



## MEMORIU TEHNIC

### • INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului:

**PUZ- MODIFFICARE FUNCTIUNE DIN A1b IN L2b'**

Amplasament: Baia Mare , Str. Valea Borcultului, Nr.F.N.,  
Jud. Maramures

Beneficiar: **CRISTIAN GABRIELA RAHELA** ,  
Baia Mare, Aleea Noua , Nr.2/17  
Jud. Maramures  
**BOTA DANIEL** ,  
Baia Mare, Bd. Bucuresti, Nr.34A/34  
Jud. Maramures  
**POP LORENA- RALUCA** ,  
Baia Mare, Bd. Republicii , Nr.22/18  
Jud. Maramures

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect Nr. 51/2019

Certificatul de Urbanism : Nr. 198 din 09.03.2021 eliberat de  
Primaria Baia Mare

Proiectant: S.C. ARCON S.R.L.  
arh.urb. Bod Arcadie  
arh. Kalamar Viviana

Data elaborarii : iunie 2022



## **1.2.OBIECTUL: P.U.Z.**

In conformitate cu tema de proiectare, obiectul prezentei documentatii, il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea de functiune din A1b in L2b' pentru partea aflata in intravilan din amplasamentul studiat , pentru realizare de locuinte individuale , avand regimul de inaltime de D+ P+1 .

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste functiunile propuse necesare scopului beneficiatului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- constructii noi:
  - locuinte individuale cu un regim de inaltime D+P+1
- rezolvarea acceselor auto si pietonale
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului.
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat
- utilizarea ratioanala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate
- reabilitarea si conservarea mediului
- spatii verzi si plantate, iluminat arhitectural
- platforme gospodaresti

Documentatia are la baza:

- Certificatul de urbanism nr.198din09.03.2021 eliberat de Primaria Baia Mare,
- Ridicarea topografica pentru zona studziata

Prezenta documentatie studiaza amplasamentul situat partial in extravilanul Municipiului Baia Mare, , conform PUG, nr349/1999 aprobat prin HCL al Municipiului Baia Mare.

Terenul care face obiectul studiului este proprietatea privata, in suprafata de 6818.00mp (din acte) , alcatuit din patru parcele, beneficiar Cristian Gabriela Rahela, Bota Daniel si Pop Lorena-Raluca.

### **1.2.1 METODOLOGIA FOLOSITA – BAZA DOCUMENTATIEI**

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM 010-2000

## **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Documentatia tehnica se va elabora in conformitate cu :

- Legea nr. 50/1991 cu completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansimul, cu modificarile si completarile ulterioare;



- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Codul civil;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- O.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor- republicata , cu modificarile si completarile ulterioare

Conform RLU al PUG-lui, Nr. 349/1999, aprobat prin HCL al Municipiului Baia Mare  
Funcțiuni de baza:

Conform PUG aprobat terenul se afla in intravilanul Municipiului Baia Mare  
Zonificarea functionala din imediata vecinatate, reglementata prin PUG, este  
A1b- arabil, pasunat, cultivarea vitei de vie si a pomilor fructiferi, si L1b, L2b- subzona  
de locuinte individuale

## • SITUATIA EXISTENTA

### 2.1.Evolutia zonei

Amplasamentul studiat, proprietate privata, este situat in partea vestica a Mun. Baia Mare

Folosinta actuala a parcelelor studiate este de livada si vie.

Terenul delimitat pentru reglementare prin PUZ , are o suprafata de 5028.00mp, compus din urmatoarele parcele:

- CF.Nr. 131718, in suprafata de 2649.00mp, proprietate privata ,Cristian Gabriela- Rahela
- CF. Nr.132732, in suprafata de 984.00mp , beneficiar, Bota Daniel
- C.F.Nr.132088, in suprafata de 1395.00mp, beneficiar Pop Lorena- Raluca

### 2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Baia Mare , incadrasat in UTR A1b. , avand folosinta actuala de livada si vie.

Terenul prezinta o declivitate de 8%, iar accesul se realizeaza din strada Valea Borcutului, pe un drum de servitute de unde se accede la cele trei parcele studiate.

Terenul este delimitat astfel:

- pentru terenul identificat prin CF. Nr. 131718 ,
  - La nord - proprietate privata - nr. topo 1114-Horincar Elisabeta
  - La sud - proprietate privata - nr. cad.108335- Bota Daniel
  - La est - proprietate privata - drum de acces
  - La vest - proprietate privata - nr.cad. 131719- Cristian Gabriela Rahela
- pentru terenul identificat prin CF. Nr. 132732
  - La nord - proprietate privata - nr. cad.131718- Cristian Rahela
  - La sud - proprietate privata - nr. cad. 132088- Pop Lorena-Raluca
  - La est - proprietate privata - drum de acces
  - La vest - proprietate privata - Bota Daniel
- pentru terenul identificat prin CF. Nr. 132088



- La nord - proprietate privata - nr. cad.108335- Bota Daniel
- La sud - proprietate privata - nr. cad.108337- Bud Anamaria Iulia
- La est - proprietate privata - drum de acces
- La vest - proprietate privata - nr.cad. 132089- Pop Lorena

### **2.3. Circulatia**

Accesul la teren se face din strada Valea Borcutului, drum ce apartine municipalitatii Baia Mare cu circulatie pietonala redusa. Distanța de la intersectia strazii pana la amplasamentul studiat este de cca.50m. Drumul de acces ce leaga drumul de servitute de Str V. Borcutului, are o latime de 2.00m -2.50m, este de pamant, acoperit cu un strat de piatra sparta, nefiind amenajat corespunzator, desfasurarii in bune conditii a circualtiei auto si pietonale.

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

In prezent terenul este liber de constructii.

In zona cladirile existente au destinatia de locuinte si sunt in stare buna, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% si CUT=0.6, incadrate in subzona **L1b, L2b**.

### **2.6. Echiparea tehnico – edilitara**

Din punct de vedere al echiparii edilitare , zona studiata are utilitati de curent electric , reseaua de apa potabila si reseaua de canalizare .

### **2.7. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Nu au fost intocmite alte documentatii pe acest amplasament.

### **2.8. Probleme de mediu**

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati. In zona studiata nu exista probleme de mediu deosebite, nu exista riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren, etc).

De asemenea, nu exista valori de patrimoniu.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA-REGLEMENTARI**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare-elemente de tema**

Tema de proiectare prevede modificarea de functiune din A1b in L2b', pentru construire case de locuit D+P+1E.

### **3.2. Prevederi in PUG-descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistice**

Conform RLU al PUG-lui Municipiului Baia Mare, prevede obligativitatea realizarii unei documentatii puz pentru modificare de functiune existenta.



### **Functiuni propuse:**

Zonificarea functionala propusa , reglementata prin PUZ, este de locuinte individuale, cu maxim D+P+1 niveluri, de tip urban.

Se propune realizarea de locuinte individuale doar in regim izolat, cu D+P+1 niveluri, astfel incat constructiile propuse sa aiba o pozitionare cat mai fericita fata de punctele cardinale, amenajarea accesului carosabil si pietonal la parcelele aflate in studiu.

Se doreste realizarea racordurilor si bransamentelor la utilitatile tehnico-edilitare si conservarea spatiilor verzi.

Reglementarile urbanistice vor fi stabilite in corelare cu vecinatatile, volumetria si dispunerea cladirilor urmand sa valorifice cadrul natural existent.

Regimul de aliniere al constructiilor va fi de:

- min.4,00 m fata de limita frontala, , respectandu-se aliniamentele existente in zona;
- min. 2.00m fata de limitele laterale, se vor respecta prevederile Codului civil privind servitutea de vedere.

- la limita posterioara, luand in considerare ca parcelele aflate in extravilan fac parte tot din proprietatea beneficiarilor.

Se va asigura un acces la parcelele studiate cu partea carosabila de 5.50m latime, cu stationarea autovehiculelor in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora in curte sa va realiza in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Spatiile verzi vor ocupa 45% din suprafata incintei reglementate.

Se va limita ponderea spatiilor mineralizate in curti, iar spatiile dintre constructii si aliniament se vor trata cu gradini de fatada, Spatiile reconstruite se vor planta cu arbori , minim unul la 100m.

Constructiile noi se vor integra in caracteristicile generale ale zonei.

Se interzice realizarea invelitorilor din placi azbociment sau tabla stralucitoare de aluminiu .

### **• Organizarea circulatiei**

L2b'-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate .

Lucrarile de drumuri se refera la:

- amenajarea strazii existente pentru asigurarea accesului la parcele studiate din cadrul zonei studiate, cu latimea partii carosabile de 5.50 m cu o 2 benzi de circulatie, asigurandu-se si accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu

- amenajarea locurilor de parcare (minim 1 /parcela )se va executa conform N132/93"Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati ; conform Anexa 5 din HG 525/1996.

- amenajarea unor platforme de descarcare in incinta , pentru masinile de salubritate

- reglementarea circulatiei prin indicatoare de ciculatie si marcaje in zona studiată.

In conditiile in care drumul de acces existent deserveste un numar limitat de locuinte unifamiliale, se preconizeaza un trafic auto redus.

Pentru accesul autospecialelor si realizarea unei circulatii cat mai fluente in zona, se propune modernizarea drumului existent avand platforma drumului de 7.50m latime,



cu partea carosabila de 5.50m si trotuar pe o parte a drumului existent, cu latimea de 1.00m .

Accesele si parcajele nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie lasate libere in permanenta.

Se propune largirea fasiei de drum ce leaga Str Valea Borcutului de drumul de servitute proptiu zis, de la 2.00m la minim 4.00m latime, pentru fluidificarea traficului auto.

Toate lucrarile de drum se vor realiza cu acelasi sistem rutier, alcatuit din fundatie de balast stabilizat peste care se vor aterne straturile din mixtura asfaltica.

Amenajarea in profil transversal si logitudinal se face in asa fel incat apele rezultate din precipitatii sa fie conduse spre gurile de scurgere a canalizarii pluviale.

Baza legala pentru lucrarile de drumuri cuprinde:

Ordin MT47/27.01.1998 Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitati urbane.

Ordin MT49/27.01.1998 privind Normele tehnice pentru proiectarea si realizarea strazilor in localitatiile urbane.

Normele PSI si NTS in vigoare.

- **Caile de comunicatie**

Accesul principal rutier si pietonal se face de pe strada Valea Borcutului cu o latime de 6.00m, drum asfaltat.

- **Parcaje si garaje**

Se vor prevedea parcaje (min.1loc de parcare/parcela)pe linga locuintele propuse , conform Anexa 5 din HG 525/1996.

Accesul in parcaje este direct din strada existenta.

- **Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Se va realiza un proiect de executie pentru sistematizare verticala a zonei pentru obiectivele ce urmeaza a se amplasa pe terenul studiat..

De asemenea s-au mai prevazut:

- spatii verzi amenajate si plantate, iluminat arhitectural
- platforme carosabile; locuri de parcare; acces pentru aprovizionare respectiv autospeciale de pompieri.
- trotuare si alei pietonale
- racorduri la retele edilitare
- platforme gospodaresti

**Bilant teritorial- CRISTIAN GABRIELA-RAHELA**

-- Suprafata zonei studiate	5028.00 mp	100%
-- Suprafata constructii	1257.00mp	25.00%
-- Gradini, zone verzi	2262.60mp	45.00%
--Circulatia carosabila	754.20mp	15.00%



--Circulatia pietonala +platforme	502.80mp	10.00%
--Parcaje	251.40mp	5.00%

#### Regimul de inaltime

Cladirile propuse au regim de inaltime de maxim D+P+1 niveluri.  
Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 8.00m

#### • Regimul de aliniere

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor
- insorirea cladirilor
- bariera pentru zgomotul stradal

Aliniament frontal :- 4.00m fata de limita drumului de acces supralargit

Retrageri fata de limitele laterale : - 2.00m

Retrageri fata de limita posterioara : - 5.00m

Parcarea/ stationarea autovehiculelor – in incinta proprie

#### • Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare si de utilizare al terenului:

**UTR : L2b'**

**POT maxim =25.00 %**

**CUT maxim = 0.6**

#### • Dezvoltarea echiparii edilitare :

Este necesara prelungirea racordurilor și bransamentelor din incinta, cu extinderi de retea spre parcelele studiate - destinate construirii de locuinte.

Este asigurat accesul la urmatoarele retele :

- alimentare cu apa -

- canalizare menajera și canalizare pluviala - ;

- alimentare cu energie electrica - extindere rețea de la bransamentul existent;

- alimentare cu gaze naturale - extindere retea de la bransamentul existent.



- **Protecția mediului :**

Prin documentația prezentă avându-se în vedere schimbarea de funcțiune existentă pentru construirea de locuințe, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Se vor prevedea zone plantate la limita vecinătăților și a căilor de acces.

Rezolvarea elementelor poluante la nivelul unităților de locuit :

- deseurile menajere sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic prin societatea de salubritate din zona.

- **Obiective de utilitate publică:**

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului - este în proporție de 100% alcătuit din terenuri proprietăți private, persoanelor fizice.

Lucrările de utilitate publică sunt de interes exclusiv pentru proprietarii loturilor studiate precum și a proprietarilor existenți în zona.

- modernizarea drumurilor de acces existente
- crearea de alei carosabile în incinta loturilor studiate
- extinderea rețelelor de apă, canal, gaz și electricitate

- **CONCLUZII**

**PUZ- SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1b ÎN L2b'**

Terenul pentru care se solicită este liber de sarcini și prin propunerile din planul de situație - reglementări, zona studiată consemnată, poate fi modificată pentru realizare de locuințe individuale, D+ P+1.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Coordonator RUR

Arh. Urb.Bod Arcadie

Intocmit

Arh.Kalamar Viviana