

MEMORIU DE PREZENTARE

1. ÎNTRUDUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea proiectului
 - HALĂ PENTRU OPERAȚIUNI DE MECANICĂ GENERALĂ
- Amplasament:
 - Baia Mare, str. Vasile Lucaciu nr. 162
- Categoria de documentație urbanistică:
 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU – (PUD)
- Inițiator (beneficiar)
 - Horincar Romeo Marinel
 - Baia Mare. str. Minerilor nr
- Proiectant
 - SC. RINDA PROIECT SRL
- Coordonare urbanism:
 - arh. Lukacs Elisabeta
- Baza inițierii PUD:
 - CU nr. 1453/28/12/2015 pentru HALĂ PENTRU OPERAȚIUNI DE MECANICĂ GENERALĂ
- Data elaborării
 - august 2016



1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul documentației prezente este stabilirea condițiilor urbanistice de amplasare a unei hale destinată operațiunilor mecanice diverse, pe terenul, proprietatea beneficiarului, situat pe strada str. Vasile Lucaciu nr. 162.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1453/28/12/2015 emis de Primăria Municipiului Baia Mare.

1.3 BAZA LEGISLATIVA

- Legea 350 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare;
- ORD. nr. 233/2016 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- ORD. MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUD";
- Legea nr. 265 /2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- HCL 168/2011 - Regulament privind implicarea publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului

- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Lege nr. 82 /1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- RLU aferent PUG Baia Mare;
- Codul civil - 2011;

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

● Situatrea obiectivului în cadrul localității, caracteristicile zonei

Amplasamentul studiat e situat partea estică a municipiului Baia Mare, în cadrul zonei predominant industrială (UTR - **A2a**) și face parte din teritoriul intravilan.

Parcela, proprietatea beneficiarului, cu o suprafață totală de **1.154,00 mp**, are acces direct asigurat dintr-o stradă ramificată spre sud din str. Vasile Lucaciu.

Zona de implementare este în curs de configurare spațială ca zonă industrială, în care incintele cu activități cu profil industrial alternează cu terenuri neconstruite.

Zona delimitată pentru studiu are o suprafață de 1360,00mp, din care

- proprietatea beneficiarului 1154,00 mp
- strada adiacentă 206,00 mp

● Concluziile studiilor de fundamentare:

○ suport topografic

- Parcela se identifică prin nr. CAD 118496 și are o suprafață de 1154,00 mp;
- Forma terenului este dreptunghiulară, cu latura lungă perpendiculară pe stradă.
- Relieful terenului este plat cu o pantă medie de 2,5% către stradă.
- Folosința actuală: curți construcții în intravilan (Cc).
- Vecinătățile adiacente amplasamentului:
 - la nord, est și sud - SC. POTACO TRADING SRL (CAD 118383)
 - la vest - stradă limitrofă categ. III.

○ studiu geotehnic

- terenul se încadrează în categoria geotehnică 2 – RISC GEOTEHNIC MODERAT;
- studiul geotehnic prevede condiționările și recomandările privind realizarea construcțiilor și a amenajărilor;

● Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate anterior

- Amplasamentul e situat în intravilanul aprobat al municipiului Baia Mare.
- În conformitate cu RLU aferent PUG amplasamentul se află în Unitatea Teritorială de Referință **A2a** –subzona activităților industriale productive nepoluante.
- Principalele reglementări de interes din RLU aferent PUG:
 - utilizări admise: construcții și amenajări cu profil industrial;
 - suprafețe minime ale parcelei: 3000,00 mp;
 - front minim la stradă: 40,00 m;
 - retragere față de aliniament stradal: 6,00 - 8,00 m;
 - retragere față de limitele laterale și posterioare: jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 6.0 m;
 - condiții de construibilitate:
 - asigurare acces din circulație publică;
 - locuri de parcare în cadrul incintei, în afara drumurilor publice;
 - racordare la rețele publice de utilități edilitare;
 - plantarea spațiilor libere
 - înălțimea clădirilor: sub 20,00m;

- POT maxim: 50%
- CUT maxim: 10 mc/mp

● **Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

- nu este cazul

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

○ **prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior**

Prevederi ale PUG:

- amplasamentul e situat în intravilanul aprobat al municipiului Baia Mare;
- în conformitate cu RLU aferent PUG amplasamentul se află în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) **A2a** –subzona activităților industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari;

Datorită condițiilor concrete ale amplasamentului unele reglementări (suprafața minimă, front minim la stradă, retragere față de limitele laterale și posterioară) nu pot fi respectate, urmând ca acestea să fie reglementate prin prezentul PUD, fără a prejudicia configurarea urbană a zonei de implementare.

○ **Utilizarea funcțională**

- Amplasamentul este neconstruit: - curți construcții în intravilan;

○ **Accesibilitate**

- Accesul carosabil și pietonal este asigurat dintr-o stradă de categoria III-a, ramificație spre sud din str. Vasile Lucaciu.
- Strada se caracterizează printr-un nivel scăzut de amenajare.

○ **Suprafața ocupată, limite, vecinătăți**

- Suprafața totală a parcelei studiate este de 1154,00 mp, este fără construcții și se află în proprietatea privată a inițiatorului PUD.
- Forma terenului este dreptunghiulară, cu latura lungă perpendiculară pe stradă, cu lățimea medie de 20,50 m și cu o adâncime medie de 56,15 m.
- Relieful terenului este plat cu o pantă medie de 2,5% către stradă.
- Parcela nu se învecinează direct cu parcele construite, acestea fiind fie căi de acces la parcele din spatele amplasamentului (sud și nord), fie rezerve de extindere ale acestora (est), toate fiind proprietatea SC. POTACO TRADING SRL.

○ **Caracterul zonei, aspectul arhitectural – urbanistic**

- Zona de implementare se caracterizează printr-un grad relativ redus de ocupare a terenurilor, fiind fără caracteristici arhitectural-urbanistice bine conturate.

○ **Destinația clădirilor existente**

- Amplasamentul este liber de construcții;

○ **Tipul de proprietate asupra terenului, suprafețe ocupate**

- | | |
|---|------------|
| - proprietatea privată a inițiatorului PUD | 1154,00 mp |
| - domeniul public de interes local (strada) | 206,00 mp |
| - total suprafața de studiu | 1360,00 mp |

○ **Concluziile studiului geotehnic**

Din studiul geotehnic rezultă următoarele:

- terenul este practic plan și are stabilitatea asigurată;
- stratificația terenului conform sondajelor efectuate pe amplasament:
 - ± 0.00 - 1,50 m - umplutură neomogenă din pământ cu aluviuni de râu
 - 1,50 - 3.00 m - bolovăniș cu pietriș în masă de argilă nisipoasă;
- terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de bolovăniș cu pietriș în masă de argilă nisipoasă, situat la minim - 1.50 m față de nivelul terenului actual;
- se recomand epuizmente în timpul săpării fundațiilor și se prevăd drenuri cu dirijarea apelor în afara amplasamentului;
- Conform NP074/2014 terenul se încadrează în categoria geotehnică 2 – risc geotehnic moderat;

- adâncimea de îngheț este la - 0,80 m față de cota terenului (STAS 6054-779);
- **Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)**
 - nu este cazul;
- **Servituții**
 - nu este cazul;
- **Adâncimea apei subterane**
 - Nivelul hidrostatic s-a interceptat la -2,50 m, cu posibile fluctuații ascendente în perioade ploioase;
- **- Parametrii seismici caracteristici zonei:**

Conform Codului de proiectare seismică, municipiul Baia Mare se încadrează astfel:

 - valoarea de vârf a accelerației terenului. $a_g = 0,15g$
 - perioada de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ sec.
 - intensitatea seismică este de VII grade MSK-64;
- **Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)**
 - nu este cazul;
- **Echipare edilitară existentă**
 - Echiparea edilitară a străzii de acces este incompletă, având doar rețele de apă și rețele electrice de joasă tensiune.
 - Evacuarea apelor pluviale din zonă se realizează prin șanț deschis adiacent parcelei studiate.

4. REGLEMENTĂRI

- **Obiective noi solicitate prin temă**
 - Beneficiarul intenționează valorificarea proprietății sale prin realizarea unei hale destinată activităților mecanice generale cu amenajările aferente.
- **Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor**
 - Funcțiunea principală a construcției propuse este cea legată de operațiuni mecanice diverse.
 - Amplasarea hălei s-a prevăzut paralel cu limita nordică a parcelei cu o retragere minimă de 18,25 m față de aliniamentul către stradă, retragere generată de necesitatea realizării unei platforme de manevră în legătură directă cu poarta de acces și accesul principal în hală.
 - Retragera față de limitele laterale va fi de 2,15 m față de cea nordică și de 4,50 m față de limita sudică.
 - Față de limita posterioară retragera va fi de minim 6,00 m.
- **Capacitatea și suprafața desfășurată**
 - Clădirea propusă va avea un volum simplu, pe un plan dreptunghiular cu 30,60 m lungime și 13,85 m lățime.
 - Suprafețe caracteristice:
 - suprafața construită 423,81 mp
 - suprafața desfășurată 499,98 mp
 - Gradul de rezistență la foc al construcției va fi II, corespunzătoare structurii portante metalice.
- **Principii de compoziție (distanțe, accese pietonale, carosabile)**
 - Accesul pietonal și carosabil în clădire se va realiza din platforma carosabilă, destinată circulației interioare și manevrării materialelor.
 - Modul de organizare a incintei asigură accesul mijloacelor pompieristice de stingere a eventualelor incendii.
- **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**
 - Prin simplitatea sa volumetrică și prin soluțiile constructive preconizate noua clădire comportă caracteristicile specifice cerute de evoluția unei zone cu profil predominant industrial.
- **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**
 - nu este cazul;
- **Modalități de rezolvare și organizare a circulației carosabile și pietonale**

- Accesul carosabil și pietonal se va realiza direct din stradă printr-o scurtă alee de acces la o platformă carosabilă. Această platformă carosabilă asigură circulația interioară în incintă precum și parcare a mașinilor în cadrul acesteia în locuri special amenajate.
- Porta de intrare în incintă va fi retrasă față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, evitând astfel incomodarea circulației pe drumul public.
- Staționarea mașinilor se va asigura prin amenajarea a cel puțin 4 locuri de parcare.
- **Integrare și valorificare a cadrului natural, adaptarea soluției la relieful zonei**
 - Prin situarea sa în oraș amplasamentul nu se confruntă cu probleme legate de calitatea cadrului natural sau cu probleme de relief. Realizarea obiectivului cu amenajările aferente constituie o îmbunătățire calitativă a zonei de implementare.
- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condițiile impuse de aceasta**
 - nu este cazul
- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**
 - Parcela studiată nu se află în sau în vecinătatea zonelor considerate protejate (locuire, învățământ, sănătate, etc.).
 - Nivelul poluării sonore generată de transportul și manevrarea materialelor nu va depăși nivelul obișnuit din zonele cu activități industriale.
- **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**
 - Sunt necesare lucrări de reabilitare a străzii;
- **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**
 - Suprafețele de teren neocupate de construcție și de platforme de circulație vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști, iar gardul către stradă se va dubla cu gard viu.
 - Suprafața spațiilor verzi va reprezenta cel puțin 20% din suprafața parcelei.
- **Lucrări de sistematizare verticală necesare**
 - Prin lucrările de sistematizare verticală se va asigura scurgere apelor meteorice către punctele de colectare respectiv către șanțul existent în vecinătatea parcelei.
- **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor)**
 - Regimul de construire va fi cel izolat;
 - Regimul de aliniere:
 - retragere față de aliniament - minim 18,25 m;
 - retragere față de limita nordică - 2,15 m;
 - retragere față de limita sudică - 4,50 m
 - retragere față de limita posterioară - minim 6,00 m;
 - Regimul de înălțime va fi parter cu mezanin parțial:
 - Înălțime la cornișă 5,60 m
 - Suprafața construită la sol 423,81 mp
 - Suprafața desfășurată 499,98 mp
 - din care:
 - parter 423,81 mp
 - mezanin 76,17 mp
 - Volum construit 2.542,86 mc
- **Indici de ocupare a terenului**
 - POT propus 36,72%
 - CUT propus 2,2 mc/ mp teren
- **Asigurarea utilităților**
 - Alimentarea cu apă se va asigura prin racordarea rețelelor din incintă la rețeaua publică existentă pe stradă.
 - Evacuarea apelor uzate se va face prin racordarea clădirii la rețeaua de canalizare existentă în zona amplasamentului, conform planșei nr. 3. Reglementări edilitare.

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordarea instalațiilor interioare la rețeaua stradală existentă.
- Necesarul de gaze naturale se va asigura prin racordarea instalațiilor interioare la conducta de gaz existentă în zona amplasamentului, conform planșei nr. 3. Reglementări edilitare.
- Racordarea la rețelele de utilități existente în zonă se va face cu respectarea restricțiilor și condițiilor din avizele administratorilor acestora (Electrică, Transgaz, Vital).
- o **Gestionarea deșeurilor**
 - Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în recipiente etanșe pe platforme special amenajate și vor fi ridicate periodic de către serviciul de salubritate locală.
 - Deșeurile tehnologice vor fi depozitate temporar pe locuri special amenajate în funcție de natura lor, de unde vor fi evacuate la punctele de colectare.
- o **Bilanț teritorial în limita parcelei studiate**

Specificație	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
CONSTRUCTII	-	-	423,81	36,72
PLATFORME DE CIRCULAȚIE	-	-	485,94	42,11
SPAȚII VERZI,	-	-	244,25	21,17
TEREN LIBER, NECONSTRUIT	1154,00	100,0	-	-
SUPRAFAȚA TOTALĂ A INCINTEI	1154,00	100,0	1154,00	100,0

5. CONCLUZII

- Propunerile din prezentul studiu se înscriu în tendințele actuale dezvoltarea a zonei în care este situat amplasamentul și în obiectivele strategice de dezvoltare urbanistică a Municipiului Baia Mare privind dezvoltarea echilibrată a zonelor funcționale din oraș și crearea de noi locuri de muncă.
- Realizarea obiectivului propus mobilează în mod firesc frontul stradal, fără a prejudicia condițiile de dezvoltare viitoare a zonelor limitrofe.

Intocmit
arh. Abramoș Doina



Șef proiect
arh. Lukacs Elisabeta



Baia Mare 08 2016