

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Schimbare de destinație din U.T.R. V1a în L3**  
**pe strada Colonia Topitorilor,**  
**Baia Mare**

**BENEFICIAR: POP DANIEL**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

- 1. Cerere pentru certificat de urbanism**
- 2. Extras CF**
- 3. Plan de situatie cadastral / ridicare topografică**
- 4. Memoriu tehnic**
  - **Cap. 1 – Introducere**
  - **Cap. 2 – Stadiul actual al dezvoltării**
  - **Cap. 3 – Propuneri de dezvoltare urbanistica ( Reglementari)**
  - **Cap. 4 – Concluzii – Masuri in continuare**
  - **Cap. 5 – Regulament Local de Urbanism**

### **B. PIESE DESENATE**

- **Arhitectura :**

**A1. - Incadrare in teritoriu**

**sc. 1 : 2000**

**A2. – Situatia existenta**

**sc. 1 : 500**

**Baia Mare  
MAI , 2021**

## **2. MEMORIU TEHNIC**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

**Denumirea lucrării:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Schimbare de destinație din U.T.R. V1a în L3 pe strada Colonia Topitorilor, Baia Mare**

**Beneficiar: POP DANIEL**

**Data elaborării: MAI, 2021**

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

In conformitate cu contractul si tema de proiectare, obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru Schimbare de destinatie din UTR- V1a- Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice – in U.T.R. L3 – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri Baia Mare, in municipiul Baia Mare, Str. Colonia Topitorilor.

Prin prezenta documentatie se propune modificarea regimului terenului de amplasament, astfel:

- Trecerea parcelei din U.T.R. V1a – Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice – in U.T.R. L3 – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri.

#### **1.3. Surse documentare**

- Planul Urbanistic General si regulamentul local de Urbanism al municipiului Baia Mare - avizat de Consiliul Judetean Baia Mare si aprobat de Consiliul Local Baia Mare.
- Legislatia in vigoare

### **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

#### **2.1. Regimul juridic**

Suprafata de teren de 2570 mp are urmatorul statut juridic:

- Suprafata de 550 mp inscrisa in C.F. nr. 113300, nr cad. 113300, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA

ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

- Suprafata de 565 mp inscrisa in C.F. nr. 113309, nr cad. 113309, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.
- Suprafata de 495 mp inscrisa in C.F. nr. 113218, nr cad. 113218, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.
- Suprafata de 480 mp inscrisa in C.F. nr. 113219, nr cad. 113219, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.
- Suprafata de 480 mp inscrisa in C.F. nr. 113220, nr cad. 113220, este in proprietatea beneficiarului, POP DANIEL, casatorit cu POP IONELA ANISOARA. Conform extrasului CF, parcela are categoria de folosinta: curti constructii si este situata in intravilan.

## **2.2. Evolutia zonei. Potential de dezvoltare**

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona de locuit a municipiului Baia Mare unde predomina locuinte individuale, parter, P + 1.

Se poate mentiona, de asemenea, faptul ca in aceasta zona s-au modernizat si mansardat foarte multe locuinte existente in vederea imbunatatirii gradului de confort si a plasticii arhitecturale a acestora. De asemenea, de o parte si alta a amplasamentului studiat mai exista locuinte unifamiliale, avand regimul de inaltime P, P+1, situate pe strada Colonia Topitorilor si pe strazile adiacente.

## **2.3. Incadrarea in zona**

Cum s-a mentionat mai sus amplasamentul studiat se afla situat in intravilanul municipiului Baia Mare, in zona de nord-est a acestuia. Mai exact amplasamentul se afla situat pe strada Colonia Topitorilor, fiind un amplasament in vecinatatea raului Firiza.

## **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat este situat pe un teren lin si se invecineaza:

- la est - drum de servitute, proprietate Primaria Baia Mare
- la vest - teren, proprietate Primaria Baia Mare
- la nord - strada Colonia Topitorilor
- la sud - malul raului Firiza

Realizarea unor constructii in zona studiata nu ridica probleme din punct de vedere geotehnic.

## **2.5. Circulatia**

Accesul pe amplasament se poate face direct din strada Colonia Topitorilor.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

### **Caracteristici ale functiunilor din zona:**

Terenul studiat are destinatia V1a – Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice, conform P.U.G.. Functiunea dominanta in zona amplasamentului este zona de locuit cu functiuni complementare, cu mici exceptii. Pe amplasamentul studiat nu exista in momentul de fata constructii. De o parte a amplasamentului studiat mai exista locuinte unifamiliale si locuinte cuplate, avand regimul de inaltime P, P+1, situate pe strada Colonia Topitorilor si pe strazile adiacente.

## **2.7. Echipare edilitara**

### **• Situatia existenta**

#### **Alimentare cu apa, canalizare, gaze,energie electrica:**

Este posibila si facila realizarea de bransamente de la retele stradale existente pe strada Colonia Topitorilor.

## **2.8. Probleme de mediu**

In zona studiata nu exista probleme de mediu deosebite, nu exista riscuri naturale (alunecari de terenuri, etc).

De asemenea, nu exista valori de patrimoniu.

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

Se poate mentiona faptul ca exista interes din partea populatiei din zona in vederea modernizarii locuintelor prin refunctionalizare si mansardare, refacerea finisajelor, respectiv asigurarea utilitatilor necesare.

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu s-au efectuat studii de fundamentare.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

În P.U.G. Baia Mare terenul studiat este cuprins în intravilan și are destinația V1a – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fasii plantate publice. Pentru această funcțiune sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public.

#### **3.3. Organizarea circulației**

Accesul pe amplasament se poate face direct din strada Colonia Topitorilor, și de pe drumul de servitute pe latura estică.

În curtea interioară se propun, de asemenea, circulații pietonale, locuri de parcare pentru autovehicule.

#### **3.4. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial**

Prin prezenta documentație se propune modificarea regimului terenului de amplasament, astfel:

Trecerea parcelei din U.T.R. V1a – Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fasii plantate publice – în U.T.R. L3 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

Reparcelare teren.

#### **3.5. Echipare edilitară**

- ❖ Bransamente propuse de la rețelele stradale pentru apă, canal, gaze, electrice
- ❖ Încalzirea: centrală termică cu gaz

#### **3.6. Protecția mediului**

- ❖ **Diminuarea surselor de poluare**  
În zona nu există surse de poluare deosebite.
- ❖ **Prevenirea producerii riscurilor naturale**  
Nu există riscuri naturale în zona.

- ❖ **Epurarea si preepurarea apelor uzate**  
Evacuarea apelor uzate se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta pe Str. Ciocarliei.
- ❖ **Depozitarea controlata a deseurilor**  
Se va realiza centralizat in cadrul sistemului de colectare si depozitare municipiului Baia Mare.
- ❖ **Recuperarea terenurilor degradate**  
Nu este cazul.
- ❖ **Organizarea sistemului de spatii verzi**  
Sunt propuse zone verzi care se vor amenaja si planta corespunzator
- ❖ **Protejarea bunurilor de patrimoniu**  
Nu este cazul.
- ❖ **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore:**  
Nu este cazul.

### **3.7 Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul.

### **3.8 Circulatia terenurilor**

Tipul de proprietate al terenurilor = proprietate privata a beneficiarului documentatiei.

## **4. Concluzii – masuri in continuare**

Realizarea investitiei propuse va fi benefica, in concluzie se propune avizarea si aprobarea documentatiei PUZ.

## **5. Regulament local de Urbanism**

Conform U.T.R. zonal din P.U.G. Baia Mare cu indicatorii urbanistici din prezenta documentatie.