

Documentatie **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

EXTINDERE SPATIU COMERCIAL

Baia Mare Bd. Bucuresti, nr.14 ap.1 Jud. Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,
Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures
Tel: 0745.925.045
E-mail: ambient.mm@gmail.com

Initiatorul lucrării:

Apartament 1

SC ENATI PROD.COM.SRL

Adresa: Baia Mare

Jud. Maramures

Baia Mare 2021



Str. N.Iorga
Nr. 1, Sc. G, Ap. 57A
Cod. 430223, Baia Mare
Maramureș, România

Tel. +40 745 925 045
www.ambient-arh.ro
E-mail. ambient.mm@gmail.com
J24/1778/1993 | C.F. 4672446 | Baia Mare

MEMORIU TEHNIC P.U.D.

I. INTRODUCERE :

I.I. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

EXTINDERE SPATIU COMERCIAL

Baia Mare Bd. Bucuresti, nr.14 ap.1 Jud. Maramures

Proiectantul lucrării:

SC AMBIENT SRL,
Baia Mare str. N.Iorga nr.1 ap.57A sc. G , Jud. Maramures
Tel: 0745.925.045
E-mail: ambient.mm@gmail.com

Initiatorul lucrării:

Apartament 1

SC ENATI PROD.COM.SRL

Adresa: Baia Mare

Jud. Maramures

Beneficiarii lucrării:

Apartament 2

SC "E&E INVEST" SRL

Adresa: Baia Mare

Jud. Maramures

Apartament 13

SC "VANCOUVER" SRL

Adresa: Baia Mare

Jud. Maramures

J24/.../.....

CUI

Apartament 14

Adresa: Baia Mare

Jud. Maramures

Apartament 15

Adresa: Baia Mare

Jud. Maramures

Adresa: Baia Mare

Jud. Maramures

Apartament 25

Adresa: Baia Sprie

Jud. Maramures

Apartament 27

SC MSI GUTAIUL GRUP SRL

Adresa: Baia Mare

Jud. Maramures

Numar proiect : 1488/2020

Faza de proiect : P.U.D.

I.II. OBIECTUL LUCRARII :

Tema de proiect, stabilita de comun acord cu initiatorul lucrarii si beneficiarii acesteia , prevede posibilitatea de a extinde spatiile comerciale si de prestari servicii situate la parterul imobilului de locuinte Baia Mare Bd. Bucuresti, nr.14 Jud. Maramures pe fatadele déjà exploatate din punct de vedere a extinderilor realizate – fatada est , sud si vest - precum si de a refatadiza intreg ansamblul dezvoltat initial sporadic fara un regulament concret de aliniere , regim de inaltime , materiale de finisaj sau pe baza unui studiu de impact architectural – urbanistic in zona dens circulata din proximitatea centrului comercial al municipiului .

Orientarea obiectivului este sud-est-vest profitand de insorire pe toata perioada zilei pe cele trei laturi aflate in discutie .
Forma in plan a extinderii propuse a reiesit din considerente estetice in perspectiva alinierii tuturor extinderilor existente la parterul imobilului de locuinte in aliniament cu extinderile existente la imobilurile invecinate nr.12 si nr.16.

II. INCADRAREA IN ZONA :

II.I. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE :

Conform cu PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Baia Mare elaborate de SC Arhitext Intelsoft SRL in 1999 si P.U.Z. nr. 13/2009/2011/2013 aprobat prin H.C.L. nr.205/2013 zona de studiu se afla in UTR – CM1 – subzona mixta avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10

II.I. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D. :

Conform cu Autorizatiile de construire emise pe parcursul timpului folosinta actual este de spatii comerciale cu acces din extetiori la nivelul parterului – imobilul de locuinte pastrand destinatia de locuire .
STUDIU GEOTEHNIC elaborat de: SC MOODY SRL BAI A MARE
STUDIU TOPOGRAFIC elaborat de :
Terenul pe care se doreste realizarea extinderii se afla in proprietatea Statului Roman si se doreste a fi concesionat catre beneficiarii de proiect .

III. SITUATIA EXISTENTA :

III.I. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII :

Circulatia principala in zona se desfasoara pe artera est-vest – **Bd. Bucuresti** - situata la sud fata de amplasamentul in studiu .
Relatia nord-sud se dezvolta prin Bd. Unirii situata la est si Bd. Republicii situata la vest ;
Amplasamentul este situat in zona centrala a Municipiului Baia Mare .

III.II. SUPRAFATA OCUPATA – LIMITE – VECINATATI :

III.II.I SUPRAFATA OCUPATA :

Pe suprafata de teren destinata construirii **EXTINDERE SPATIU COMERCIAL** nu exista nici un corp de cladire , retea edilitara sau cultura pomicola

III.II.II LIMITE :

la sud	:18,5 m fata de carosabilul Bd.Bucuresti ;
la nord	: 20,0 m fata de bateria de garaje ;
la est	: 7,6 m fata de extinderea existenta cu destinatia de spatiu comercial situata la parterul imobilului de locuinte nr.12;
la vest	: 10,8 m fata de extinderea existenta cu destinatia de spatiu comercial situata la parterul imobilului de locuinte nr.16;

III.II.III VECINATATI :

la sud : Bd.Bucuresti ;
la nord : bateria de garaje ;
la est : imobilului de locuinte nr.12;
la vest : imobilului de locuinte nr.16;

III.III. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE – LIBERE :

Suprafata libera posibil de edificat este de :

la sud : maxim 5,8 m pana la trotuarul public Bd.Bucuresti ;
la nord : nu este posibil – limiteaza accesul locatarilor la casele de scara ;
la est : maxim 2,2 m pana la trotuarul public dispus intre imobilurile de locuinte nr.12 si nr.14 ;
la vest : maxim 2 m cu conditia modificarii traseului trotuarului public dispus intre imobilurile de locuinte nr.16 si nr.14 ;

III.IV. CARACTERUL ZONEI – ASPECTUL ARHITECTURAL :

Aspect rezidential compus din imobile de locuinte colective medii - dispuse longitudinal – paralel cu principala cale de circulatie Bd Bucuresti – construite in perioada anilor 1950-60 .
Cladirile prezinta o deteriorare a fa delor datorita expunerea directa la intemperii .

III.V. DESTINATIA CLADIRILOR :

Imobilul de locuinte de la nr.14 este destinat locuirii la nivelurile superioare (etaj 1-3) la parter este destinat spatiilor comerciale si de prestari servicii .

III.VI. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR :

Imobilul de locuinte – inclusiv spatiile comerciale dispuse la parter – sunt in proprietate privata integral .

Suprafata extinderilor existente : **157 mp**

Suprafata aleilor de acces la extinderile existente : **143 mp**

III.VII. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC :

Conform normativului privind principiile ,exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare,indicative NP074/2002,amplasamentul studiat prezinta un risc geotehnic redus.

Din punct de vedere geologic,amplasamentul apartine bazinului baimarean care face parte dintr-un golf de sedimentare terciara.

Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenusii-vinete,argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate.Deasupra acestui sedimentary apare pachetul de bolovanisuri si pietrisuri cu interspatiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6 m. Pe acest pachet aluvionar macro-granular urmeaza stratele de: argila prafoasa,argila grasa galben cenusie slab nisipoasa,vartoasa sau plastica provenita di spalarea si depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

Pe amplasamentul studiat s-au executat 2 foraje geotehnice,care prezinta urmatoarea coloana litologica:

Forajul F1
0.00.....0.20m sol vegetal

0.20.....1.00m	umplutura din pamant in amestec cu bolovanis
1.00.....1.80m	argila galbuie maronie cu alternante ruginii si cenusii
1.80.....4.00m	bolovanis cu pietris in masa de argila nisipoasa
	NH = 2.50m

Forajul F2

0.00.....0.20m	sol vegetal
0.20.....1.00m	umplutura din pamant in amestec cu bolovanis
1.00.....2.00m	argila galbuie maronie cu alternante ruginii si cenusii
2.00.....4.00m	bolovanis cu pietris in masa de argila nisipoasa
	NH = 2.50m

Din punct de vedere geotehnic ,amplasamentul este corespunzator . Terenul bun de fundare il constituie formatiunea de bolovanis.

III.VIII. ACCIDENTE DE TEREN – BECIURI – UEMPLUTURI :

Nu este cazul .

III.IX. ADANCIMEA APELOR SUBTERANE :

III.X. PARAMETRII SEISMICI :

Conform actelor normative in vigoare,amplasamentul obiectivului se gaseste in municipiul Baia Mare si prezinta urmatoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1\ 2006)
- cu acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.12g\text{m/sec}^2$
- cu perioada de colt $T_c = 0.70 \text{ sec}$

III.XI. FOND CONSTRUIT EXISTENT :

III.XI.I INALTIME :

Regimul de inaltime general la imobilul in discutie si la imobilitatile invecinate este de P+3 etaje .

III.XI.II STRUCTURA :

Structura mixta cu infrastructura de beton armat , structura din zidarie portanta cu plansee , centuri si rampe de scara din beton armat . Acoperisuri tip terasa necirculabila modificate in acoperisuri cu sarpanta in doua panta (est-vest) din lemn de brad ecarisat .

III.XI.III STARE :

Fondul construit in zona este intr-o stare buna cu structuri durabile si este constituit din constructii cu destinatia de locuinte individuale si colective .

III.XII. ECHIPAREA EXISTENTA :

In momentul de fata retelele existente in zona sunt :

- retea energie electrica aeriana ;
- retea alimentare cu apa ;
- retea gaz metan ;
- retea telecomunicatii ;
- retea cablu TV ;
- retea de canalizare menajera ;

IV.

REGLEMENTARI :

IV.I. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Prin tema lansata se solicita extinderea spatiilor comerciale existente situate la parterul imobilului de locuinte colective cu regim de construire de P+3 etaje situat la nr.14 pe Bd. Bucuresti spre est-sud si vest .
Extinderea solicitata este posibila pe spatiul liber intre extinderile existente si trotuarele publice .

IV.II. FUNCTIONALITATEA – AMPLASAREA – CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR :

Functionalitatea se va pastra de spatii comerciale si de prestari servicii .
Amplasarea se va realiza prin alinierea tuturor extinderilor la aliniamentul impus de extinderile existente la imobilele invecinate (nr.12 si nr.16) si care limiteaza dezvoltarea acestora la :

- 5 m fata de fatada sud ;
- 5,65 m fata de fatada est ;
- 2,5 m fata de fatada vest ;

Conformarea constructiei este dictata de tema de proiectare : realizarea unui front unitar aliniat la aliniamentul extinderilor existente care sa scoata in evidenta caracterul comercial al spatiilor prin suprafete ample vitrate de prezentare a produselor destinate desfacerii cu amanuntul eliminandu-se contorsionările structurale rezultate ca urmare a cautarii unei identitati proprii fiecarui spatiu .

Astfel se impune o suprafata vitrata identica pe toata desfasurarea fatadelor care sa fie segmentata doar de accesele in fiecare spatiu – care vor fi tratate identic dar diferind doar prin dimensiunea acestora .

Intreaga extindere ca fi marcata de un atic unitar proeminent care sa protejeze suprafata vitrata dar sa si marcheze fiecare spatiu comercial .
Aticul fiind singura suprafata opaca va fi tratat cu tencuieli decorative cu culoarea alba sau cu material compozit (placi FUNDERMAX sau ALUCOBOND – alb si unitar pe intreaga fatada) .

IV.III. CAPACITATEA - SUPRAFATA DESFASURATA :

Suprafata ocupata de extinderile existente : 197 mp

Suprafata ocupata de aleile de acces la spatiile comerciale : 143 mp

Suprafata propusa a extinderilor : 405 mp – incluzand si suprafetele extinderilor existente .

Suprafata propusa pt. aleile de acces la spatiile comerciale : 143 mp

IV.IV. PRINCIPII DE COMPOZITIE:

IV.IV.I DISTANTE FATA DE CONSTR. EXISTENTE :

Alinierea extinderilor la aliniamentul extinderilor existente la imobilele invecinate impune distantele urmatoare :

- | | |
|---------|--|
| la sud | : maxim 5,7 m pana la trotuarul public Bd.Bucuresti ; |
| la nord | : distant fata de bacteria d egaraje ramane neschimbata ; |
| la est | : maxim 2,2 m pana la trotuarul public dispus intre imobilele de locuinte nr.12 si nr.14 si 7,6 m fata de extindere respective – distanta nemodificata - ; |
| la vest | : 9,4 m fata de extinderea existenta cu destinatia de spatiu comercial situata la parterul imobilului de locuinte nr.16; |

IV.IV.II ACCESE PIETONALE SI AUTO :

Se pastreaza accesul existent din Bd. Bucuresti la fiecare spatiu comercial independent prin modificarea traseului existent .

IV.IV.III ACCES PT UTILAJE STINGERE INCENDII :

Se pastreaza accesul direct existent din Bd. Bucuresti la fiecare spatiu comercial independent.

Extinderile propuse vor fi amplasate conform art.1.2. , distantele intre imobile mai mari de 6 m - respecta cerintele minime de siguranta la foc admisa de normativul P118 – intre cladiri cu GRF I-II .

Extinderea propusa va avea Gradul de rezistenta la foc al imobilului va fi I-II precum si gradul imobilului de locuinte invecinat este de gradul I-II –sunt realizate din materiale incombustibile.

IV.V. INTEGRAREA SI ARMONIZAREA NOILOR CONSTR. CU CONTRSCTIILE EXISTENTE :

Volumul propus va genera un impact favorabil care va impune si altor spatii comerciale situate la parterul imobilurilor de locuinte din zona sa trateze unitar fatadele eliminand diversitatea necontrolata atat din punct de vedere volumetric cat si al relatiilor plin/gol cat si al materialelor folosite .

IV.VI. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTR. EXISTENTE :

Principiile care au stat la baza studiului sunt urmatoarele :

- Realizarea unui aliniament unitar la toate extinderile existente ;
- Realizarea unui volum unitar reprezentand extinderile de la parter pe intreagul imobil prin :
 - o singura cota de inaltime ;
 - o distanta unica fata de fatadele imobilului existent ;
 - o singura maniera de tratare a fatadei prin respectarea dimensiunilor vitrate ;
 - o singura maniera de tartare a accesului in fiecare spatiu comercial ;
 - materialele folosite unice ;

Prin propunerile mentionate nu se aduce atingere la structura de rezistenta a imobilului de locuinte care sa pericliteze siguranta si exploatarea in timp a acestuia .

Pentru marirea gradului de confort termic si pentru integrarea armonioasa a intregii constructii in ansamblul nou creat se impune refatadizarea intregului imobil – la nivelurile 1-2-3 si aducerea la forma initiala a acoperisului tip terasa sau extinderea sarpantei existente pe intreaga suprafata folosind si materiale adecvate pentru invelitoare .

IV.VII. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE :

Nu este cazul . Accesul pietonal actual se pastreaza cu mentiunea ca va suporta deplasari nesemnificative .

Accesul carosabil se efectueaza din Bd. Bucuresti si sunt la dispozitie parcarile directe din fata spatiilor comerciale .

IV.VIII. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANZARE LA RELIEFUL ZONEI :

Nu este cazul .

IV.IX. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE :

Nu este cazul .

IV.X. SOLUTII PT REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII :

Prin natura activitatilor comerciale si de prestari servicii existente nu sunt factori poluanti .

Apele uzate menajere sunt colectate si dirijate catre reseaua de canalizare menajera a localitatii existenta pe Bd. Bucuresti ;

Deseurile menajere sunt colectate in tomberoane ecologice dispuse pe platourile de beton amenajate in partea nordica a proprietatii si vor fi transportate la rampa de gunoi menajer a localitatii de catre unitatea specializata .

Accesul companiei de salubritate se efectueaza pe bd. Bucuresti .

Proprietarii imobilului au obligatia sa respecte normele de igiena colectiva si sa acumuleze deseurile menajere in tomberoane ecologice care vor fi depozitate in spatiile special amenajate fara a afecta vecinatatile pina la colectarea acestora de catre unitatea specializata de salubritate locala .

IV.XI. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI :

Nu este cazul .

IV.XII. SOLUTII PT REABILITAREA SPATIILOR VERZI :

Suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea extinderii propuse precum si a acceselor pietonale va fi tratata ca zona verde .

Copacii existenti nu sunt afectati de realizarea extinderii propuse .

IV.XIII. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE :

Conform planşa reglementari urbanistice si profil transversal .

IV.XIV. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZ.VERTICALA :

Suprafata de teren aflata in studiu este o suprafata plana fara diferente mari de teren . Aleile pietonale de acces de la trotuarul public al Bd. Bucuresti la spatiile comerciale vor fi prevazute cu panta pentru scurgerea apelor pluviale spre spatiile verzi ramase libere .

IV.XV. REGIMUL DE CONSTRUIRE :

IV.XV.I ALINIAREA CONSTRUCTIILOR :

Alinierea se va efectua la :

- 5,00 m fata de fatada sud ;
- 5,65 m fata de fatada est ;
- 2,50 m fata de fatada vest ;

IV.XV.II INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

Inaltimea maxima la atic : 3,6 m fata de nivelul trotuarului ;

Inaltimea maxima la aticul destinat marcarii intrarilor in spatiile comerciale : 4,1 m

IV.XV.III PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

Raportat la suprafata solicitata pentru realizarea extinderii : 100 %

Raportat la suprafata studiata : 70 %

IV.XV.III COEFICIENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

Raportat la suprafata solicitata pentru realizarea extinderii : 1

Raportat la suprafata studiata : 0,7

IV.XV.III ASIGURAREA UTILITATILOR :

Imobilul d elocuinte este racordat la toate retelele edilitare existente in zona .
Sunt necesare extinderi ale instalatiilor interioare in functie de destinatia spatiului .

IV.XV.IV BILANT TERITORIAL :

CONCLUZII :

NR CRT	DENUMIREA	APARTAMENTE			NR TOP NR CAD	EXISTENT		PROPUS		BILANT	
		NR.	CAD/TOP	SUPRAFATA		mp	%	mp	%	mp	%
				mp							
1	Constructii					896	63,0	828	58,2		
	bloc de locuinte			437,46		582		582			
	extinderi					157		246		403	
		1	1176/10-1	48	1766/12/11/16	34		41			
					113055	26					
		2	1176/10-2	48,13	104824	7		48			
		3	1176/10-3	48		12		7			
		13	1176/10-14	62,65	1766/12/11/6	6		13			
		14	1176/10-15	47,92	109166	20		35			
		15	1176/101-6	49	105613	6		13			
		25	1176/10-25	40,32	122955	5		14			
		26	1176/10-26	48		15		40			
		27	1176/10-27	45,44	1176/22/11/29	26		35			
2	Circulatie					188	13,2	120	8,4		
	alei acces					143		120		-23	
	ALEI DE ACCES PUBLICE					45					

					2717/16	10		15		
					104824	35		15		
						10		8		
					2717/12	11		16		
					109166	19		16		
					105613	16		8		
					122972	7		8		
						19		17		
					2717/53	16		17		
		3	Spatii verzi				338	23,8	474	33,3
	TOTAL					1422	100	1422	100	

Suprafata extinderilor existente : **157** mp

Suprafata aleilor de acces la extinderile existente : **143** mp

Suprafata suplimentara a extinderilor propuse : **246** mp

Suprafata aleilor propuse de acces la extinderile existente : **120** mp

V.I. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE :

Din punct de vedere al transferului de proprietate de la proprietatea privata a persoanelor fizice la proprietatea privata/publica a primariei nu este cazul .
Se solicita concesionarea a suprafetei de teren de 95,5 mp din proprietatea STATULUI ROMAN pentru fiecare proprietar de apartament/spatiu comercial care solicita extinderea in limitele prevazute de P.U.D.

V.II. MASURI DE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.lui :

Implementarea masurilor prevazute prin P.U.D. sunt in sarcina beneficiarilor si anume :

- realizarea documentatiilor in vederea concesionarii/achizitionarii sau inchirierii terenurilor ;
- relaizarea studiilor topografice specifice dezmembrarii terenurilor ;
- realizarea documentatiilor necesare autorizarii lucrarilor de construire ;
- realizarea obiectivului propus .

V.III. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI :

Prin masurile prezentate studiul de fata devine prima tentativa concreta de reabilitare a spatiului urban si a imaginii arhitectural-urbansitice din punct de vedere a extinderilor efectuate la parterul imobilurilor de locuinte din Municipiul Baia Mare .

Realizarea obiectivului propus este posibila fara sa se diminueze semnificativ spatiul public urban si fara a afecta mediul .

V. ANEXE :

VI.A. PIESE SCRISE :

Memoriu P.U.D.

VI.B. PIESE DESEDATE :

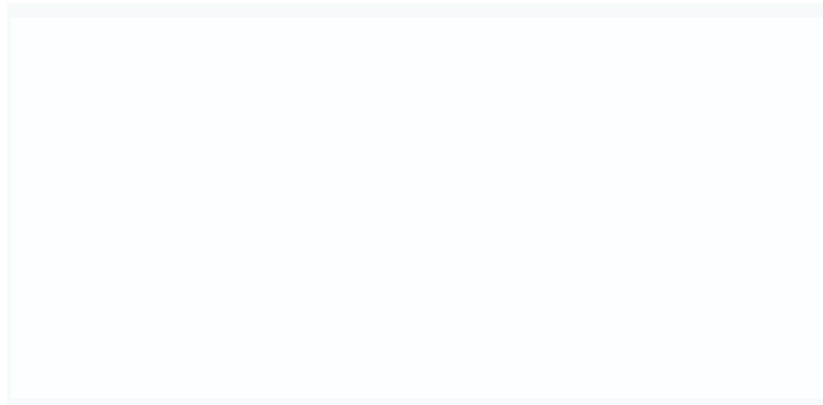
U0	Incadrare in localitate	sc. 1:2000
U1	Situatia existent pe supost topo actua	sc. 1: 500
U2	Tipul de proprietate asupra terenurilor existent	sc. 1: 250
U3	Tipul de proprietate circulatia terenurilor	sc. 1: 250
U4	Reglementari urbanistice	sc. 1: 500
U5	Reglementari edilitare	sc. 1: 500
U6	Profil transversal – Desfasurare front stradal	sc. 1: 100
U7	Reprezentare volumetrica	

VI.C. LISTA DE SEMNATURI :

S.C. AMBIENT S.R.L.

Urbansit : arh. Alexandru BABAN

proiectant : c.arh. Ovidiu CIORNA



Baia Mare 2021