



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU PENTRU LUCRĂRI DE DEMOLARE PARȚIALĂ CASĂ, REABILITARE GARD ȘI POARTĂ DE ACCES ÎN CURTE**

#### **1. INTRODUCERE:**

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea proiectului:** ELABORARE P.U.D. pentru DEMOLARE PARȚIALĂ CASĂ,  
REABILITARE GARD ȘI POARTĂ DE ACCES ÎN CURTE

**Amplasament:** Mun. Baia Mare, Str. Șteampului nr. 13, Jud. Maramureș  
**Beneficiar:**

**Proiectant general:** Bir. Ind. De Arh. CRĂCIUN OXANA NICOLETA  
Baia Mare, str. Aviatorilor nr. 1/36, Jud. Maramureș

**Proiect nr.:** 571/2024

##### 1.2. Obiectul lucrării:

Oportunitatea studiului la etapa de Plan urbanistic de Detaliu este determinată de condițiile respectării prevederilor P.U.Z. Centru Istoric al municipiului Baia Mare pentru lucrări care implică demolarea clădirilor existente.

Clădirea propusă pentru demolare nu este inclusă pe Lista Monumentelor Istorice, dar face parte din ZCP Centrul Istoric Baia Mare, având codul LMI 2015: MM-II-a-A-04432.

Planul urbanistic de detaliu s-a elaborat pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal proiect nr. 1021/2024, aprobat prin H.C.L. NR.87/2024.

Imobilul teren este înscris în CF 135960, nr. cad. 135960 și este în suprafață totală de 140 mp, din care 70 mp sunt ocupați de casă. Pe teren a mai existat o construcție improvizată, ai cărei pereți laterali erau alcătuiți din gardul de la Strada Șteampului, gardul de la limita estică și peretele construcției de pe limita nordică (vezi foto). Acest acoperiș a cedat în urma greutății zăpezii, prin urmare proprietarii l-au dezafectat. În materialul fotografic anexat la documentație se pot observa urmele acesteia.

Beneficiarii proiectului au în proprietate teren și locuință învecinate, aflate la limita estică, unde își au și domiciliul. Aceștia intenționează să utilizeze parcela în studiu, adiacentă proprietății dâșșilor, pentru accesul și parcare a autoturismelor personale. În incinta unde locuiesc, cu intrare din strada Crișului, la nr. 14, acest lucru este foarte dificil, spațiul în curte fiind insuficient. Prin demolarea construcției deteriorate și amenajarea parcelei studiate, s-ar putea rezolva problema parcerii pe proprietatea dâșșilor și o mai bună utilizare a incintelor asupra cărora sunt proprietari.

Casa care face obiectul studiului are regim de înălțime parter, și se află în stare fizică foarte proastă. Proprietarii intenționează demolarea ei, astfel încât să se asigure accesul și parcare a autoturismelor personale pe amplasament, amenajarea incintei pentru aceasta și reabilitarea porții și împrejmuirii actuale.

În scopul declarat mai sus, pentru acest imobil a fost solicitat și eliberat C.U. nr. 24 din 24 ianuarie 2025. Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.

În prealabil, s-a efectuat Studiul istoric-arhitectural ca punct de pornire în elaborarea P.U.D. și în stabilirea deciziilor privind posibilitatea de demolare și, eventual, de edificare, dacă se va considera oportun.

În acest caz, așa cum studiul istoric o relevă, parcela studiată este rezultată din o altă parcelă istorică. Studiind harta din 1770 sunt marcate doar locuințele și clădirile publice, se observă că terenul pe care se află azi casa studiată era liber sau era ocupat cel mult cu o anexă gospodărească.

Mai târziu, pe hărțile din 1915, se poate vedea clar conturul anexei aflate pe amplasamentul studiat amplasată în aceeași poziție în care se află azi casa. În final, în urma analizei istorice, a rezultat că clădirea propusă spre demolare astăzi, a rezultat din transformarea după naționalizarea fostei anexe gospodărești în locuință, rămânând însă o locuință modestă, fără valoare arhitecturală.

Construcția este azi nelocuită și într-o stare fizică foarte proastă, conform materialului fotografic anexate la documentație.

Așadar, prezentul Plan urbanistic de detaliu cuprinde, după eliberarea amplasamentului de construcția casei, reglementări urbanistice privind:

- a) Asigurarea accesibilității pietonale și auto în incintă,
- b) Păstrarea gabaritului istoric al străzii, refacerea împrejurii la stradă din zidărie, în zona casei prin recrearea unui element de împrejurire pe aliniament de tip "fațadă-falsă", ca o continuitate a casei învecinate de la sud, la nivelul cornișei, urmărindu-se integrarea vizuală în contextul istoric, la nivel volumetric.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ :**

### 2.1. Date despre amplasament:

Lotul studiat este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, pe strada Șteampului, nr.13, în apropierea intersecției cu str. Crișului, în zona Intra-muros, ocupată preponderent, de-alungul timpului dar și la ora actuală de locuințe și anexe. Amplasamentul a rezultat prin fragmentarea unei parcele istorice, în anii comunismului fiecare parcelă fiind deja ocupată de proprietari diferiți, iar necesarul crescând de locuințe în zonă a fost asigurat, în cea mai mare parte prin transformarea vechilor anexe în locuințe. Acest proces s-a observat, în urma analizei istorice a parcelarului, ca fiind aplicabil și pentru terenul în studiu.

*Vecinătățile terenului sunt ocupate de:*

- la est: teren și locuință notată în str. Crișului. nr. 14 - proprietate privată
- la vest: Str. Șteampului;
- la nord: teren și locuință notată în str. Șteampului, nr. 11-proprietate privată fam

Trucică;

- la sud: teren și locuință notată în str. Crișului. nr. 16 - proprietate privată;

Distanțele de amplasare a construcției existente față de limitele de proprietate sunt:

- la est – între 0,7 m și 1,2 m,
- la nord – minim 10,5 m,
- la vest – 0 m - construcție pe aliniament str. Șteampului,
- la sud – parțial clădire alipită la calcan, pe o lungime de cca. 4,1m.

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

*Concluzii ale Studiului istoric elaborat de S.C. Atelier I.F.- arh. Ina-Gabriela Funețan, specialist atestat MC nr. 809S:*

Casa de pe str. Șteampului nr. 13 este o clădire de calitate foarte slabă, fără valoare arhitecturală și/sau istorică; ea a rezultat din transformarea după naționalizare a unei foste anexe gospodă-

rești în locuință. Chiar și după această transformare, ea a rămas o locuință extrem de modestă din toate punctele de vedere, fiind azi nelocuită și într-o stare foarte proastă.

Actuala arhitectură a casei este specifică perioadei comuniste, cu elemente tipizate (proporțiile și compartimentarea ferestrelor), finisaje specifice perioadei (tâmplării simple din lemn, tencuieli simple de ciment, pardoseli de ciment turnat peste fostele pardoseli din pământ bătătorit); nu are niciun fel de decorațiuni, inscripții sau alte elemente valoroase. Din punct de vedere structural, zidăria din cărămizi nearse cu grosime de 30 cm este neperformantă, iar șarpanta este și ea nesemnificativă, cu alcătuire modestă. Singura valoare a clădirii este cea urbanistică, deoarece această clădire este conectată fizic și vizual cu vecinătatea de pe str. Crișului nr. 16 căreia, de altfel, i-a aparținut anterior naționalizării. Și aceasta a fost tot anexă gospodărească (partea alipită imobilului studiat) și este la fel de modestă și precară, dar ele se percep împreună și participă împreună la ambianța istorică a străzii. Din acest motiv, considerăm necesar ca orice intervenție în situl studiat să țină cont de prezența clădirii adiacente cu adresa pe str. Crișului nr. 16.

Din toate aceste motive, concluzionăm că **este posibilă demolarea casei și a împrejuririi**, precum și refacerea împrejuririi și diverse intervenții asupra sitului care ar deveni vreodată necesare.

În ceea ce privește refacerea împrejuririi, recomandăm ca peretele casei actuală situat în frontul stradal să fie înlocuit de împrejurire din zidărie **la înălțimea actuală a cornișei casei** și cu învelitoare de tip șarpantă cu aceeași pantă ca cea a acoperișului actual (identică cu cea a vecinătății) pentru a menține continuitatea frontului existent; modificări la imaginea actuală a frontului se vor putea face ulterior în acord cu modificările asupra clădirii învecinate.

Deși proprietarii nu intenționează să construiască o clădire nouă pe teren într-un viitor previzibil, studiul istoric dă recomandările pentru ca acest lucru să se facă în concordanță cu istoricul zonei și PUZ Centru Istoric.

#### *Analiza topografică și geotehnică, studii și expertize tehnice:*

Terenul este practic plan și nu prezintă probleme de stabilitate. Nu sunt recomandări speciale.

Nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire sau consolidare a terenului. Nu există riscuri de alunecări de teren. Stabilitatea generală și locală a amplasamentului este asigurată la data executării lucrărilor de teren.

În condițiile aprobării prezentului plan urbanistic, se vor realiza expertiza tehnică care va da soluțiile constructive necesare asigurării stabilității clădirii alipite.

Conform PUZ Centru Istoric, este necesară investigarea prezenței unor urme din fostul zid de apărare al orașului în frontul vestic al străzii Șteampului (care a fost ocupat cu clădiri după demolarea zidului). În frontul estic din care face parte imobilul studiat este improbabilă prezența unor asemenea urme, întrucât acesta era deja parcat în 1860 și, probabil, ocupat cu grădini și anexe, aflându-se la limita interioară a vechii fortificații; Totuși, orice lucrare de săpătură în amplasament, pentru o eventuală nouă construcție, se va realiza doar sub supraveghere arheologică.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:**

#### 3.1. Regimul juridic:

Beneficiarii au în proprietate terenul din Baia Mare, teren intravilan, Jud. Maramureș, notat în C.F. nr. 135960, cu nr. CAD. 135960 în suprafață totală rezultată din C.F. de 140 mp.

Pe acest teren există o casă de locuit, cu regim de înălțime P cu suprafața construită de 70 mp, notată în C.F. cu nr. CAD. 116208 – C2. Acest imobil face obiectul solicitării autorizației de demolare.

##### *3.1.1. Accesul la proprietate:*

Accesul la teren se realizează direct din str. Șteampului. Str. Șteampului este stradă cu gabarit îngust, cu sens unic de circulație, dinspre nord spre sud (dinspre str. Podul Viilor spre Str. Gh. Șincai și orașul nou).

Trasarea viitoarelor lucrări se va face pe baza planurilor de situație, ce fac parte din prezenta documentație și care sunt realizate în baza măsurătorilor topografice.

### 3.2. Regimul economic:

Terenul are categoria de folosință însrisă în C.F. de curți-construcții, pe teren existând o casă de locuit P, actualmente nelocuibilă.

### 3.3. Regimul tehnic:

Prescripții și reglementări principale aplicabile parcelei studiate, ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior:

Amplasamentul se situează în zonă stabilită prin P.U.Z : SIR.I.7. - Subzona istorică de referință Intra-muros, ocupată preponderent de locuințe

#### **CARACTERUL ZONEI:**

Zonă configurată odată cu formarea așezării cu parcelar de tip medieval, cu clădiri situate de regulă pe aliniament. Cuprinde parcelele situate pe străzile, Monetăriei, Țibleșului, Mihai Viteazu, Olarilor, Someșului, Simion Bărnuțiu, Cloșca, Șteampului și Rodnei, între zidul incintei fortificate și rețeaua principală de străzi. Cea mai mare parte a parcelelor s-a format după dezmembrarea parcelelor de la drumurile principale, îndesire semnalată de Paul Niedermeier în „Geneza orașelor medievale în Transilvania”, astfel că forma lor este neregulată. Parcela cu suprafața cea mai mică este de 41 mp (Țibleșului nr.41) în zona nord estică, de 70,33 mp (Olarilor nr.14) zona sud estică, 107mp (Cloșca nr. 9A) în zona sudică, și 107 mp în zona nord vestică (Șteampului nr.3) și maximă de 7. 542 mp (Monetăriei nr.1-3 Muzeul județean de istorie si arheologie), urmată de Sinagoga de pe strada Someșului nr. 3 în suprafață de 3,551 mp.

În zona nord estică și sudică parcelele au suprafețele între 300-500 mp, în zona sud-estică între 400-600mp, și în cea nord-vestică domină parcelele cu suprafața sub 300 mp. Fronturile la stradă variază între 11-20m în zona nord-estică, sud-estică și nord vestică și între 11-15 în zona sudică, iar adâncimea parcelelor este cuprinsă între 4m (Șteampului nr.11) și 70,30 (Simion Bărnuțiu nr. 14). Forma parcelelor este diversă: dreptunghi cu latura mică spre stradă – situație dominantă, sau cu latura mare, de formă pătrată sau trapezoidală.

Majoritatea străzilor din aceasta subzonă sunt înguste, distanța medie dintre aliniamente fiind de 7 m, distanțele fiind și de 2,4 m (strada Crinului), 3,35 m (strada Trompetei), 4 m ( Mihai Viteazu, Olarilor) excepție făcând strada Simion Bărnuțiu (9,00m) și Țibleșului (10,50m).

Regimul de înălțime preponderent este parter, S+P, D+P și P+1.Regimul de construire este neomogen, front continuu grupat și izolat pe aliniament și în proporție de 5% retras față de aliniament.

Funcțiunea dominantă era cea rezidențială, cu locuințe individuale și o mică parte colective.

Funcțiunile complementare sunt cea de culte, cultură și terțiare (serviciile comerciale sunt cele care predomină).

#### ***POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI***

##### ***ARTICOLUL 16: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)***

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00 m, POT maxim 60% , respectiv 70% pentru parcelele de colț;

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00 m , POT maxim 50% respectiv 60% pentru parcelele de colț;

##### ***ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)***

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 5,00 m, CUT maxim 1,0 , respectiv 1,1 pentru parcelele de colț;

Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 5,00 m , CUT maxim 1,3, respectiv 1,6 pentru parcelele de colț;

## STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;
- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;
- în cazul clădirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturală mare, cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepțional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zonă;

## ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurări la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei pentru a asigura din gang accesul la diferite funcțiuni se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang și va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, va separa spațiul privat de cel public;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor putea fi din zidărie, cu învelitoare din țiglă sau transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri cu soclu de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier (de preferință forjat) sau plasă metalică, dublate eventual de un gard viu; împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre proprietate.
- porțile de acces pietonal și carosabil la rândul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zonă; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la porțile istorice (lemn, fier forjat)

## PREVEDERI SPECIALE PRIVIND PROTEJAREA PATRIMONIULUI ARHEOLOGIC:

- În centrul istoric emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau repararea căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).
  - Intervențiile de construire vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
  - Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emiterea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).
- Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

### 3.4. Bilanț teritorial existent:

Pentru suprafața de teren studiată, indicatorii urbanistici existenți sunt:

P.O.T. existent = 50%                      C.U.T. existent = 0,5

### 3.5. Analiza geotehnică:

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic aparține bazinului baimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

Sedimentarul din depresiunea Băii Mari este reprezentat prin marne cenușii-vinere, argile mămoase și nisipuri cu orizonturi gresificare. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de argilă prăfoasă și de argilă grasă galben-cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică provenită din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare, se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasa râurilor. Este în directă legătură cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul, ei depinde de regimul precipitațiilor. Apele de proveniență meteorică băltesc la suprafață sau se infiltrează în umpluturile situate deasupra stratului de argilă.

Privind amplasamentul studiat, concluziile privind natura terenului de fundare sunt:

- se recomandă fundarea pe formațiunea de pietriș cu nisip și bolovăniș.

nivelul hidrostatic s-a interceptat la adâncimea de -3,00 m, dar în anotimpurile bogate în precipitații pot apărea infiltrații.

-în jurul construcțiilor se vor prevedea drenuri de colectare a apelor de precipitații cu dirijare în afara amplasamentului.

- după terminarea săpăturilor pentru fundații, se va chema geotehnicianul pentru verificarea naturii terenului de fundare.

#### *Parametrii seismici:*

Gradul de seismicitate al zonei este VII, fiind deci o zona liniștită din punct de vedere seismic.

Zonarea seismică a teritoriului României, conform Normativului P 100-1992, situează perimetrul analizat în zona seismică de calcul „E”.

Perioada de colț  $T_c = 0.7s$ ,  $k_s = 0.12$ ,  $a_g = 0,15g$ .

### 3.6. Căi de comunicație:

Accesul la proprietate se face direct din strada Șteampului, care este în legătură cu str. Gh. Șincai și str. Podul Viilor – artere principale de circulație în zonă, respectiv deșeură, cu sens unic de circulație, spre str. Gh. Șincai. În apropierea amplasamentului se află și intersecția cu str. Crișului.

Astfel amplasamentul se prezintă ușor accesibil dinspre zona centrului istoric, sau dinspre căile major de circulație din zonă. Gabaritul străzii Șteampului este unul redus, pe toată lungimea acestuia și nu permite parcare în condiții de siguranță a circulației a autovehiculelor pe domeniul public.

### 3.7. Analiza fondului construit existent:

*Prezentarea stării actuale a imobilului, rezultată din analiza terenului și stadiul istoric:*

-Starea generală a clădirii este foarte proastă, fiind în prezent neutilizată.

-Învelitoarea din țigle ceramice este în stare proastă, la fel ca tencuielile exterioare afectate grav de umiditate (anexa inițială a fost edificată fără soclu din cărămidă nearsă, cu completări/ intervenții ulterioare din cărămidă arsă).Pereții interiori sunt, de asemenea, afectați de umiditate, de instalațiile improvizate și fisurați puternic la partea superioară; sunt prezente suprafețe mari de tencuieți desprinse.

-Tâmplăriile sunt simple și fără valoare, lipsite de orice element decorativ. Singura sobă disponibilă în toată casa este specifică perioadei comuniste, fiind adăugată, probabil, după preluarea anexei ca locuință pentru asigurarea unui minim confort.

-Podul are înălțime mică, șarpanta este și ea simplă și ne semnificativă ca alcătuire; se pot vedea aici și elemente de lemn demontate dintr-o șarpantă anterioară (având urmele unor chertări mai vechi), precum și elemente mai noi, poate din perioada comunistă.

-Împrejmuirea este din plăci prefabricate de beton datând cert din perioada comunistă cu o poartă de tablă din aceeași perioadă. Inițial, capătul nordic al curții era acoperit cu foi de tablă sprijinite pe gardul din beton și adăpostea o parcare; această copertină improvizată fără autorizație de construire se poate vedea pe planul din 1986 și pe fotografiile de pe Google Street View (fotografiile GSV datează din 2022).

Nu se identifică în alcătuirea generală a casei, curții și a împrejurii niciun element valoros de orice fel - decorativ, arhitectural, tehnic, istoric, documentar, memorial.

### 3.8. Echipare edilitară:

Rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de alimentare cu gaz metan sunt prezente în zona drumului public- strada Șteampului. Proprietatea are prezente toate racordurile la rețelele edilitare prezente, dar nefuncționale.

### 3.9. Disfuncționalități, servituți existente și priorități:

Casa de pe str. Șteampului nr. 13 este o locuință modestă, de calitate slabă, lipsită de valoare arhitecturală și istorică. Este rezultatul unor etape succesive de transformare a unei anexe gospodărești, ulterior devenită locuință, întrucât în perioada comunistă a avut loc o intervenție masivă care a modificat complet aspectul construcției originale, indiferent care va fi fost acela.

Actuala arhitectură a casei este specifică perioadei comuniste, cu elemente tipizate (volumetria acoperișului, proporțiile și compartimentarea ferestrelor), finisaje specifice perioadei, fără decorațiuni, inscripții sau alte elemente valoroase.

## **4. PROPUNERI – REGLEMENTĂRI URBANISTICE:**

### 4.1. Elemente de temă:

Beneficiarii proiectului au în proprietate teren și locuință învecinate, aflate la limita estică, unde își au și domiciliul. Aceștia intenționează să utilizeze parcela în studiu, adiacentă proprietății dâșilor, pentru accesul și parcare autoturismelor personale. În incinta unde locuiesc, cu intrare din strada Crișului, la nr. 14, acest lucru este foarte dificil, spațiul în curte fiind insuficient. Prin demolarea construcției deteriorate și amenajarea parcelei studiate, s-ar putea rezova problema parcării pe proprietatea dâșilor și o mai bună utilizare a incintelor asupra cărora sunt proprietari.

### 4.2. Descrierea soluției:

Prin urmare, se propune, în urma demolării construcției existente, eliberarea amplasamentului și conectarea acestuia la nivel funcțional cu incinta proprietarilor, notată în str. Crișului, nr.14, față de care va funcționa ca spațiu necesar adiacent preponderent pentru parcare autovehiculelor personale. - pentru împrejmuirea spre stradă se preia parțial înălțimea casei existente în vecinătatea sudică, creându-se o linie continuă de vedere, sugerând închiderea specifică fronturilor medievale, însă cu un limbaj estetic minimalist.

### 4.3. Organizarea circulației:

#### 4.3.1. Drumuri – circulații carosabile

Accesul la proprietate se face din strada Șteampului. Acesta se menține și se reabilitează. În incintă se va organiza o platformă pentru parcare autoturismelor familiei, respectiv alei pietonale în incintă și trotuare de gardă.

Trasarea viitoarelor lucrări se va face pe baza planurilor de situație, realizate în baza măsurătorilor topografice.

#### 4.3.2. Circulații pietonale

Accesul pietonal se va realiza în legătură cu platforma de parcare și va avea suprafețele dalate cu pavele. Trotuarele se propun să se reabiliteze în sistem impermeabil, inclusiv trotuarele de gardă ale clădirilor existente învecinate, dat fiind faptul că acestea sunt edificate pe limita de proprietate.

#### 4.4 Sistemizare verticală:

Amplasamentul construcției și amenajărilor fiind situate într-o zonă a terenului cu o declivitate aproape nulă, nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări speciale. Se va avea în vedere nivelarea terenului obligatoriu cu pante care îndepărtează apele meteorice de clădire și realizarea unui sistem de canalizare pluvială a incintei conectat la cel al orașului.

#### 4.5. Regimul juridic, circulația terenurilor:

Amplasamentul studiat este în proprietate privată și nu este necesară circulația terenurilor între domeniul privat și cel public de interes local sau județean.

#### 4.6 Regimul de înălțime:

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

#### 4.7 Modul de utilizare a terenului:

În situația propusă, pentru parcela totală studiată rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T propus = 0,0 %

C.U.T. propus = 0,0

Grad de ocupare a terenului = 100 % - platforme și parcare aferentă locuinței din str. Crișului, nr.14, actuala locuință a beneficiarilor.

Indicatorii propuși nu modifică indicatori urbanistici maximi permisi.

#### Distanțele de amplasare a construcției propuse față de limitele laterale și posterioare de proprietate:

Nu este cazul.

#### 4.8 Plantații și spații verzi:

Pentru amenajarea zonei din incintă nu se propun spații înierbate, suprafața mică a terenului fiind deja platformă betonată, și va fi destinată parcării auto. Se recomandă totuși, pentru reducerea disconfortului termic, utilizarea de parcele inerbate.

#### 4.9. Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.:

Prin specificul investiției nu se vor produce poluanți pentru ape. Se vor lua măsurile necesare evitării deversării accidentale a apelor uzate menajere din sistemul de canalizare local propus. Se va urmări racordarea la rețelele edilitare în sistem centralizat, odată cu extinderea acestora în zona amplasamentului studiat. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de un sistem puvial de incintă care se va dirija către sistemul stradal.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii nu crează un nivel ridicat de zgomot, care să depășească limitele prevăzute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă, odată ce lucrările de demolare vor fi finalizate. Acestea sunt estimate să dureze un timp limitat, iar molozul rezultat se va elibera de la amplasament imediat după lucrările de demolare.

Demolarea casei, amenajarea incintei și reabilitarea împrejurimii nu sunt lucrări care să impună protecție specială din punct de vedere al siguranței la incendii. Clădirea eate debransată de la rețeaua de alimentare cu energie electrică și gaze naturale, iar lucrările de demolare se vor executa sub supravegherea reprezentanților regiilor deținătoare de rețele edilitare, după caz.

#### 4.10. Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate în urma demolării clădirii și a gardului existent al clădirii, atât cele reciclabile cât și molozurile vor fi preluate de firma locală de salubritate, sau operatori economici care activează în gestionarea deșeurilor, prin contract încheiat cu aceștia.

### **5. ECHIPARE EDILITARĂ:**

#### 5.1. Alimentare cu apă

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

##### 5.1.1. Canalizare menajeră/pluvială

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

##### 5.1.2. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră.

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

##### 5.1.3. Alimentarea cu energie electrică

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

##### 5.1.4. Telecomunicații

Nu este cazul. Obiectul PUD este de demolare a construcției existente.

### **6. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:**

P.O.T propus =0,0 %

C.U.T. propus =0,0

### **6.CONCLUZII:**

Din punct de vedere tehnic investiția propusă este fezabilă, aceasta va avea impact minim asupra vecinătăților, doar pe durata execuției lucrărilor de demolare și reedificare împrejmuire.

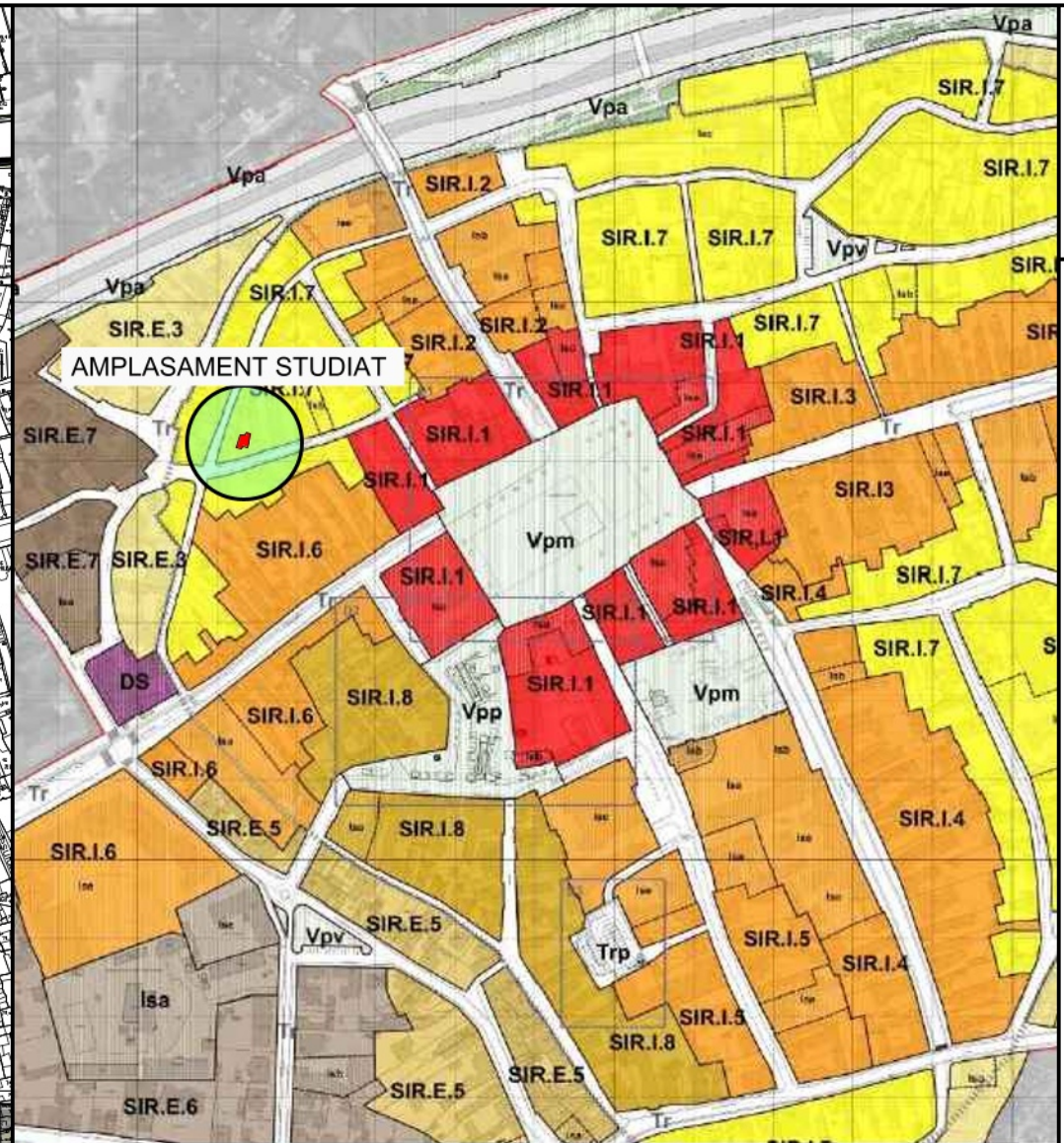
Aspectul, precum și modul de realizare a lucrărilor de construire a împrejmuirii vor fi prezentate detaliat în faza de întocmire a documentației necesară obținerii Autorizației de Construire.

Propunerile arătate în prezentul studiu recomandă susținerea ideii de realizare a investiției propuse cu abordarea unei soluții moderne care sintetizează elementele constructive, estetică și de volum specifice zonei istorice.

Întocmit:

arh. urb. Oxana N.Crăciun



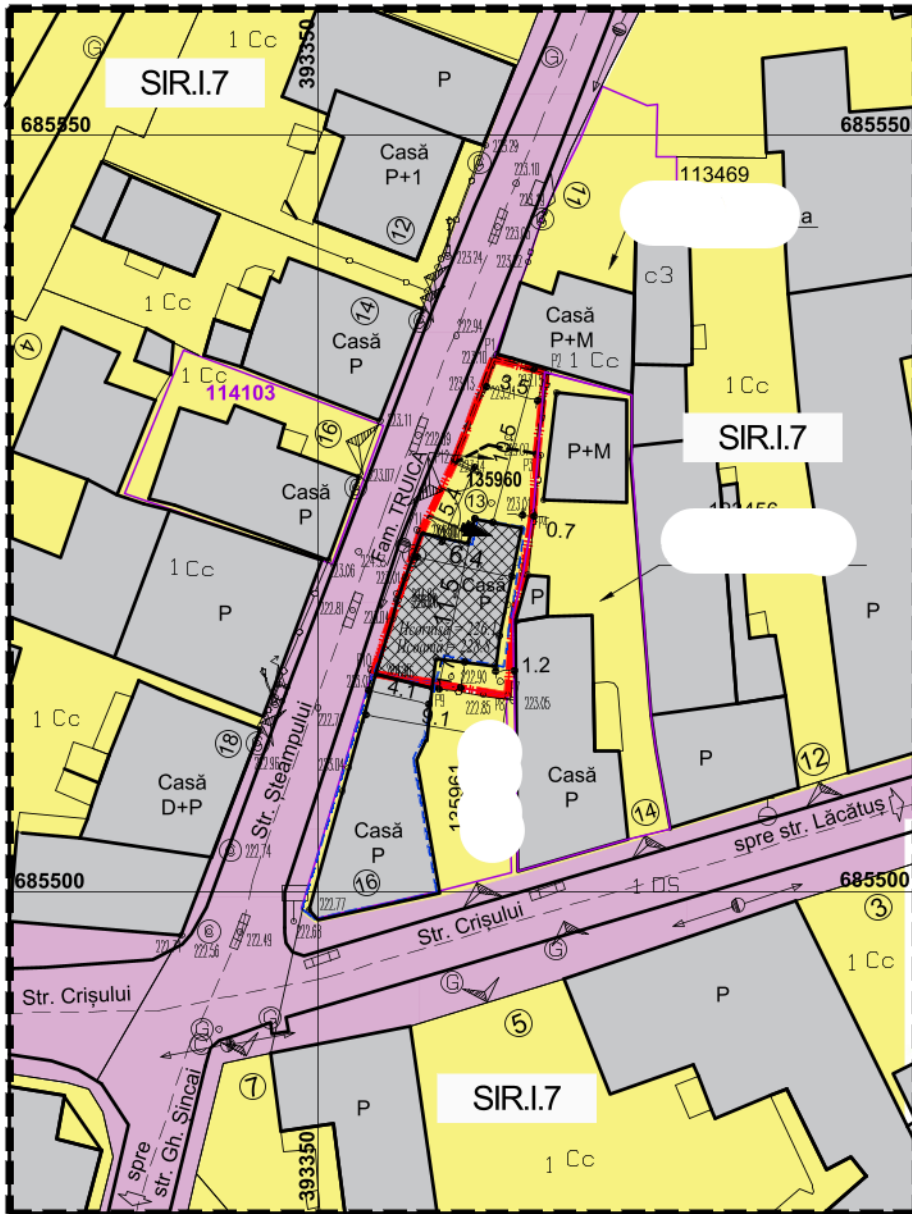


Birou individual  
de arhitectură  
**OXANA N. CRACIUN**  
Baia Mare  
C.I.F. RO21122094

| Verificator/Expert | Nume                  | Semnatura | Cerinta | Referat / Expertiza / Data  |
|--------------------|-----------------------|-----------|---------|---|
|                    |                       |           |         | Beneficiar:<br>Mun. Baia Mare, Jud. Maramureș   |
|                    |                       |           |         | pr. nr.<br>571/2024   |
| Specificatie       | Nume                  | Semnatura | scara:  | Titlu proiect:<br>DEMOLARE PARȚIALĂ CASĂ, REABILITARE GARD ȘI<br>POARTĂ DE ACCES ÎN CURTE<br>Mun. Baia Mare, Str. Șteampului nr. 13, Jud. Maramureș |
| Proiectat urb.     | Arh. Oxana N. Craciun |           | 1:5000  | faza:<br>P.U.D.   |
| Întocmit           | Arh. Oxana N. Craciun |           |         | pl.nr.<br>U-01  |
| Desenat            | "                     |           |         | Titlu planșă:<br>PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ  |

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## DEMOLARE PARȚIALĂ CASĂ, REABILITARE GARD ȘI POARTĂ DE ACCES ÎN CURTE



| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
|          | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| P1       | 685535.250               | 393361.592 | 3.57                    |
| P2       | 685534.338               | 393365.039 | 5.43                    |
| P3       | 685528.936               | 393364.456 | 3.86                    |
| P4       | 685525.083               | 393364.208 | 4.11                    |
| P5       | 685521.018               | 393363.579 | 2.90                    |
| P6       | 685518.195               | 393362.917 | 5.22                    |
| P7       | 685512.986               | 393362.564 | 0.06                    |
| P8       | 685512.930               | 393362.556 | 4.90                    |
| P9       | 685513.797               | 393357.729 | 4.17                    |
| P10      | 685514.442               | 393353.606 | 9.78                    |
| P11      | 685523.697               | 393356.777 | 5.17                    |
| P12      | 685528.368               | 393358.988 | 7.36                    |

Suprafața studiată pe nr. cad.135960=140 mp



### LEGENDA:

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Limită imobil studiat  |  | Limita zonei studiate   |
|  | Limită imobil învecinat  |  | Limită teren și construcție aflate în proprietatea beneficiarului |
|  | Construcție(C1) înscrisă în CF nu mai există în teren, a fost demolată |  | Construcții existente   |
|  | Geometria construcțiilor înscrise CF                                   |  | Construcție în studiu propusă pt. demolare                        |
|  | Geometria construcțiilor măsurate                                      |  | Zona UTR conf. PUZ CP operațional propusă pt. demolare            |
|  | Gard din beton   |  | Zona circulației carosabile si trotuare                           |
|  | Gard din metal   |  | Acces în clădire existent   |
|  | Accese în incintă  |  |   |
|  | Cămin gaz  |  |   |
|  | Lampadar   |  |   |
|  | Panou electric   |  |   |
|  | Indicator rutier   |  |   |
|  | Gură scurgere ape pluviale   |  |   |
|  | Stâlp curent   |  |   |
|  | Hidrant  |  |   |

### BILANȚ TERITORIAL

|  | EXISTENT    |            |
|--|-------------|------------|
|  | mp          | %          |
| Suprafață construcții                      | 70          | 50%        |
| Suprafața circulației carosabile/pietonale | 70          | 50%        |
| <b>TOTAL INCINTĂ</b>                       | <b>140</b>  | <b>100</b> |
| <b>POT</b>                                 | <b>50 %</b> |            |
| <b>CUT</b>                                 | <b>0.5</b>  |            |

Birou individual de arhitectură  
**OXANA N. CRACIUN**  
 Baia Mare  
 C.I.F. RO21122094



| Verificator/Expert | Nume  | Semnatura | Cerinta  | Referat / Expertiza / Data |
|--------------------|---|-----------|--|----------------------------|
|                    |   |           |  |                            |
|                    | Birou individual de arhitectură<br><b>OXANA N. CRACIUN</b><br>nr. de înregistrare în t.a.a. 00230 |           |  | Beneficiar:                |
|                    |   |           |  | Mun. Baia Ma. ...mureș     |
| Specificatie       | Nume  | Semnatura | Titlu proiect:   | pr. nr.                    |
| Proiectat urb.     | Arh.Oxana N. Craciun  |           | DEMOLARE PARȚIALĂ CASĂ, REABILITARE GARD ȘI POARTĂ DE ACCES ÎN CURTE | 571/2024                   |
| Întocmit           | Arh.Oxana N. Craciun  |           | Mun. Baia Mare, Str. Steampului nr. 13, Jud. Maramureș               | faza.<br>P.U.D.            |
| Desenat            | "   |           | 1:500  | pl.nr.<br>U-02             |
|                    |   |           | Titlu plansa:  |                            |
|                    |   |           | <b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>  |                            |

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**DEMOLARE PARȚIALĂ CASĂ, REABILITARE GARD ȘI**  
**POARTĂ DE ACCES ÎN CURTE**



| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
|          | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| P1       | 685535.250               | 393361.592 | 3.57                    |
| P2       | 685534.338               | 393365.039 | 5.43                    |
| P3       | 685528.936               | 393364.456 | 3.86                    |
| P4       | 685525.083               | 393364.208 | 4.11                    |
| P5       | 685521.018               | 393363.579 | 2.90                    |
| P6       | 685518.195               | 393362.917 | 5.22                    |
| P7       | 685512.986               | 393362.564 | 0.06                    |
| P8       | 685512.930               | 393362.556 | 4.90                    |
| P9       | 685513.797               | 393357.729 | 4.17                    |
| P10      | 685514.442               | 393353.606 | 9.78                    |
| P11      | 685523.697               | 393356.777 | 5.17                    |
| P12      | 685528.368               | 393358.988 | 7.36                    |

Suprafata studiata pe nr. cad.135960=140 mp



**LEGENDA:**

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Limită imobil studiat  |  | Limita zonei studiate  |
|  | Limită imobil învecinat  |  | Limită teren și construcție aflate în proprietatea beneficiarului    |
|  | Construcție(C1) înscrisă în CF nu mai există în teren, a fost demolată |  | Construcții existente  |
|  | Geometria construcțiilor înscrise CF                                   |  | Amplasament locuință propusă pentru demolare                         |
|  | Geometria construcțiilor măsurate                                      |  | Zona UTR conf. PUZ CP operațional propusă pt. demolare               |
|  | Gard din beton   |  | Zona circulației carosabile si trotuare                              |
|  | Gard din metal   |  | Perete păstrat din casa propusă pt. demolare                         |
|  | Accese în incintă  |  | Zonă de gard care să preia nivelul de comișă al casei alipite la sud |
|  | Cămin gaz  |  | Zona pavaje in curte   |
|  | Panou electric   |  | Acces pietonal spre prop. Crișului nr.14                             |
|  | Gură scurgere ape pluviale   |  |  |
|  | Stâlp curent   |  |  |
|  | Lampadar   |  |  |
|  | Indicator rutier   |  |  |
|  | Hidrant  |  |  |

**BILANȚ TERITORIAL**

|  | EXISTENT   |            | PROPOS     |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
|  | mp         | %          | mp         | %          |
| Suprafață construcții                      | 70         | 50%        | 0          | 0%         |
| Suprafața circulației carosabile/pietonale | 70         | 50%        | 1400       | 100%       |
| <b>TOTAL INCINTĂ</b>                       | <b>140</b> | <b>100</b> | <b>140</b> | <b>100</b> |
| <b>POT</b>                                 | 50 %       |            | 0 %        |            |
| <b>CUT</b>                                 | 0.5        |            | 0.0        |            |

Birou individual de arhitectură  
**OXANA N. CRACIU**  
 Baia Mare  
 C.I.F. RO21122094



| Verificator/Expert | Nume                 | Semnatura | Cerinta | Referat / Expertiza / Data  |
|--------------------|----------------------|-----------|---------|---|
|                    |                      |           |         | Beneficiar:<br>Mun. Baia I.   |
|                    |                      |           |         | pr. nr.<br><b>571/2024</b>  |
| Specificatie       | Nume                 | Semnatura | ara:    | Titlu proiect:<br><b>DEMOLARE PARȚIALĂ CASĂ, REABILITARE GARD ȘI POARTĂ DE ACCES ÎN CURTE</b><br>Mun. Baia Mare, Str. Steampului nr. 13, Jud. Maramures |
| Proiectat urb.     | Arh.Oxana N. Craciun |           |         | faza.<br><b>P.U.D.</b>  |
| Întocmit           | Arh.Oxana N. Craciun |           |         | pl.nr.<br><b>U-03</b>   |
| Desenat            | "                    |           | 1:500   | Titlu plansa:<br><b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>  |