

BORDEROU :

A. PIESE SCRISE:

1. Certificat de Urbanism
2. Extras de carte funciara
3. Copie C.I. proprietari
4. Studii, Avize și Acorduri
5. Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE:

- Planșa 01 - Încadrare in zona
Planșa 02 - Situația existența pe suport topografic
Planșa 03 - Reglementări urbanistice
Planșa 04 - Studiu volumetric
Planșa 05 - Reglementări edilitare
Planșa 06 - Proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației :

Obiectivul : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU ÎNCHIDERE ȘI
ACOPERIRE RAMPĂ EXTERIOARĂ EXISTENTĂ**

Adresa obiectiv: **STR. CULTURII, NR. 13/A
MUN. BAIA MARE, JUD. MARAMUREȘ
Nr. Cad : 128813**

Beneficiar:

Proiectant general: **S.C. ARHITECH CREATIVE SOLUTIONS S.R.L.-D**
CUI : 32589509, J24/1063/2013
ARH.
TEL: 0744847618

Proiectant de specialitate - urbanism:
S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.
CUI : 36682430, J24/1304/2016
COORD. RUR - ARH. ,
TEL: 0755800425

Faza: **PUD**

Proiect nr.: **109 / 2025**

Obiectul lucrării:

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu îl constituie reglementarea urbanistică necesară în vederea **închiderii și acoperirii unei rampe exterioare existentă**, care asigură accesul în spațiul studiat. Documentația are rolul de a stabili condițiile de integrare a intervenției în contextul urban și arhitectural existent, în concordanță cu reglementările urbanistice aprobate prin P.U.G. și cu respectarea normativelor tehnice și de siguranță în vigoare.

Se urmărește definirea clară a soluțiilor constructive și funcționale pentru transformarea rampei dintr-un spațiu deschis într-un volum închis, protejat, cu rol de îmbunătățire a confortului și al esteticii construcției principale.

Scop:

Scopul elaborării P.U.D. este acela de a oferi un cadru de reglementare urbanistică care să permită:

- valorificarea rațională a terenului și a construcției existente
- crearea unui spațiu protejat, care să asigure funcționalitatea și protecția împotriva factorilor climatici;
- integrarea volumetrică și arhitecturală a intervenției în ansamblul existent, evitând discontinuități de imagine urbană;
- respectarea condițiilor de siguranță structurală și conformitate legislativă.

Obiective:

Documentația urmărește atingerea următoarelor obiective:

1. **Reglementarea urbanistică punctuală** pentru închiderea și acoperirea rampei, prin definirea relației cu clădirile adiacente;
2. **Îmbunătățirea funcționalității construcției**
3. **Asigurarea coerenței arhitecturale** printr-o soluție de integrare armonioasă în frontul existent, respectând materialele, proporțiile și cromatică zonei;
4. **Optimizarea utilizării spațiului**
5. **Respectarea cadrului legislativ și normativ:** corelarea propunerilor cu P.U.G., cu normele tehnice.
6. **Creșterea calității spațiului construit și a imaginii urbane**

Condiții de elaborare:

- Conlucrarea între inițiator (beneficiar), elaborator (proiectant), autoritățile locale cu referire la procedura de avizare și aprobarea a documentației
- Respectarea prevederilor din Planul Urbanistic General, în corelare cu condiționările din normativele de proiectare și doleanțele beneficiarului.

Cadrul legal:

Documentația a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere *"REGLEMENTAREA TEHNICĂ—GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL—CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU"*— *indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.*

Din principalele acte normative, cu implicații directe sau complementare asupra domeniului urbanismului, se menționează:

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului;
- Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

- Planul Urbanistic General al municipiului;
- Planuri de încadrare, planuri topografice si acte de proprietate ale terenului
- Certificat de Urbanism
- Documentație cadastrală

Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: relevee si măsurători topografice
- Documentații pentru Avizare

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Încadrarea în zonă

Amplasamentul se află în municipiul Baia Mare, pe strada Culturii nr. 13, în cadrul unui ansamblu de locuințe colective P+4 realizat în anii 70-'80. Zona are caracter central, fiind marcată de fronturi discontinue, alinamente clare, trotuare largi și spații verzi inserate între clădiri. Funcțiunea dominantă este locuirea colectivă, completată la nivelul parterurilor de spații comerciale și servicii, ceea ce conferă un caracter activ și diversificat.

Încadrarea în PUG

Conform PUG al municipiului Baia Mare, terenul se află în unitatea teritorială CA2 – Centrul anilor '80, destinată funcțiunilor publice și serviciilor. Reglementările acestei subzone prevăd clădiri de înălțime medie și mare, dispuse în fronturi continue sau discontinue, cu un POT maxim de 80% și un CUT maxim de 2,2.

Certificatul de urbanism nr. 661/13.05.2025 subliniază că în această unitate teritorială sunt permise funcțiuni comerciale și administrative la parter, cu condiția integrării în imaginea urbană. De asemenea, se specifică necesitatea respectării Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană (HCL 374/2015), ceea ce impune armonizarea intervențiilor noi cu clădirile existente, tratarea unitară a fațadelor și evitarea aspectului provizoriu al construcțiilor.

Fondul construit și specific local

Zona este dominată de blocuri P+4 cu volumetrii simple, specifice locuințelor colective. Particularitatea locală este dată de adaptarea parterurilor pentru spații comerciale și servicii, ceea ce a generat o diversitate funcțională și o relație activă cu spațiul public.

Extinderile realizate la nivelul parterelor au contribuit la dinamizarea zonei, dar au introdus și diferențe de tratament arhitectural între imobile.

Accesibilitatea pietonală

Spațiul analizat are două accese distincte: unul principal, direct din strada Culturii, și unul secundar, printr-o rampă exterioară descoperită amplasată lateral, după colțul clădirii. Deși asigură accesibilitatea, această rampă are o eficiență redusă, fiind expusă intemperiilor. Situația afectează confortul utilizatorilor și imaginea comerciantului.

Observații finale

Analiza evidențiază că accesul principal este adecvat, dar accesul secundar prin rampă creează discontinuități funcționale și vizuale. Certificatul de urbanism prevede ca intervențiile la parter să respecte exigențele estetice ale zonei centrale și să fie integrate armonios în fronturile stradale. În acest sens, închiderea zonei de rampă apare ca o măsură oportună pentru a răspunde atât cerințelor funcționale, cât și celor de conformare urbanistică și estetică.

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Planul Urbanistic de Detaliu are ca obiect închiderea și acoperirea rampei exterioare existente, situată pe latura blocului de locuințe de pe strada Culturii nr. 13. Intervenția urmărește îmbunătățirea funcțională și estetică a spațiului comercial și integrarea sa coerentă în contextul urban.

Soluția arhitecturală

Rampa în discuție are suprafața de 20 mp, iar spațiul obținut prin închidere va funcționa ca extensie a interiorului, fără a afecta vecinătățile. Structura propusă utilizează materiale durabile, cu finisaje similare celor existente pe fațadele clădirii, pentru a asigura continuitate vizuală și unitate estetică la nivelul frontului. Pereții de închidere vor fi realizați din zidărie ușoară termoizolată, finisați în tonuri neutre compatibile cu ansamblul, iar tâmplăriile vor fi metalice sau PVC, cu vitraje clare pentru a menține transparența și deschiderea spre spațiul exterior.

Circulația terenurilor

Datorita initiativei primariei Baia Mare de a amenaja o pista pentru biciclete este necesara cedarea de catre beneficiar a unei fasii din latura la strada in suprafata de 1.00 mp. Fasia cedata va avea o latime de 35 cm si o suprafata de 1.00 mp si va implica necesitatea relocarii primului pachet de scari exterioare (5 trepte) care in prezent asigura

accesul in spatiu. Aceste scari se vor reloca pe fatada Nordica pe o fasie de teren care in prezent apartine primariei Baia Mare dar care deserveste constructia existenta avand destinatie de spatiu verde neamenajat de-a lungul trotuarului de acces. Prin urmare este necesara relocarea suprafetei pierdute in favoarea supralargirii trotuarului pentru relocarea pachetului de scari (primele 5 trepte) care asigura accesul in cladire.

Aceste scari vor ramane neacoperite si vor fi realizate pe structura usoara din metal. Pentru supralargirea trotuarului beneficiarul va realiza lucrari de reducere a podestului de intrare in cladire (cota +0.00) precum si a diafragmelor de sustinere a podestului. Copertina are o inaltime de peste 3.00 m de la cota trotuarului prin urmare aceasta nu va suferi modificari deoarece nu va obstructiona accesul pe trotuar.

Impact asupra mediului și spațiilor verzi

Propunerea nu afectează suprafața de spațiu verde și nu implică defrișări sau modificări ale vegetației existente. Amprenta construcției rămâne neschimbată, fiind vorba despre închiderea unui element deja existent. Intervenția nu are impact negativ asupra mediului, respectă regimul apelor meteorice și nu modifică relația cu spațiile libere sau cu zonele plantate din jur.

Rețele edilitare

Imobilul este racordat și branșat la rețelele edilitare publice de apă, canalizare, energie electrică și gaze. Închiderea rampei și transformarea acesteia în spațiu interior nu presupune lucrări suplimentare de racordare și nu afectează traseele rețelelor existente. Toate branșamentele se mențin în forma actuală, asigurând continuitatea funcțională a construcției.

Împrejmuiri

Intervenția propusă nu necesită realizarea de împrejmuiri, întrucât spațiul se află în cadrul construcției existente și este integrat în parterul blocului. Limitele de proprietate și relația cu domeniul public rămân nemodificate.

Organizarea de șantier

Pe perioada execuției, organizarea de șantier va fi dimensionată strict pentru lucrările necesare, fără a afecta circulațiile sau spațiile verzi adiacente. Gestionarea deșeurilor de construcție și demolare se va realiza conform normativelor în vigoare, prin colectare selectivă și transport către unități autorizate. Nu sunt prevăzute depozitări pe spațiul public sau în zonele verzi din vecinătate.

Indicatori tehnici

P.U.D.-ul a fost elaborat la nivelul întregii parcele în înțeles urban, prin raportare la frontul delimitat de străzile Culturii, 9 Mai și Progresului. Amplasamentul beneficiază de mai multe accese pietonale, care facilitează legătura directă cu spațiile comerciale,

locuințele colective și spațiul public. De asemenea, există două accese auto comune, destinate strict parcarilor și garajelor din curtea interioară a ansamblului de locuințe, completate de locurile de parcare amenajate de către Primăria municipiului la frontul străzii Culturii. Această organizare asigură o bună funcționalitate a zonei și justifică necesitatea tratării unitare a intervențiilor propuse prin documentație.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE:	EXISTENT		PROPUȘ	
SPECIFICARE:	(mp)	(%)	(mp)	(%)
SUPRAFATA ZONA STUDIATA (PARCELA URBANA)	5.100	100,00	5.100	100,00
SUPRAFATA CONSTRUITA	1.745	34,21	1.765	34,61
SUPRAFATA CIRCULATII	2.180	42,75	2.160	42,35
SUPRAFATA SPATII VERZI	1.175	23,04	1.175	23,04
TOTAL:	5.100	100,00	5.100	100,00

Din studiul realizat pe **unitatea individuală**, se arată următoarele date:

- Nr. cad. 128813
- Suprafața terenului: 106 mp
- Suprafața construită la sol existentă: 74 mp
- Rampă de acces propusă spre închidere: 20 mp
 - Suprafața construită propusă: 94 mp
 - + Terasă de acces acoperită: 12 mp

Destinația conform C.F.: construcții administrative și socio-culturale – spațiu comercial și sediu de firmă.

Destinația conform P.U.G.: CA2 – Centrul anilor '80, subzonă centrală destinată funcțiunilor publice, alcătuită din clădiri cu regim de înălțime medie și mare, dispuse în fronturi continue sau discontinue.

Concluzii asupra propunerii

Soluția propusă reprezintă o intervenție punctuală, care nu generează impact asupra mediului sau asupra rețelelor edilitare. Închiderea și acoperirea rampei oferă un spațiu protejat și confortabil, asigură o integrare estetică în frontul construit și respectă reglementările prevăzute de Certificatul de urbanism nr. 661/13.05.2025.

DATA:
SEPTEMBRIE 2025

INTOCMIT:
S.C. SAA SELART PROIECT S
ARH. ANCA A. FATI

