



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### • INTRODUCERE

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

Denumirea obiectivului:

### **P.U.Z.- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA**

<u>Amplasament:</u>	Baia Mare , Str. Prunului Nr.FN., Jud. Maramures
<u>Beneficiar:</u>	[REDACTED] Baia Mare, Str. Lamaitei, Nr.2, Jud. Maramures
<u>Faza de proiectare:</u>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<u>Proiect Nr.</u>	03/2025
<u>Certificatul de Urbanism :</u>	Nr. 563 din 24.05.2025 eliberat de Primaria Baia Mare
<u>Proiectant:</u>	S.C. ARCON S.R.L. [REDACTED]
<u>Data elaborarii :</u>	aug. 2025

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

In conformitate cu tema de proiectare, obiectul prezentei documentatii, il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, in vederea realizarii investitiei propuse, locuinte colective cu regim de inaltime P+2E +E(R).

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:
  - locuinta coletiva cu un regim de inaltime maxim , S+P+2E+E(R)
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat



- rezolvarea acceselor auto si pietonale
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarului.
- utilizarea ratioanala 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.939 din27.06.2025 eliberat de Primaria Mun. Baia Mare

- Ridicarea topografica pentru zona studiată

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

Terenul situat in intravilanul Municipiului Baia Mare, Str. Prunului este identificat prin:

-Nr. C.F.112863 proptietatea lui Gavris Gheorghe cu suprafata de 2716.00mp, avand categoria de folosinta- arabil.

Suprafata totala studiată este de **2716.00mp.**, situat in intravilan.

### **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

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 intravilanul Municipiului Baia Mare



Zonificarea functionala, reglementata prin PUG, PUZ aprobate anterior, este incadrat in UTR L3- locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri in regim de construire izolat cuplat sau insiruit .

- **SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1.Evolutia zonei**

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

Folosinta actuala a terenului este de arabil

Terenul delimitat pentru reglementare prin PUZ , are o suprafata de 2716.00mp, identificat prin CF nr. 112863.

Amplasamentul are in vecinatatile sale locuinte individuale cu regim de inaltime cuprins intre P+M si D+P+E+M, hotel - cu regim de inaltime P+2E+M, hale- cu regim de inaltime P+E.

In partea sud-estica terenul este strabatut de LEA de inalta tensiune.

Zona studziata se afla in plina reconfigurare generata de cererea tot mai mare de noi locuinte pozitionate avantajos fata de centrul orasului, ducand astfel la o densificare a zonei.

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

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Baia Mare, partea vestica, avand folosinta actuala de arabil .

Amplasamentul prezinta o declivitate relativ plana iar accesul se realizeaza din Str. Prunului. Exista un al doilea acces din str. Victoriei care nu este neamaneajat pentru circulatie auto .

Terenul este delimitat astfel:

- La nord-vest - proprietate privata- Dobrogeanu Ferenczy Marius- nr. cad.103077, nr.cad 112862; drum de acces – Str. Prunului
- La nord-vest - proprietate privata- nr. cad.111434- Miertoiu Doina
- La sud -vest -proprietate privata- nr .cad 103021- Cioltea /Miertoiu/Smeyers
- La sud - est - proprietate privata -

### **2.3. Circulatia**

Accesul la teren este asigurat in partera nord-estica din strada Prunului, drum ce apartine municipalitatii Baia Mare , configurat cu o banda de circulatie ,considerat cu trafic usor , sub 3.5 tone.

Strada are o latime carosabila de 4.00m - fiind asfaltat.

Accesul la amplasamentul studiat se poate realiza si din str.Victoriei, neamenajat in acest moment.

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

In prezent pe amplasamentul studiat exista un sopron metalic neintabulat.



Zona studiata este caracterizata de un fond construit alcatuit din imobilele cu destinatia de locuinte individuale si colective, incadrate in subzona L3 ,cu regim de inaltime P+2, constructii de tip hotelier, hale , aflate intr-o stare buna, cu un procent de ocupare a terenului POT=35% si CUT=0.9. Regimul de inaltime existent este cuprins intre D+P+1, si D+P+2+M si P+3.

Zona prezinta conditii optime pentru relizarea de noi locuinte colective datorita un potential crescut prin amplasament, relief si utilitati, fiind un cartier usor accesibil, unde in ultima perioada s-au realizat locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4.

## **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**

Zona a fost reglementata prin PUZ nr .82/2000 aprobat prin H.C.L. nr 191/2000” Complex rezidential Bl. Independentei, conform caruia pe terenul studiat era propus un drum care nu s-a mai realizat.

Terenul face parte dintr-un PUZ (ZONA LIVADA), initiat de mun. Baia Mare, aflat in curs de elaborare, care insa stagneaza in obtinerea avizelor.

## **2.8. Probleme de mediu**

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati.

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

De asemenea, nu exista valori de patrimoniu.

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

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

Investiția propusă va duce la ridicarea nivelului de dezvoltare a zonei și implicit a municipiului Baia Mare prin extinderea fondului construit.

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 indicatorilor urbanistici pentru construire locuinta colectiva.

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 lotului studiat, a loturilor învecinate și a căilor de circulație auto care deservesc zona și influențează dezvoltarea zonei.

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

Conform RLU al PUG-lui Municipiului Baia Mare, prevede obligativitatea realizarii unei documentatii PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici.

### **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.

Terenul studiat este traversat de linie electrica aeriana de inalta tensiune.

Parcela care face obiectul PUZ permite asigurarea accesului direct din drum public pe doua laturi. Se asigura atat accesul carosabil cat si cel pietonal, parcajele subterane si spraterane, spatii verzi . Dimensiunile parcelei permit amplasarea optima a viitoarei constructii, astfel incat sa fie respectate distantele fata de constructiile invecinate, gabaritele necesare pentru interveniile la constructie in caz de necesitate.

#### **Functiuni propuse:**

Zonificarea functionala propusa , reglementata prin PUZ, este de locuinte colectiva, cu regim de inaltime D+P+2E+E(R) niveluri, de tip urban, incadrat in subzona UTR **L3'**, astfel incat constructia propusa sa aiba o pozitionare cat mai fericita fata de punctele cardinale, amenajarea accesului carosabil si pietonal la parcela aflata 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 cadrulul natural existent.

Regimul de aliniere al constructiei propuse va fi de:

- limita frontala( nord-vestica) spre str. Prunului va fi de **6.00m** fata de limita de proprietate,

- limitele laterale( nord- estica) va fi jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **5.00m**;

- limita laterale( sud- vestica) va fi de **6.00m**

- fata de limita sud-estica noua constructie sa va amplasa la minim **25m**, datorita faptului ca LEA traverseaza in aceasta zona terenul studiat, fiind impusa o zona de siguranta .



Se va asigura un acces semipietonal la parcela studiata din str Prunului cu latimea carosabilului de 3.50m latime,cu sens unic.

Stationarea autovehiculelor se va face in interiorul lotului, in parcare subterana propusa. Intrarea si iesirea acestora din curte sa va realiza in conformitate cu prevederile noului Cod Rutier.

Spatiile verzi vor ocupa 35% 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.

### **3.4 Organizarea circulatiei**

UTR L2-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5metri 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 unui acces semipietonal din strada Prunului din cadrul zonei studiate, cu latimea de 3.50 m . Este permis accesul auto si cu bicicletele doar cu restrictia vitezei de circulatie cu maxim 5km/ora.

- amenajarea unui acces din str. Victoriei cu latimea partii carosabile de 6.00m cu 2 benzi de circulatie care va permite accesul la parcarile subterane si supraterane propuse ,respectiv accesul autospecialelor .

- locurile de parcare necesare utilizatorilor imobilului propus vor fi asigurate in limitele incintei , fara afectarea domeniului public. Se va executa conform N132/93"Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati ; conform Anexa 5 din HG 525/1996.

- amenajarea unei platforme de descarcare in incinta , pentru masinile de salubritate

- reglementarea circulatiei prin indicatoare de ciculatie si marcaje in zona studiata.

In conditiile in care Str.Prunului existent deserveste un numar limitat de locuinte unifamiliale, se preconizeaza un trafic auto redus.

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 asphaltica.

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 acces propus va fi suportat de catre proprietarul parcelei studiate .



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

Parcela ce a generat PUZ cu nr. Cad.112863 se doreste a fi incadrat in L3'- subzona locuintelor colective.

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
- platforma gospodareasca

#### Bilant teritorial- GAVRIS GHEORGHE

-- Suprafata zonei studiate	2716.00mp	100%
-- Suprafata constructii	814.00mp	30.00%
-- Gradini,zone verzi	950.60mp	35.00%
--Circulatia carosabila	490.00mp	18.00%
--Circulatia pietonala	380.00mp	14.00%
--Parcaje+platforme	81.50mp	3.00%

#### Regimul de inaltime

Locuinta colectiva propusa va avea un regim de inaltime de maxim S+ P+2E+E(R) niveluri.

Inaltimea maxima la cornisa a constructiei propuse va fi de 12.00m.

### 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 :- 6.00m fata de limita la drumul existent;

Retrageri fata de limitele laterale : - 5.00m; 6.00m

Retrageri fata de limita posterioara : - 25.00m

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 : L3'**

**POT maxim =30.00 %**

**CUT maxim = 1.08**

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

Pentru asigurarea viitoarei constructii cu utilitatile uzuale, strict necesare este nevoie de racordarea la retele existente la str. Prunului.

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 prinpropunerea de modificare a indicatorilor urbanistici dar pastrarea functiunii preponderente existente in zona, 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 875.00mp , reprezentand 30 % 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 teren proprietate privata

Lucrarile de utilitate publica sunt de interes exclusiv pentru proprietarul lotului studiat.

-modernizarea drumui de acces existent in incinta studiata si prelungirea lui

- extinderea retelelor de apa, canal, gaz is electricitate

## IV. CONCLUZII

### **PUZ-** MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA

Terenul pentru care se solicita modificarea indicatorilor urbanistici este liber de sarcini si prin propunerile din planul de situatie - reglementari , zona studiata consemnata, poate fi reglementata pentru realizare locuintei colective cu regim de inaltime S+P+2E+ER.

Modificarile solicitate sunt adaptate la cerintele actuale ale zonei astfel ca se va pastra functiunea de locuire .

Se va diminua procentul de ocupare a terenului fata de cel existent in vigoare si din acest considerent se va alege un regim de construire P+2E+E(R), astfel incat sa fie valorificat cat mai mult potentialul ampalsamentului studiat, pozitonat in vecinatatea unei artere principale de circulatie.

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.

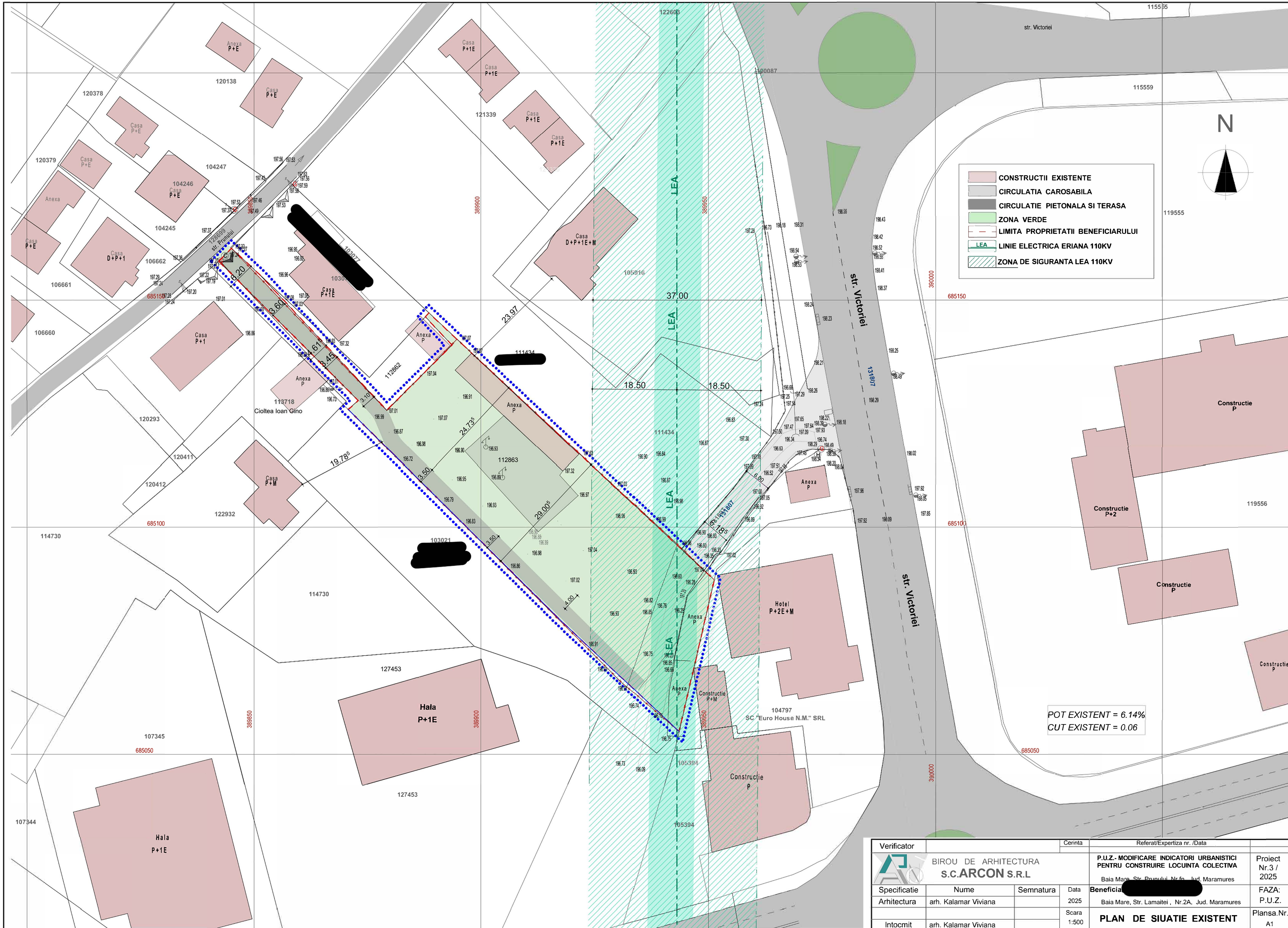
Aplicarea celor prevazute in prezentul PUZ, va facilita valorificarea superioara a terenului , fara sa afecteze proprietatile vecine si fiind in corelare cu reglementarile existente si propuse in zona.

Coordonator RUR

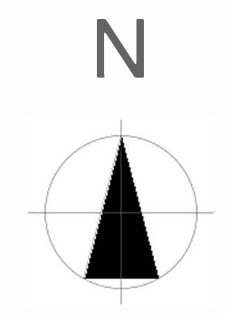
Arh. Urb.Bod Arcadie

Intocmit


Arh.Kalamar Viviana

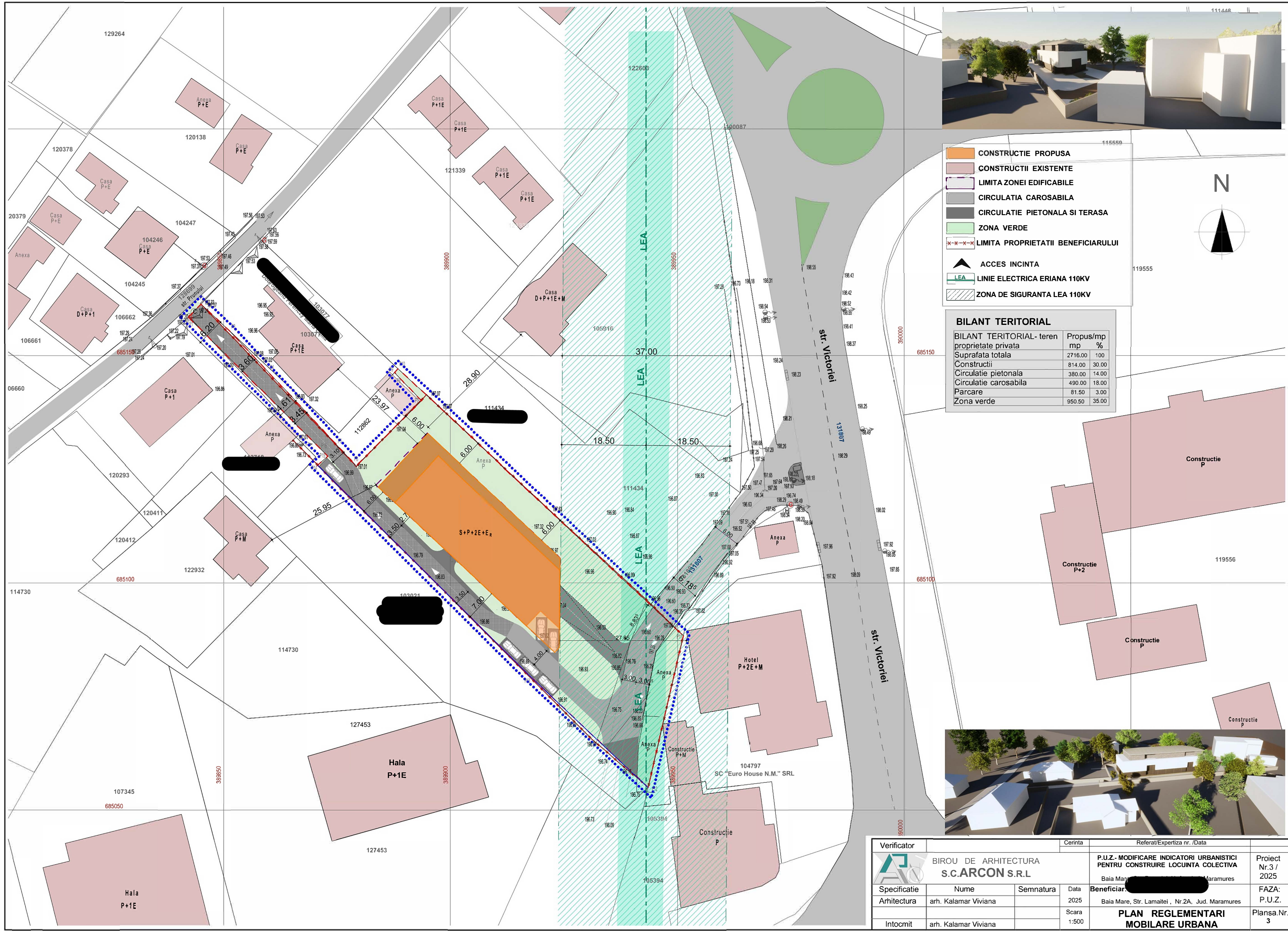


- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATIA CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA SI TERASA
- ZONA VERDE
- LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
- LEA LINIE ELECTRICA ERIANA 110KV
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110KV

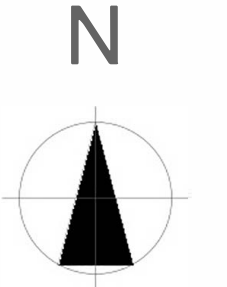


POT EXISTENT = 6.14%  
CUT EXISTENT = 0.06

Verificator	Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
 BIROU DE ARHITECTURA <b>S.C.ARCON S.R.L</b>	Nume	Semnatura	Data	P.U.Z.- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA Baia Mare, Str. Prunului, Nr. 2A, Jud. Maramures
	Arhitectura	arh. Kalamar Viviana		
Intocmit	arh. Kalamar Viviana		Scara 1:500	Beneficiar <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> Baia Mare, Str. Lamitei , Nr.2A, Jud. Maramures <b>PLAN DE SIUATIE EXISTENT</b>
				Proiect Nr.3 / 2025 FAZA: P.U.Z. Plansa.Nr. A1




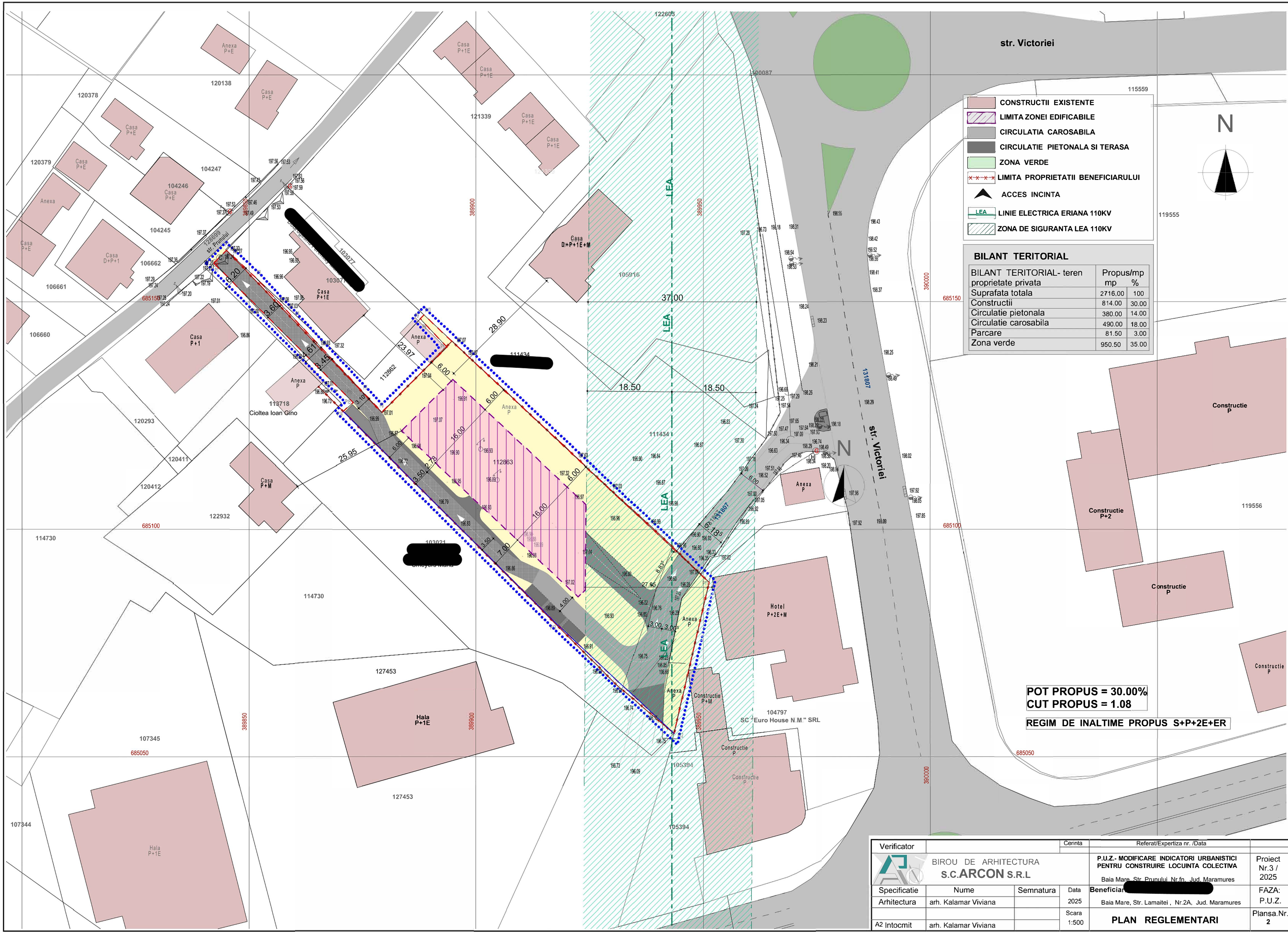
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- CIRCULATIA CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA SI TERASA
- ZONA VERDE
- LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
- ACCES INCINTA
- LINIE ELECTRICA ERIANA 110KV
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110KV



BILANT TERITORIAL	
BILANT TERITORIAL - teren	Propus/mp
proprietate privata	mp %
Suprafata totala	2716.00 100
Constructii	814.00 30.00
Circulatie pietonala	380.00 14.00
Circulatie carosabila	490.00 18.00
Parcare	81.50 3.00
Zona verde	950.50 35.00



Verificator	Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
	BIROU DE ARHITECTURA <b>S.C. ARCON S.R.L.</b>		P.U.Z.- MODIFICARE INDICATORI URBANISTICI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Beneficiar
Arhitectura	arh. Kalamar Viviana		2025	Baia Mare, Str. Lamaitiei, Nr.2A, Jud. Maramures
Intocmit	arh. Kalamar Viviana		Scara 1:500	<b>PLAN REGLEMENTARI MOBILARE URBANA</b>
				Proiect Nr.3 / 2025 FAZA: P.U.Z. Plansa.Nr. 3




- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- CIRCULATIA CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA SI TERASA
- ZONA VERDE
- LIMITA PROPRIETATII BENEFICIARULUI
- ACCES INCINTA
- LEA
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110KV

**BILANT TERITORIAL**

BILANT TERITORIAL- teren		Propus/mp	
proprietate privata	mp	mp	%
Suprafata totala	2716.00	814.00	30.00
Constructii	380.00	490.00	18.00
Circulatie pietonala	81.50	81.50	3.00
Circulatie carosabila	950.50	950.50	35.00
Parcare			
Zona verde			

**POT PROPUȘ = 30.00%**  
**CUT PROPUȘ = 1.08**

**REGIM DE INALTIME PROPUȘ S+P+2E+ER**

Verificator	Cerinta		Referat/Expertiza nr. /Data	
 <b>BIROU DE ARHITECTURA S.C. ARCON S.R.L.</b>	Baia Mare, Str. Prunului Nr.10, Jud. Maramures		Beneficiar: [Redacted]	
	Specificatie	Nume	Semnatura	Data
Arhitectura	arh. Kalamar Viviana			2025
A2 Intocmit	arh. Kalamar Viviana		Scara	1:500
<b>PLAN REGLEMENTARI</b>			Proiect Nr.3 / 2025 FAZA: P.U.Z. Plansa Nr. 2	