



Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.D. pt. EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ÎN SPAȚIU COMERCIAL CU ACCES DIN EXTERIOR; CONCESIONARE TEREN AFERENT

Amplasament: Loc. Baia Mare, Str. G.Coșbuc, nr. , Jud. Maramureș
Beneficiar: TURDA VIORICA din Loc. Bd. , nr. Jud.

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului care are în proprietate spațiul (apartamentul) de la parterul blocului din Str. G.Coșbuc, nr. 5.

Beneficiara dorește schimbarea de destinație, deschiderea unui acces din exterior și extinderea spațiului pentru spațiu comercial, cu acces dinspre stradă.

Oportunitatea lucrării la etapa de Plan urbanistic de Detaliu este determinată de necesitatea obținerii Hotărârii de Consiliul local al Municipiului Baia Mare, care aprobă P.U.D.-ul, prin care se propune și concesionarea de teren în baza căruia se va întocmi documentația necesară obținerii autorizației de construire.

Terenul care se dorește a fi concesionat, pe care se va realiza extinderea apartamentului existent va avea suprafața de 33,0 mp și se află în proprietatea Municipiului Baia Mare, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație, anexat prezentei documentații.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ :

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul este situat pe str. G.Coșbuc, în partea central nordică a orașului Baia Mare, în imediata apropiere a Școlii gimnaziale Nicolae Iorga.

Zona unde se dorește realizarea investiției a fost studiat în P.U.G. nr. 12,2,217/1996-1999, aprobat prin H.C.L. al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999 și a fost încadrată în UTR CM1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10.

S-a efectuat un Studiu Geotehnic al terenului pe parcela unde urmează a se realiza investiția, prin care s-a stabilit că terenul are categoria geotehnică „Risc geotehnic redus”.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Regimul juridic

Apartamentul este orientat pe colț, cu o latura pe fațada adiacentă străzii G.Coșbuc.

Suprafața apartamentului, așa cum reiese din acte, este de 47.14 mp -suprafață utilă și este înscris în Cartea Funciară nr. 100468-C1-U5, cu nr. Topo 1777/23, 1777/25, 1776/8, 1776/10-Baia Mare și este compus din 2 camere și dependințe + drept de folosință asupra terenului în cotă de 1/2 parte din cota 15/712 parte teren aferent ap.35.

În imediata vecinătate a imobilului nr. 26, spre est, se află o construcție edificată recent (mai puțin de 10 ani) și în care funcționează un spațiu comercial la parter, birouri și activități profesionale la nivelurile superioare. Adiacent imobilului de locuit studiat mai există edificată o extindere, cu nivel de înălțime parter, pe latura vestică.

3.2. Regimul economic

Terenul în discuție este situat într-o zonă de interes a mun. Baia Mare, zonă prevăzută cu locuințe colective cu o densitate construită de nivel mediu – spre ridicat și cu funcțiuni de interes public – școală, spații comerciale, cabinete de avocatură și notariale, etc.

3.3. Regimul tehnic

Zona în care se află terenul unde se dorește realizarea investiției este dotată din punct de vedere tehnic – edilitar cu rețea de energie electrică, gaz, apă potabilă, canalizare, internet/tv (toate utilitățile), servicii de salubritate.

3.4. Bilanț teritorial existent

Terenul considerat în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este luat în studiu analizând posibila zonă de impact vizual și volumetric a extinderii, această zonă fiind calculată la cca. 6400 mp și include circulații și accese, imobilul adiacent studiat și imobile învecinate. Pentru această suprafață, s-au identificat:

P.O.T. existent = 16%

C.U.T. existent = 0,6

3.5. Analiza geotehnică

3.5.1. Generalități

3.5.1.a Geomorfologic

Geomorfologic, terenul este situat în Depresiunii Baia Mare, relieful dispunându-se pe trei trepte:

- fâșie marginală formată din piemonturi, glaciesuri (Piemontul Săsarului, Glaciesul Baia Mare) și porțiuni deluroase;
- câmpia înaltă a teraselor superioare și mijlocii ale râurilor Someș, Lăpuș, Săsar, Bârsău cu altitudini mai mari de 200 m și fragmentată de către râuri;
- o treaptă joasă (care cuprinde luncile și terasele joase ale râurilor menționate) având altitudini sub 200 m.

Amplasamentul construcției este situat în partea centrală a orașului, pe terasa a I-a râului Săsar, malul stâng la cca. 200m.

3.5.2.a Geologic

Depresiunea Baia Mare este o unitate morfo-geologică a cărei umplutură de molasă neogenă o încadrează la Depresiunea Pannonică (în special partea sa nordică). Subasamentul este constituit preponderant din depozite sedimentare pannoniene, alternanțe de marne și argile cenușii, subordonat cu nivele de gresii, tufuri, tufite și epiclastite vulcanice (pe rama nordică a depresiunii Baia Mare) care au o grosime de 300-800m. La partea superioară a andezitelor cuarțifere apare un complex de gresii cuarțo-feldspatice cu rare intercalații de roci pelitice și frecvente nivele cineritice și epiclastice. În interiorul zonei de glacies, în mai multe sectoare se observă apariții izolate de roci eruptive.

La partea superioară apar formațiunile de vârstă cuaternară, reprezentate prin argile deluviale cu grosimi cuprinse între 4,0- 8,0 m.

În zona teraselor apare un strat de argile nisipoase și nisipuri dispuse pe un strat bazal de pietrișuri.

Pe amplasament s-a executat un foraj care a pus în evidență stratificația și nivelul hidrostatic ale terenului, elemente care au condus la următoarele date de construire:

- adâncimea de fundare va fi la -1,30 m față de cota terenului amenajat;
- fundarea se va face pe stratul de pietrișuri.
- categoria geotehnică este 1- Risc geotehnic redus.

3.5.3a Zona seismică de calcul

Seismic perimetrul municipiului Baia Mare, respectiv zona unde se dorește realizarea investiției dorite, se încadrează în zona de gradul 6 de intensități macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93.

Conform normativului P100 -1/2013, accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$, iar perioada de colț $T_c= 0,7\text{sec}$. Adâncimea maximă de îngheț în zonă, conform STAS 6054-77 este de $- 0,90\text{ m}$ de la cota terenului natural.

3.6. Căi de comunicație

Accesul la apartamentul studiat pentru extindere se realizează direct din str. G.Coșbuc prin intermediul aleii pietonale de acces la imobilul de locuințe și care se află în proprietatea Mun. Baia Mare.

Strada G.Coșbuc este cu sens unic de circulație, dinspre Bld. Unirii spre Bld. Republicii și are pe ambele părți trotuare pentru pietoni, având fiecare o lățime de aproximativ $2,0\text{ m}$, respectiv zone amenajate pentru parcare publică pe latura sudică a străzii.

3.7. Analiza fondului construit existent

Imobilul este situat în subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, construite în perioada anilor 1960-1980, cu structuri durabile și aflate în stare fizică bună. O parte a imobilelor din zonă au fost reabilitate în ultimii 20 ani.

3.8. Echipare edilitară

Zona dispune de toate rețelele edilitare și anume: rețea de apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, electricitate, telefonizare.

În acest sens beneficiarul a obținut toate avizele favorabile din partea instituțiilor deținătoare de rețele precizate prin Certificatul de urbanism nr. 676 din 17.06.2022.

3.9. Disfuncționalități, servituți existente și priorități

Nu s-au constatat disfuncționalități deosebite exceptând orele de vârf, când crește traficul în zona centrală a orașului.

Strada G.Coșbuc preia un trafic auto și pietonal cu densitate medie spre mediu-ridicat în anumite perioade ale zilei, influențate de programul școlar.

Din punct de vedere al traficului auto și pietonal nu se justifică adoptarea unor măsuri deosebite, deoarece în zonă nu se estimează o intensificare masivă a traficului auto și pietonal influențat de activitatea spațiului comercial.

Accesul la imobil se realizează în prezent prin trotuarul/aleea de acces amenajată care este în directă legătură cu trotuarul existent adiacent străzii G.Coșbuc.

Parcela/clădirea studiată se va încadra în prevederile regulamentului general de urbanism din punct de vedere al regimului de înălțime, funcțiuni propuse, aspectului arhitectural și încadrarea în caracterul zonei .

4. PROPUNERI – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Elemente de temă:

Beneficiara dorește schimbarea de destinație, deschiderea unui acces din exterior și extinderea spațiului pentru spațiu comercial, cu acces dispre stradă.

Oportunitatea lucrării la etapa de Plan urbanistic de Detaliu este determinată de necesitatea obținerii Hotărârii de Consiliul local al Municipiului Baia Mare, care aprobă P.U.D.-ul, prin care se propune și concesionarea de teren în baza căruia se va întocmi documentația necesară obținerii autorizației de construire.

4.2. Descrierea soluției

Se propune reamenajarea apartamentului și extindere cu spații suplimentare care, în total, vor avea ca funcțiune activitate comercială, cu posibilitatea utilizării și ca sediu de firmă, birou pentru activități profesionale cu număr redus de persoane.

În acest sens, zona extinderii va fi adiacentă fațadei sudice a imobilului de locuit, unde se configurează creându-se noi spații, și amenajându-se accesul în clădirea nou propusă , direct dispre

Str.G.Cosbuc. Pentru separarea accesului în viitorul spațiu comercial, se va amenaja o alee de acces direct dinspre trotuarul adiacent străzii, utilizându-se la minim suprafața pavată necesară, pentru a reduce impactul asupra zonei plantate existente.

În vederea stabilirii regimului de aliniere a construcțiilor s-au luat în considerare păstrarea alinierii construcției extinderii realizate la parterul clădirii învecinate de pe str. G. Coșbuc nr 28. Această aliniere este impusă și de restricționarea dată de rețelele de alimentare cu gaz și electrică prezente în zonă și nu se dorește devierea lor.

Prin noua intervenție propusă se dorește realizarea unui volum arhitectonic încheșat, care să răspundă tuturor cerințelor solicitate din punct de vedere funcțional și să ridice calitatea estetică a zonei, respectându-se totodată normele și normativele în vigoare.

Ținând cont de aceste criterii, suprafața extinsă va depăși 50% din suprafața apartamentului, însă o considerăm justificată din punct de vedere urbanistic și estetic.

Rezumând condițiile de amplasare și aliniere din punct de vedere urbanistic, rezultă:

Suprafață extindere propuse = 33,0 mp

Suprafața aleii propuse = 7,0 mp.

Construcția propusă în final se încadrează în toate prevederile regulamentului general de urbanism, respectând POT-ul max.admis, CUT-ul max. admis, respectiv regimul de înălțime.

4.3. Organizarea circulației

4.3.1. Drumuri – circulații carosabile

Accesul carosabil se realizează pe str. G.Coșbuc, cu sens unic de circulație din spre Bld. Unirii. Nu sunt necesare intervenții la partea carosabilă și nu se creează diferențe în traficul existent, deoarece spațiul comercial va fi de dimensiuni reduse și nu va crește numărul de persoane prezente în același timp.

Conform propunerilor prezentate și a avizului favorabil al Comisiei municipale de sistematizare a circulației nr. 40039/04.11.2020 s-a considerat suficientă utilizarea spațiilor de parcare publică adiacente străzii G.Coșbuc. Nu este necesară intervenția asupra spațiilor verzi existente pentru amenajarea de parcări suplimentare.

4.3.2. Garaje și parcaje auto

Parcarea autoturismelor aflate ocazional în zonă se poate face în parcarea publică amenajată pe latura sudică a străzii Gh.Bilașcu. Parcarea autoturismelor locuitorilor din imobilul de locuințe studiat și cele din vecinătate se face în spații special amenajate între clădiri – după cum se poate constata și din planșa – Situație existentă prezentă în documentație.

4.3.3. Circulații pietonale

Accesul în interiorul construcției se va realiza pe cel mai scurt traseu, perpendicular pe str.G.Coșbuc. În acest sens se va ocupa suprafața minimă necesară pentru alee pavată, astfel încât să se reducă cât mai mult impactul asupra spațiilor plantate din zonă.

Accesul la locuințele aflate în bloc se realizează de pe fațadă estică a imobilului, separat de cea propusă pentru spațiul comercial.

4.4 Sistematizare verticală

Amplasamentul fiind situat într-o zonă teren practic plan, nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări speciale.

4.5. Regimul juridic, circulația terenurilor

Terenul pe care se dorește a se realiza obiectivul propus respectiv extinderea apartamentului are o suprafață de 33,0 mp, și este aflat în proprietatea mun. Baia Mare, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație, anexat prezentei documentații.

Terenul pe care se dorește realizarea extinderii urmează a fi concesionat de

către beneficiar, stabilindu-se în acest sens plata unei redevențe anuale de către beneficiar proprietarului terenului. Terenul aferent aleii va fi reglementat printr-un nou contract de închiere.

Suprafata finală de închiriat va fi de 7,0 mp.

Terenul se află în afara perimetrului de protecție a monumentelor istorice și arhitectural-urbanistice.

4.6 Regimul de înălțime

Extinderea propusă va avea regimul de înălțime parter.

4.7 Modul de utilizare a terenului:

S-au stabilit indicii de ocupare a terenului P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T., și s-a raportat la întregul teren de 6400 mp luat în studiu:

În prezent:

P.O.T. existent = 16%

C.U.T. existent = 0.6

Indicii de ocupare al terenului P.O.T, si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. conform Regulamentului General de Urbanism al Municipiului BAIA-MARE, au următoarele valori maxime: UTR - CM1

P.O.T.max. =85 %

C.U.T.max. =2,2

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

P.O.T.max. Propus = 16,5%

C.U.T.max. Propus = 0.6, concluzionând că edificarea extinderii propuse nu modifică indicatori urbanistici maximi propuși.

4.8 Plantații și spații verzi

Pentru amenajarea zonei verzi adiacente spațiului comercial după edificarea acestuia, se propune plantarea de arbuști de tip Tuja-pitic, alternat cu Lavandula augustifolia, Salix integra Hakuro Nishiki și arțar japonez și se va întreține zona înerbată. Aleea se va dala cu piatră naturală - andezit fasonat și fiamat, pentru a asigura factorul de antiderapare minim R12. Zona de iarbă din vecinătatea afectată de lucrările de construcție se va reinierba.

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

Prin specificul investiției pentru spațiu comercial, nu se vor produce poluanți pentru ape, decât în limitele admise de normele în vigoare. Apartamentul este racordat la rețeaua de canalizare menajeră a localității.

Poluanții ce pot fi emiși în aer în urma realizării investiției propuse de spațiu comercial teoretic nu depășesc nivelul emisiilor din zonă.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii nu crează un nivel ridicat de zgomot, care să depășească limitele prevazute de normele în vigoare, si nu influențează confortul acustic al populației din zonă. Zona de iarbă din vecinătatea afectată de lucrările de construcție se va reinierba și planta cu arbori de joasă înălțime sau arbuști pereni, specii recomandate mai sus.

4.10. Gospodărirea deșeurilor

Specificul funcțiunii existente – acela de spațiu comercial - nu produce cantități importante de deșeuri.

Evacuarea deșeurilor se realizează obligatoriu prin contract cu firma de specialitate pentru colectarea deșeurilor rezultate din activități comerciale.

Menținerea deșeurilor până la evacuarea periodică se va realiza în containere ecologice cu capac, sortate pe tipuri de deșeuri, în spațiul interior construcției.

5. ECHIPARE EDILITARĂ

5.1. Alimentare cu apă

Clădirea este branșată la rețeaua de alimentare cu apă și nu sunt necesare intervenții la branșamentul existent;

5.1.1. Canalizare menajeră/pluvială

În zonă există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, pe str. G. Coșbuc.

Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediul rețelei existente funcționale, apartamentul fiind branșat la rețeaua de canalizare.

În zonă există o rețea de canalizare a apelor pluviale pe str. G. Coșbuc. Acestea vor fi colectate prin burlanele ce preiau apa pluvială de pe acoperișul construcției. Rigolele perimetrice ce preiau apele pluviale ce se pot aduna în jurul construcției vor fi conduse spre rețeaua de canalizare pluvială a municipiului existentă în zonă;

5.1.2. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră.

Apartamentul este prevăzut cu centrală termică murală, funcționând cu gaz metan, cu cazan cu tiraj forțat amplasat în spațiul actualei bucătării. Aceasta se va redimensiona și va asigura căldura și prepararea apei calde, încălzirea fiind făcută cu elemente radiante (calorifere). Rețeaua interioară de distribuție a agentului termic se va extinde și în spațiile noi create prin construcția propusă.

5.1.3. Alimentarea cu energie electrică

Clădirea este branșată la rețeaua de energie electrică, nefiind necesară realizarea unui nou branșament la rețeaua de electricitate existentă în zonă, și nici de realizare de instalații de posturi de transformare sau alte instalații speciale. Instalația interioară va fi extinsă în spațiul nou creat.

5.1.4. Telecomunicații

Clădirea este deja cu dotări TEL/NET, nefiind necesară decât modificarea și extinderea instalațiilor interioare existente. Prin investiția propusă nu se impun măsuri speciale de suprasolicitări ale rețelelor existente sau necesitatea de alocare de resurse importante în vederea modificării rețelelor de telefonie/internet.

6.INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficienți urbanistici pe suprafața studiată:

P.O.T. existent = 16%

C.U.T. existent = 0.6

P.O.T.max. Propus = 16,5%

C.U.T.max. Propus = 0.6

BILANT TERITORIAL:

BILANT TERITORIAL:		SUPRAFATA PARCELA STUDIATA = 6400 mp			
UTR = CM1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+10		P.O.T. maxim permis =85 %		C.U.T. maxim admis =2,2	
		P.O.T. propus =16.5 %		C.U.T. propus =0,6	
Nr.crt.		EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	SUPRAFATA PARCELA STUDIATA	6400 mp	100 %	6400 mp	100 %
2.	SUPRAFATA CONSTRUITA	1023 mp	16 %	1056 mp	16,5 %
3.	SUPRAFATA CIRCULATII	3386 mp	53 %	3392 mp	53 %
4.	SUPRAFATA SPATII VERZI	1991 mp	31 %	1952 mp	30,5 %
5.	TOTAL	6400 mp	100 %	6400 mp	100 %

6.CONCLUZII

Din punct de vedere tehnic investiția propusă este realizabilă, aceasta nu va deranja vecinătățile, se vor respecta retragerile față de limitele de proprietate prevăzute de codul civil de Regulamentul Local al P.U.G. MUN. BAIJA-MARE și se va executa după un proiect tehnic de execuție întocmit după toate normele în vigoare.

Modul de organizare al accesului nou propus, aspectul, precum și modul de realizare a lucrărilor de construire vor fi prezentate detaliat în faza de întocmire a documentației necesare obținerii Autorizației de Construire.

Clădirea extinderii va fi independentă din punct de vedere structural și constructiv, nu va afecta structura de rezistență a blocului de locuințe aflat în imediata vecinătate, prevăzându-se fundații și elemente constructive portante proprii, iar aceste aspecte precum și alte elemente de arhitectură și inginerie se vor prezenta detaliat în cadrul proiectului tehnic de execuție a lucrărilor de construcții precum și în cadrul documentației necesare obținerii Autorizației de Construire.

Propunerile prezentate recomandă susținerea ideii de realizare a investiției, necesar fiind în acest sens concesionarea terenului aferent construcției precum și modificarea contractului de închiriere și reamenajarea în mod adecvat a aleei de acces.

Întocmit arh.



arh.urb.

