publica (bistro, bar, cofetarie, cafenea), si a anumitor tipuri de activitati de comert sau mici manufacturiere la solicitarea DSP se va efectua o reevaluare a riscurilor pentru sanatate.

Responsabil lucrare:

Dr. Anca Elena Gurzau CS II, medic primar

Prof. Asoc. Univ. Babes Bolyai

