



## MEMORIU TEHNIC

### • INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului:

### **PUZ- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA LOCUINTE**

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

Beneficiar: **CHERECHES MARIA**  
Baia Mare, Str. Victoriei , Nr.146C/17  
Jud. Maramures

**DUMITRAS ATILA- IONEL**  
Com.Coltau, Sat Coltau, Str. Ariesului , Nr.14  
Jud. Maramures

**STEGERAN CALIN**  
Com. Farcasa, sat Sarbi, Str. Zorilor, Nr.4  
Jud. Maramures

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect Nr. 69/2022

Certificatul de Urbanism : Nr. 563 din 24.05.2022 eliberat de  
Primaria Baia Mare

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

Data elaborarii : mai 2019

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



In conformitate cu tema de proiectare, obiectul prezentei documentatii, il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru introducerea in intravilanul Municipiului Baia Mare al amplasamentului studiat, pentru realizarea de locuinte individuale si cuplate, avand regimul de inaltime de maxim 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+M
- repararea partiala a terenului studiat
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat
- rezolvarea acceselor auto si pietonale
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului.
- utilizarea rationala 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.563 din24.05.2022 eliberat de Primaria Mun. Baia Mare

- Ridicarea topografica pentru zona studziata

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

Terenurile situate in extravilanul Municipiului Baia Mare, Str., sunt identificate prin:

-Nr. C.F.124173- proprietatea lui Chereches Maria (Bila Maria), cu suprafata de 1230.00mp, avand categoria de folosinta- faneata.

- Nr. C.F.124175- proprietatea lui Dumitras Atilla-Ionel, cu suprafata de 1150.00mp, avand categoria de folosinta – faneata.

- Nr. C.F.122779, C.F.109804, C.F.109807, C.F.109810, C.F.109811, C.F.109813, C.F. 118561-- proprietatea lui Stegeran Calin cu suprafata totala de 7612.00mp, avand categoria de folosinta – faneata.

Suprafata totala studziata este de **9992.00mp.**, situat in extravilan.

### **1.3. METODOLOGIA FOLOSITA – BAZA DOCUMENTATIEI**

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



#### **1.4. 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 urbanismul, 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.

Functiuni de baza:

Conform PUG aprobat terenul se afla in extravilanul Municipiului Baia Mare Zonificarea functionala din imediata vecinatate, reglementata prin PUG, PUZ aprobate anterior, este de locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat, avand regim de inaltime de D+P+1+M, incadrat in subzona L1b.

#### • **SITUATIA EXISTENTA**

##### **2.1.Evolutia zonei**

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

Folosinta actuala a terenului este de faneata .

Terenul delimitat pentru reglementare prin PUZ , are o suprafata de 9992.00mp, din care intravilan cca 73.00mp, si se compune din urmatoarele parcele:

- C.F.124173- cu suprafata de 1230.00mp, avand categoria de folosinta-faneata.
- Nr. C.F.124175 cu suprafata de 1150.00mp - categoria de folosinta – faneata
- CF. Nr.122799, cu suprafata de 270.00mp - categoria de folosinta faneata
- CF. Nr.109804cu suprafata de 2233.00mp - categoria de folosinta faneata
- CF.Nr. 109807, cu suprafata de 1500.00mp.- categoria de folosinta faneata
- CF.Nr. 109810, cu suprafata de 1500.00mp.- categoria de folosinta faneata
- C.F.Nr. 109811, cu suprafata de 1000.00mp - categoria de folosinta faneata
- C.F.Nr. 109813, cu suprafata de 188.00mp - categoria de folosinta ape curgatoare
- C.F.Nr. 118561, cu suprafata de 921.00mp - categoria de folosinta faneata

##### **2.2. Incadrarea in localitate**

Terenul studiat se afla in in extravilanul Municipiului Baia Mare, partea nord-vestica, avand folosinta actuala de faneata .



Amplasamentul prezinta o declivitate de 10-12%, iar accesul se realizeaza din Str Nucului, de unde se accede la parcele studiate.

Terenul este delimitat astfel:

- pentru terenul identificat prin CF. Nr. 124173
- La nord - proprietate privata- Stegeran Calin- nr. cad.122779
- La sud - proprietate privata- nr. cad.124174
- La est -vare/ proprietate privata
- La vest - strada Nucului
- 
- pentru terenul identificat prin CF. Nr. 124175
- La nord - proprietate privata- nr. cad.124174
- La sud - proprietate privata
- La est -vare/proprietate privata
- La vest - strada Nucului
- pentru terenul identificat prin C.F.122779, C.F.109804, C.F.109807, C.F.109810, C.F.109811, C.F.109813, C.F. 118561
- La nord - proprietate privata-
- La sud - proprietate privata
- La est -proprietate privata
- La vest - vare/ proprietate privata-

### **2.3. Circulatia**

Accesul la teren se face din strada Dealul Nucului, drum ce apartine municipalitatii Baia Mare ,considerat cu trafic usor , sub 3.5 tone

Strada are o latime cuprinsa intre 3.00m - 5.00m, fiind asfaltat.

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

In prezent amplasamentul studiat este liber de constructii.

In zona, imobilele existente au destinatia de locuinte si sunt intr-o stare buna, cu un procent de ocupare a terenului POT=35% si CUT=0.9. Regimul de inaltime este cuprins intre D+P+1+M, P+1+M si D+P+1,

Zona prezinta interes din punct de vedere a investitiilor in constructii deoarece are un potential crescut prin amplasament, relief si utilitati, aspectul zonei avand un caracter urban.

### **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 , gaz.

### **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 relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

În zona studiată nu există probleme de mediu deosebite, nu există riscuri naturale (inundații, alunecări de teren, etc).

De asemenea, nu există valori de patrimoniu.

Terenurile aflate în zona de studiu vor intra în categoria de folosință curți construcții.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Emiterea Certificatului de urbanism pentru elaborarea acestei documentații confirmă interesul autorității locale pentru consolidarea zonei ca UTR cu caracter rezidențial.

Investiția propusă va duce la ridicarea nivelului de dezvoltare a zonei și implicit a municipiului Baia Mare

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare, populația este consultată prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

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

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

Tema de proiectare prevede introducerea terenului studiat în intravilanul Municipiului Baia Mare pentru construire case de locuit cu regim de înălțime D+P+1+M, și re parcelare parțială, teren, beneficiar Chereches Maria (Bila Maria), Dumitras Atilla-Ionel și Stegeran Calin.

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic, (cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație) și studiul geotehnic.

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile loturilor studiate, a loturilor învecinate și a căilor de circulație auto care deservește zona și influențează dezvoltarea zonei.

### 3.2. Prevederi în PUG-descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice

Conform RLU al PUG-lui Municipiului Baia Mare, prevede obligativitatea realizării unei documentații PUZ pentru introducerea terenului în intravilan.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente valoroase ale cadrului natural, ce pot fi afectate prin realizarea construcțiilor propuse.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat.

Sistematizarea verticală a terenului va permite circulația fluentă în interiorul zonei studiate și nu va modifica configurația parcelelor vecine.



Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori.

### **Functiuni propuse:**

Zonificarea functionala propusa , reglementata prin PUZ, este de locuinte individuale, izolate si cuplate cu maxim D+P+1+M niveluri, de tip urban, incadrat in subzona UTR L2, 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.

Parcelele pozitionate adiacent strazii Nucului au frontul la strada de 30.00m, si 58.00m.

Regimul de aliniere al constructiilor va fi de:

- limita frontala la str. Nucului va fi de **4.00m** fata de limita de proprietate nou propusa, respectandu-se aliniamentele existente in zona; la drumul de servitute nou propus limitele frontale vor fi de **4.00m** , respectiv 6.50m din axul drumului. Distanța între limitele frontale propuse va fi de minim 14.00m. si maxim 37m.

- se vor retrage fata de limitele laterale cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de **3.00m**

- se vor retrage fata de limitele posterioare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de **5.00m**

Se va asigura un acces la parcelele nou create cu latimea carosabilului de 5.00m latime, cu trotuar pe o parte a strazi de 1.00m latime. Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, intrarea si iesirea acestora din curte sa va realiza in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Spatiile verzi vor ocupa 40% 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 .

### **3.4 Organizarea circulatiei**

UTR L2-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 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, Str. Nucului, pentru asigurarea accesului la parcele studiate din cadrul zonei studiate, cu latimea partii carosabile de 6.00 m cu o 2 benzi de circulatie, si trotuare de 1.00m latime de-o parte si alta a strazii, asigurandu-se si accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu

- amenajarea unui pod rutier peste valea existenta, cu latimea de 6.00 , cu doua benzi de circulatie, care leaga Str. Nucului de drumul de servitute propus

- realizarea unui drum de servitute cu ampriza de 5.00m , cu o banda de circulatie, carosabil cu latimea de 4.00 si un trotuar pe o parte a strazii de 1.00m latime, respectiv zona verde, in conditiile in care va deservi un numar de 12 proprietati private, cu circulatie redusa. ,conform planului regmenetari anexat.

--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 Str, Nucului 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 .Astfel ca platforma strazii Nucului va avea o latime de 8.00m , cu partea carosabila de 6.00m si, trotuare pe ambele parti ale 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.

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.

Costurile aferente realizarii drumului de servitute propus va fi suportat de catre proprietarii parcelelor adiacente ( pe care le deserveste) si se va ceda in domeniul public al administratiei locale.

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

Se va prevedea parcelarea terenului, in 12 loturi , proprietate privata Stegeran Calin, avand suprafetele loturilor viitoare cuprinse intre 400mp si 600mp., Se prevede amenajarea unei zone vezi centrale care separa circulatia auto propusa.

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- CHERECHES MARIA , DUMITRAS ATTILA- IONEL STEGERAN CALIN**

-- Suprafata zonei studiate	9992.00mp	100%
-- Suprafata constructii	3494.00mp	35.00%
-- Gradini, zone verzi	4000.00mp	40.00%
--Circulatia carosabila	999.20mp	10.00%
--Circulatia pietonala	999.20mp	10.00%
--Parcaje+platforme	499.60mp	5.00%

#### Regimul de inaltime

Cladirile propuse au regim de inaltime de maxim D+ P+1+M niveluri.  
Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 10.00m..

### **3.6 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 la drumul existent; 4.00m fata de limita la drum de servitute propus

Retrageri fata de limitele laterale : - 3.00m

Retrageri fata de limita posterioara : - 5.00m

Parcarea / stationarea autovehiculelor – in incinta proprie





### **3.7 Modul de utilizare a terenului**

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

**UTR : L2**

**POT maxim =35.00 %**

**CUT maxim = 0.9**

### **3.8. Dezvoltarea echiparii edilitare :**

Pentru asigurarea viitoarelor constructii cu utilitatile uzuale, strict necesare este nevoie de extinderea retelelor existente la str. Nucului., respectiv pe drumul de servitute propus.

Este asigurat accesul la următoarele retele :

- alimentare cu apa - extindere retea de la bransamentul existent.

- canalizare menajera și canalizare pluviala - extindere retea de la bransamentul existent.

- alimentare cu energie electrica - extindere rețea de la bransamentul existent în zona,

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

### **3.9. Protecția mediului :**

Prin documentația prezentă avandu-se în vedere introducerea in intravilan si reparcelarea partiala pentru construirea de locuinte, nu se pune problema protectiei mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

- Se vor prevedea zone plantate la limita vecinatatilor și a cailor de acces.
- Apele pluviale de pe acoperisuri, terase, sau platforme cvasiimpermeabile vor fi preluate in sistemul unitar de canalizare.
- Investitia propusa nu produce zgomote si vibratii peste normele admise in zone de locuinte.

- Prin lucrarile preconizate nu rezulta surse de poluare pentru sol si subsol.

- Rezolvarea elementelor poluante la nivelul unitatilor de locuit :

- pentru colectarea deseurilor in faza urmatoare de proiectare este obligatoriu sa se prevada platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Aceste platforme se vor amplasa in apropierea accesului carosabil iar continutul lor se va ridica de firme specializate cu care beneficiarii vor incheia contracte de prestari servicii si vor fi transportate la rampa municipalitatii.

Suprafata estimata a spatiilot verzi din zona studiata va fi de 4000.00mp , reprezentand 40 % din totalul ampalamentului cuprins in P.U.Z.

### **3.10 Obiective de utilitate publica:**



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

Lucrarile de utilitate publica sunt de interes exclusiv pentru proprietarii loturilor studiate precum si a proprietarilor existenti in zona

- propunerea unui drum de servitute pentru accesul la viitoarele proprietati
- modernizarea drumului de acces existent
- crearea de alei carosabile in incinta loturilor studiate
- extinderea retelelor de apa, canal, gaz is electricitate

#### **IV. CONCLUZII**

##### **PUZ- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA LOCUNTE**

Terenul pentru care se solicita este liber de sarcini si prin propunerile din planul de situatie - reglementari , zona studiata consemnata, poate fi introdusa in intravilan pentru realizare locuinte individuale si cuplate cu regim de inaltime maxim D+P+1+M si reparcelare partiala.

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru acea zona;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Aplicarea celor prevazute in prezentul PUZ, va facilita valorificarea superioara a terenurilor, fara sa afecteze proprietatile vecine si fiind in corelare cu alte reglementari in zona

Coordonator RUR

Arh. Urb.Bod Arcadie

Intocmit

Arh.Kalamar Viviana