



## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectivului:

### **PUZ- CONSTRUIRE CENTRU REZIDENTIAL PENTRU INGRIJIRE VARSTNICI**

Amplasament: Baia Mare , Str. Valea Neagra, Nr.20,  
Jud. Maramures

Beneficiar: **KIS DANUT**  
Baia Mare, Str. Brazilor , Nr.4  
Jud. Maramures

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect Nr. 76/2022

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

Data elaborarii : 2023

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

In conformitate cu tema de proiectare, obiectul prezentei documentatii, il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru, reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic in scopul realizarii unui centru rezidential pentru ingrijire varstnici.

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:

a) constructii noi:

- centru pentru ingrijire varstnici cu un regim de inaltime S/D+P+1



- b) mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat
- c) rezolvarea acceselor auto si pietonale
- d) asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului.
- e) utilizarea ratioanala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului
- f) asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate
- g) reabilitarea si conservarea mediului
- h) spatii verzi si plantate, iluminat arhitectural
- i) platforme gospodaresti

Documentatia are la baza:

- Certificatul de urbanism Nr. din 293/ 20.03.2023 eliberat de Mun. Baia Mare
- Ridicarea topografica pentru zona studiata

Prezenta documentatie studiaza amplasamentul situat in intravilanul Mun. Baia Mare, , conform PUG, aprobat prin HCL Mun. Baia Mare, nr. 349/1999.

Terenul care face obiectul studiului este proprietatea privata, in suprafata de **2009,00mp** , alcatuit dintr-o parcela, beneficiar Kis Danut, ,

### **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 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
- Ordin nr. 119/2014- pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei, actualizata

Conform RLU al PUG-lui, Nr. 349/1999, aprobat prin HCL al Mun. Baia Mare

Funciuni de baza:

Conform PUG aprobat terenul se afla in intravilanul Mun. Baia Mare  
Zonificarea functionala existenta, reglementata prin PUG, se incadreaza in L1b-,subzona de locuinte individuale in regim de construire izolat, de tip rural cu anexe gospodaresti , avand regim de inaltime P+M.



## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1.Evolutia zonei**

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

Folosinta actuala a terenului este de faneata si arabil.

Terenul delimitat pentru reglementare prin PUZ , are o suprafata de 2009.00mp, identificat prin CF. Nr. 132903.

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

Terenul studiat se afla in intravilanul Mun. Baia Mare, judetul Maramures, partea nordica, delimitat la nord de str. Valea Neagra, la sud de padure la est si vest de proprietati private.

Amplasamentul este relativ plan, cu taluzuri.

Accesul pietonal si carosabil se realizeaza din strada Valea Neagra, pe un drum cu latimea de 4.50m, asfaltat, cu o singura banda de circulatie.

Pozitia usor retrasa fata de circulatia intensa confera terenului studiat, avantajele crearii unui ambient optim pentru functiunile propuse .

Terenul este delimitat astfel:

- pentru terenul identificat prin CF. Nr. 132903
- La nord – Str. Valea Neaga
- La sud - padure
- La est - proprietate privata
- La vest - proprietate privata

### **2.3. Circulatia**

Accesul carosabil la terenul studiat se realizeaza din strada Valea Neagra, positionat in partea nordica a amplasamentului.

Ampriza drumului judetean este de min. 7.00m cu latimea partii carosabile de 4.50m, cu o banda de circulatie, zona de acostament si rigole.

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

In prezent amplasamentul studiat este liber de constructii.

Fondul construit existent din zonele mai apropiate se afla in stare buna, cu un procent de ocupare a terenului POT=20% si CUT=0.3.

Regimul de inaltime este P+M, fiind incadrat in zona L1b – subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini pentru productie agricola, in regim preponderent izolat, pe versanti slabi construiti, avand inaltimea maxima P+M.

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 rural.

Amplasamentul studiat este liber de constructii

*Principalele disfunctionalitati:*

- lipsa partiala a retelelor tehnico edilitare. Nu exista retea de gaze naturale
- este necesara modernizarea circulatiei rutiere si pietonale existente la amplasamentul studiat.



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

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

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

Nu au fost intocmite alte documentatii pe acest amplasament.

## **2.8. Probleme de mediu**

Terenurile incadrate in zona de studiu au in prezent categoria de folosita de terenuri-faneata si arabil.

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) care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

De asemenea, nu exista valori de patrimoniu in zona.

Terenurile aflate in zona de studiu vor intra in categoria de folosinta curti constructii.

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

Emiterea Certificatului de urbanism pentru elaborarea acestei documentații confirmă interesul autorității locale pentru consolidarea zonei ca UTR – M zona mixta de servicii.

Investiția propusă va duce la ridicarea nivelului de dezvoltare a zonei 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 modificarea functiunii existente de locuire in zona mixta, cu regim de inaltime maxim S/D+ P+1,

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

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile lotului studiat, a loturilor învecinate și a căilor de circulație auto care deservesc zona și influențează dezvoltarea zonei. De asemenea sunt indicate si rețelele tehnico- edilitare existente in zona.

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

Conform RLU al PUG-lui Mun. Baia Mare, jud. Maramures prevede obligativitatea realizarii unei documentatii PUZ pentru modificare functiune existenta.



Zona studiată implică, amenajarea funcțională, realizarea circulațiilor auto și pietonale, parcuri și platforme betonate la obiectivul propus.

Rezolvarea funcțională va ține seama de caracterul actual funcțional, conservarea vegetației limitrofe existente și plantări perimetrice.

Prin reglementarea zonei studiate, se dorește:

- Crearea posibilității realizării unei zone pentru centru de îngrijire vârstnici;
- Crearea de noi locuri de muncă în domeniul serviciilor;
- Îmbunătățirea infrastructurii existente;
- Valorificarea cadrului natural;

### **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 investițiilor viitoare.

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 valorificarea cadrului natural existent, amenajarea spațiilor reconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori.

La realizarea obiectivului propus beneficiarul va întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Nu se vor folosi materiale de culoare stridentă sau strălucitoare care să perturbe caracterul rural al zonei.

#### **Funcțiuni propuse:**

Zonificarea funcțională propusă, prevede zona mixtă de servicii cu regim de înălțime maxim S/D+P+1 niveluri, încadrat în subzona UTR- M.

Pe amplasament se propun construcții destinate funcției de servicii sociale și asistență medicală în regim izolat, centru rezidențial pentru îngrijire vârstnici cu S/D+P+1 niveluri, astfel încât construcțiile propuse să aibă o poziționare cât mai fericită față de punctele cardinale și cu vizibilitate foarte frumoasă asupra împrejurimilor zonei, amenajarea accesului carosabil și pietonal la parcela aflată în studiu.

Funcțiunea mixtă propusă, presupune săptii de cazare, masă și activități culturale și socializare, odihnă, supraveghere, îngrijiri medicale, activități de administrație.

Se dorește realizarea racordurilor și bransamentelor la utilitățile tehnico-edilitare.

Reglementările urbanistice vor fi stabilite în corelare cu vecinătățile, volumetria și dispunerea clădirilor urmând să valorifice cadrul natural existent.

Parcela studiată are o deschidere la strada Valea Neaga de 42.52m,

Regimul de aliniere al construcțiilor va fi de:

- limita frontală va fi de **4.00m**,
- se vor retrage față de limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.00m**



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

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 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 .

### **3.4 Organizarea circulatiei**

UTR- M- subzone mixta. 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:

- modernizarea strazii Valea Neagra prin supralargire si crearea unui carosabil cu latimea de min.5.50m cu dublu sens si trotuar de 1.50m pe malul raului Valea Neagra.

-amenajarea accesului carosabil din strada Valea Neagra la parcela studiata, cu latimea partii carosabile de minim 4.00m cu o banda de circulatie, si trotuar de 1.00m latime de-o parte a strazii, asigurandu-se si accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu

--amenajarea locurilor de parcare 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 studiata.

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/rigole de colectare ape meteorice.

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.



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

Funcțiunea dominată a zonei este cea de locuire de tip rural cu anexe gospodărești

Funcțiunea dominantă a zonei studiate propusă pentru reglementare, în suprafața totală de 2009.00mp va fi de subzonă de servicii sociale și medicale, colective .

Funcțiuni complementare:

- construcții și amenajări pentru locuire
- pensiuni, restaurante
- comerț cu amănuntul
- accese carosabile și pietonale
- echipare tehnico edilitare aferente investiției propuse

Funcțiuni interzise:

- activități industriale cu caracter poluant, funcțiuni generatoare de zgomot, noxe și deseuri periculoase.
- depozite en gros
- stații de întreținere auto
- curătorii chimice

Din punct de vedere compozitional se impune realizarea unui ansamblu arhitectural care să se integreze în specificul local existent atât prin amenajările exterioare cât și cele interioare, asigurând confortul într-un ambient rural : structuri din beton armat și zidărie confinată, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitori din țiglă ceramică; tamplărie din lemn , tencuieli pastelate.

Se va realiza un proiect de execuție pentru sistematizare verticală a zonei pentru obiectivele ce urmează să se amplaseze pe terenul studiat..

De asemenea s-au mai prevăzut:

- spații verzi amenajate și plantate, iluminat arhitectural
- platforme carosabile; locuri de parcare; acces pentru aprovizionare respectiv autospeciale de pompieri.
- trotuare și alei pietonale
- racorduri la rețele edilitare
- platforme gospodărești

#### Bilant teritorial - KIS DANUT

-- Suprafața zonei studiate	2009.00mp	100%
-- Suprafața construcții	602.70mp	30.00%
-- Spații verzi amenajate	904.05mp	45.00%
--Circulația carosabilă	301.35mp	15.00%



--Circulatia pietonala	100.45mp	5.00%
--Parcaje+platforme	100.45mp	5.00%

### Regimul de inaltime

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

### **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 de acces nou prous

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 : ZONA SERVICII MIXTE - M**

**POT maxim =30.00 %**

**CUT maxim = 0.9**

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

Pentru asigurarea viitoarelor constructii cu utilitatile uzuale, strict necesare este nevoie de extinderea retelelor la parcela studiata.

Este asigurat accesul la urmatoarele 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 – nu sunt retele. in zona
- alimentarea cu caldura: incalzirea se va realiza in sistem individual , cu ajutorul unei centrale pe lemn sau electrice.

### **3.9. Protecția mediului :**

Prin documentația prezentă avându-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.

- o Se vor prevedea zone plantate la limita vecinatatilor și a cailor de acces.
- o Apele pluviale de pe acoperisuri, terase, sau platforme cvasiimpermeabile vor fi preluate in sistemul de canalizare.
- o Investitia propusa nu produce zgomote si vibratii peste normele admise in zone de locuinte.
- o Prin lucrarile preconizate nu rezulta surse de poluare pentru sol si subsol.
- o Rezolvarea elementelor poluante la nivelul unitatilor turisticee si servicii:
  - 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 beneficiarul va incheia contracte de prestari servicii si vor fi transportate la rampa localitatii

Suprafata estimata a spatiilot verzi din zona studiata va fi de 904.05mp , reprezentand 45 % 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 proportie de 100% alcătuit din terenuri proprietati private, persoanelor fizice.

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

- propunerea unui carosabil auto si pietonal pentru accesul la viitoarele constructii
- crearea de alei pietonale in incinta studiata
- extinderea retelei de apa,canal si electricitate,



#### **IV. CONCLUZII**

### **PUZ- CONSTRUIRE CENTRU REZIDENTIAL PENTRU INGRIJIRE VARSTNICI**

Terenul pentru care se solicita , modificarea functionala este liber de sarcini si prin propunerile din planul de situatie - reglementari , zona studiata consemnata, poate fi reglementata zona pentru construire centru rezidentiale de ingrijire varstnici , cu regim de inaltime maxim S/D+P+1.

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.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-lui la actualizarea acestuia dupa aprobarea in Consiliul Local Barsana.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, conform legii.

Coordonator RUR

Arh. Urb.Bod Arcadie

Intocmit

Arh.Kalamar Viviana