

PUD

**EXTINDERE APARTAMENT (SPAȚIU COMERCIAL)
ȘI AMENAJARE BIROURI,
CONCESIONĂRE / ÎNCHIRIERE TEREN**

Baia Mare strada G.Cosbuc , nr. Jud. Maramures

INITIATOR/ BENEFICIAR:

Adresa: e str. ,nr. Jud. (
CI seria MM nr.
CUI

ELABORATOR:

birou DOM srl
strada 24 nr.223
Tăuții Măgherauș, MM

DATA :

apr.2024

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: PUD - EXTINDERE APARTAMENT (SPAȚIU COMERCIAL) ȘI AMENAJARE BIROURI, CONCESIONARE / ÎNCHIRIERE TEREN.

Amplasament: Baia Mare, strada G.Cosbuc , nr.2 ap Jud. Maramures

Initiator:

Adresa: , str. nr. Jud. .

Elaborator: birou DOM srl
strada 24 nr.223
Tăuții Măgherauș, MM

Coordonator RUR: arh. (

Număr proiect: 1689/2021

Data elaborării: apr. 2024

Obiectul lucrării:

Prevederile temei program

Prin tema de proiectare beneficiarul solicită extinderea apartamentului nr.1 (spațiu comercial) pentru amenajare de birouri, concesionarea sau închirierea terenului pe care se va extinde spațiul comercial.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Situarea obiectivului în cadrul localității:

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Baia Mare, str. G. Coșbuc nr. 2, ap,1.

Caracteristicile zonei/subzonei în care este inclus obiectivul

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr.12/1999, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Baia Mare cu nr.349/1999, terenul studiat este situat în UTR CA2 – **centrul anilor 80** - subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime mare și medie, alcatuind fronturi continue sau discontinue;

În utr CA2 se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipală si municipala rezultate în urma procesului de modernizare si descentralizare (birouri regionale ale unor ministere), birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare; aceste pot fiacompaniate si de servicii de interes general.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona care include obiectivul studiat:

- Suportul topografic:

Conform planului topografic terenul este plat .

- Studiul geotehnic:
Condițiile de fundare pentru clădirile ce urmează a se proiecta pe amplasamentul dat sunt stabilite prin studiul geotehnic în baza sondajelor efectuate și sunt prezentate în anexa.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Indicatori urbanistici conform PUG aprobat :

POT maxim = 80 %

CUT volumetric maxim = 2,4

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Nu sunt documentații elaborate concomitent cu PUD

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Circulația principală în zonă este asigurată de str. G. Cosbuc, strada de categoria a II-a cu 2 benzi de circulație și respectiv str. Culturii, strada de categoria a II-a cu 4 benzi de circulație conform Nomenclatorului stradal al municipiului Baia Mare - Mai 2020.

În partea de nord a blocului nr.2 - ce face obiectul studiului se află o zonă de garaje, la care accesul se face pe o alee carosabilă din str. G. Coșbuc printre blocurile cu nr.4 și respectiv nr.6.

Circulația pietonală în zonă este reprezentată de aleile și trotuarele existente care nu sunt afectate în niciun fel de realizarea extinderii propuse.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața de referință a terenului studiat: S = cca. 222,00 mp

Spațiul comercial existent (apartament nr.1+extindere existentă) S = 68,59mp.

Apartamentul nr.1 are suprafața de 46,59 mp conform CF 100469.

Extinderea existentă (spațiul comercial) are suprafața de 24,00 mp conform CF 118706.

Limitele zonei de studiu se consideră limitele aleilor de circulație (trotuare existente) și are suprafața de 222,00 mp.

Vecinătăți :

la sud : str. G. Cosbuc

la nord : aleea pietonală de acces la casa scării blocului nr.2

la est : aleea pietonală de acces între clădirile existente ;

la vest : blocul de locuințe nr.2 și parter evazat spațiul comercial ;

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe terenul considerat ca zonă de studiu există blocul de locuințe nr.2, respectiv ap.1 și extinderea apartamentului cu funcțiunea de spațiul comercial cu suprafața construită de 68,59 mp.

Terenul pe care urmează a se face extinderea este neconstruit și are categoria de folosință curți construcții.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona în care se află terenul studiat are caracterul arhitectural și urbanistic al anilor 60, la care se adaugă intervențiile din anii 90 - 2000.

Destinația clădirilor:

Locuințe colective, cu spații comerciale la parter.

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Terenul studiat este proprietate a inițiatorului PUD, parțial al mun. Baia Mare și parțial al statului Român.

Terenul ce se va concesiona pentru realizarea extinderii are suprafața de 55,00 mp și este domeniu privat al mun. Baia Mare conf CF nr.135041 și a HCL 24/2024 pentru însușirea documentației cadastrale.

Terenul studiat are suprafața de 222,00 mp.

Concluziile studiului geotehnic :

Sondajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologica:

Conf. studiu geotehnic anexat.

Adancimea maximă de îngheț a terenului natural din zonă, de care trebuie ținut seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de -0,8 m.

Conditii de fundare:

Conf. studiu geotehnic anexat.

Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu sunt.

Parametrii seismici ai zonei:

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează având $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Analiza fondului construit existent:

Înălțimea clădirilor:

P+4 cu parter evazat

Structura clădirilor:

Zidărie cu sămburi din beton armat pe fundații continue din beton, planșee din fâșii prefabricate cu goluri.

Starea clădirilor:

Bună

Echiparea existentă:

Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețele stradale de alimentare cu apă.

Canalizare

În zona studiată există rețele stradale de canalizare.

Rețele electrice

În zona studiată există rețele electrice.

Gaze naturale

În zona studiată există rețele stradale de alimentare cu gaze naturale.

Rețele de telefonie

În zona studiată există rețele stradale de telefonie.

4. REGLEMENTARI**Obiectivele noi solicitate prin tema program:**

Tema de proiect, stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării, prevede construirea EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL.

Construcția se va desfășura pe terenul aflat în proprietatea municipiului BAIA MARE, teren de 55mp ce urmează a se concesiona .

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

-funcțiunea	:	SPATIU COMERCIAL
-dimensiunile maxime la teren - extindere propusă		
lungimea	:	10,35 m
Latimea	:	9,25 m
-regim de construire	:	parter
-înălțimea maximă	:	4,50 m de la cota 0.00

Capacitatea, suprafața desfășurată:

-suprafața construită existentă	: 87,90
-suprafața construită extindere	: 55,00 mp
-suprafața desfășurată existent+propus	: 142,90 mp

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

- distanțe față de construcțiile existente:

Distanța dintre extinderea propusă și blocul de locuințe existent (str. Culturii nr.4), este de 9,00m

Distanța dintre extinderea propusă și garajele existente la nord, este de 12,30m

Extinderea se abordează ca o completare a colțului blocului existent cu o construcție executată cu aceleași materiale și aceeași volumetrie cu a construcției existente urmărindu-se realizarea unui ansamblu unitar și coerent. Fațada estică va fi prevăzută cu corpuri de iluminat exterioare pe porțiunea paralelă cu aleea care face legătura dintre colegiul național Vasile Lucaciu și str. G. Coșbuc.

- acces pe pietonale:

Accesul pietonal în zona studiată se va desfășura pe aleile existente. Accesele la spațiul comercial rămân cele existente și anume un acces direct din exterior din str. G. Coșbuc și accesul existent la ap. Nr.1 din casa scării.

Față de aleea dinspre est, care face legătura între colegiul național Vasile Lucaciu și str. G. Coșbuc extinderea se amplasează la 1,20m, fără a se afecta gabaritul și geometria aleii existente.

Se vor putea face amenajări pentru odihnă și socializare pe platformele betonate existente adiacent blocului nr.4 de pe strada Culturii. De asemenea ar trebui luate măsuri, mai ales în zona de acces în curtea colegiului național, pentru împiedicarea parcarilor și staționării autovehiculelor pe suprafața aleii, autovehiculele ce obturează și îngreunează fluenta circulației.

- acces pentru utilajele de stingere a incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se face din str. G. Coșbuc și pe aleea carosabilă de acces la garaje, situată la nord față de extinderea propusă.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Clădirea este executată în zona rezidențială, comercială și de prestări servicii, destinația propusă se integrează în destinațiile admise. Aspectul exterior se va studia

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Singura construcție existentă asupra căreia se intervine este blocul de locuințe nr.2, și anume pereții exteriori ai ap. nr.1 și spațiul comercial existent. Aleile de acces existente nu sunt afectate în niciun fel, accesele la spațiul comercial fiind cele existente, fără a se crea accese noi.

De asemenea se va devia conducta de alimentare cu gaz situată în partea de est a blocului existent.

Se vor putea face amenajări pentru lărgirea aleii, pentru odihnă și socializare pe platformele betonate existente adiacent blocului nr.4 de pe strada Culturii.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Circulația carosabilă și pietonală în zona studiată se face din str. G. Coșbuc pe traseele existente.

Circulația pietonală

Nord - alee de acces la casa scării de 1,5m lățime asfaltat - nu se afectează

Est - alee de acces de 3,00m lățime și cca 50m lungime între str. G. Coșbuc și colegiul național V. Lucaciu, asfaltat - nu se afectează

Sud - trotuar str. G. Coșbuc de 5,00m lățime, asfaltat

Conform STAS 10144/2-91 STRĂZI, TROTUARE, ALEI DE PIETONI ȘI PISTE DE CICLIȘTI, tabel 1, un trotuar cu lățimea de 3,0m are capacitatea de 3200 de pietoni/oră, amplasat lângă locuințe și 2800 de pietoni/oră dacă este amplasat lângă magazine.

Colegiul Național Vasile Lucaciu are o capacitate de cca. 1000-1500 de persoane.

În aceste condiții alea de acces ce se consideră cea de-a doua ieșire de la Colegiul National Vasile Lucaciu are capacitate dublă de acces față de necesarul colegiului național V. Lucaciu.

Se vor putea face amenajări pentru lărgirea aleii, cu spații pentru odihnă și socializare pe platformele betonate existente adiacent blocului nr.4 de pe strada Culturii.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat este plat, deci nu se impun soluții speciale de adaptare a obiectivului propus la relieful zonei.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;
Nu este cazul

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării(dupa caz);

Nu este cazul

În timpul execuției se va avea grijă ca zonele adiacente să nu fie afectate, se va păstra curățenia zonei, toate acestea fiind precizate în POE, iar după terminarea lucrărilor terenul liber din jurul clădirii se va amenaja ca spațiu plantat decorativ.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

Se vor putea face amenajări pentru lărgirea aleii, amenajări pentru odihnă și socializare pe platformele betonate existente adiacent blocului nr.4 de pe strada Culturii și dotare cu mobilier urban adecvat.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Extinderea propusă se va concepe în așa fel încât vegetația înaltă existentă pe terenul studiat să nu fie afectată. În caz de necesitate, copacii existenți se vor toaleta. Terenul liber rămas între clădire și alea pietonală se va amenaja ca spațiu plantat decorativ.

Profiluri transversale caracteristice;

Accesul la terenul ce face obiectul documentației se face pe str. G. Coșbuc și pe alea de acces la garajele din spatele blocului nr.2, căi de acces asupra cărora nu se intervine

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală necesare pentru scurgerea apelor pluviale.

Regimul de construire:

Alinierea construcțiilor va fi la:

Est la max 3,70m fata de blocul nr.2 existent și 1,20m de la bordura aleii.

Nord la 4,00 fata de blocul nr.2 existent și 1,50m de la bordura aleii..

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la foc și de alte norme tehnice specifice.

Înălțimea maximă a construcțiilor:

extinderea propusă va respecta înălțimea spațiului comercial existent

Regimul de înălțime max. Parter

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. max = 80%

Coeficientul de utilizare al terenurilor:

C.U.T.max = 2,4

Asigurarea utilităților:

Alimentare cu apă:

Extinderea propusă se va alimenta cu apă dacă este cazul din instalația interioară existentă.

Canalizare:

Extinderea propusă va folosi instalația de canalizare existentă.

Energie electrică:

Extinderea propusă se va alimenta cu energie electrică din instalația interioară existentă.

Gaze naturale:

Extinderea propusă se va alimenta cu energie termică de la centrala termică alimentată cu gaz metan existentă. Conducta de alimentare cu gaz existentă pe teren se va devia conform avizului deținătorului de rețea.

Producerea energiei termice se face cu centrala termică proprie alimentată cu gaz.

Apa caldă menajeră se produce în centrala termică proprie.

Rețele de telecomunicații:

Pentru comunicații se va utiliza tehnologia telefoniei mobile.

SUPRAFATA DE REFERINTA 222,00mp

Bilant teritorial:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	87,90	39,60	142,90	64,40
CIRCULATII PIETONALE	2,40	1,10	2,40	1,10
SPATII VERZI	131,70	59,30	76,70	34,50
TOTAL	222,00	100,00	222,00	100,00

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

O consecință imediată va fi completarea fondului construit în zonă, asigurarea locurilor de muncă atât în perioada de execuție a obiectivului, cât și în etapa de exploatare.

Construcția propusă va valorifica optim terenul de amplasament iar configurația acesteia va oferi o perspectivă armonioasă a ansamblului de clădiri din zona analizată.

Prevederea iluminatului pe fațada estică a extinderii precum și intervențiile de amplificare cu spații de odihnă și socializare și dotare cu mobilier urban de-alungul aleii vor spori accesibilitatea atractivitatea și siguranța accesului în zonă.

Măsurile ce decurg în continuarea PUD:

Întocmirea documentațiilor pentru concesionarea terenului pentru realizarea obiectivului propus și promovarea în vederea aprobării în consiliul local al mun. Baia Mare.

Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Prezenta documentație respectă prevederile și recomandările PUG și a planurilor urbanistice aprobate anterior.

Din punctul de vedere al elaboratorului documentației aprobarea PUD, în forma prezentată (piese scrise și desenate) se încadrează în zona și nu produce efecte negative asupra zonei și/sau vecinătăților.

Întocmit,

Coordonator RUR.
arh.

iun. 2024

