



ANEXA 3

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Obiectivul: **EXTINDERE CABINET STOMATOLOGIC**
 Adresa obiectivului: Loc. Baia Mare, Str. Dr. Gh. Bilașcu, nr. 5/2, Jud. Maramureș
 Beneficiar: **NEȚĂ MARIA – VIRGINIA,**
 Proiectant: Loc. Tăuții Măgherăuș, Str. 16 nr. 31, Jud. Maramureș
Birou Individual de Arhitectură Crăciun Oxana Nicoleta,
 Data elaborării: Baia Mare, Str. Aviatorilor nr. 1/36, Jud. Maramureș
 noiembrie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **NEȚĂ MARIA – VIRGINIA** care are în proprietate spațiul de la parterul blocului din Baia Mare, Str. Dr. Gh. Bilașcu nr.5/2, în intravilan, zona L5– subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Suprafața apartamentului din acte este de 54,25 mp – suprafață construită și este înscris în Cartea Funciară nr. 101198 – C1 – U8 , cu nr.cad. top:1770/4-2, Baia Mare și este compus din 3 camere și dependințe + drept de proprietate asupra terenului în cotă de 16/284 parte. În baza autorizației de construire nr. 188 din 15.04.2003, a fost construită extinderea apartamentului, imobil notat în CF 126785 cu suprafața de 15 mp.

Oportunitatea lucrării este determinată de necesitatea obținerii Hotărârii de Consiliul local al Municipiului Baia Mare, care aproba P.U.D.-ul, prin care se propune și concesionarea de teren în baza căruia se va întocmi documentația necesară obținerii Autorizației de construire pentru obiectivul: **EXTINDERE CABINET STOMATOLOGIC.**

Terenul care se dorește a fi concesionat, pe care se va realiza extinderea cabinetului stomatologic existent va avea suprafață de 22 mp și se află în proprietatea privată (domeniul privat), al Municipiului Baia Mare, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație, anexat prezentei documentații.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ (sau în teritoriu):

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul este situat pe str. Dr. Gh. Bilașcu, în partea central nordică a orașului Baia Mare, în imediata apropiere a Școlii gimnaziale Nicolae Iorga, la cca.150 m sud de strada George Coșbuc.

Terenul unde se dorește realizarea investiției a fost studiat în P.U.G. nr. 12,2,217/1996-1999, aprobată prin H.C.L. al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999 și a fost încadrat în L5 – subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Accesul la cabinetul stomatologic existent este asigurat direct din str. Dr. Gh. Bilașcu prin intermediul aleii/trotuarului de acces.

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 de folosință de „Risc geotehnic redus”.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Regimul juridic

Beneficiara, Dr. Neța Maria Virginia, are în proprietate spațiul de la parterul blocului din Baia Mare, Str. Dr. Gh. Bilașcu nr.5/2.

Suprafața apartamentului – cu destinația actuală de cabinet stomatologic - este de 54,25 mp – suprafață construită și este înscris în Cartea Funciară nr. 101198 – C1 – U8 , cu nr.cad. top:1770/4-2, Baia Mare și este compus din 3 camere și dependințe + drept de proprietate asupra terenului în cotă de 16/284 parte. În baza autorizației de construire nr. 188 din 15.04.2003, a fost construită extinderea spațiului apartamentului ,și stabilirea destinației de cabinet stomatologic, imobil extins notat în CF 126785 cu suprafața de 15 mp.

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.

3.3. Regimul tehnic

Zona în care se află terenul unde se dorește realizarea investiției este dotată din punct de vedere tehnico – edilitar cu rețea de energie electrică, gaz, apă potabilă, canalizare (toaletă, utilitățile).

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 cca3300 mp și include circulații și accese, respectiv imobilele învecinate. Pentru acest areal, s-au identificat

P.O.T. existent =20.5 %

C.U.T. existent = 0.790

3.5. Analiza geotehnică

3.5.1. Generalități

3.5.1.a Geomorfologic

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic aparține celei mai extinse arii depresionare la estul Câmpiei Pannonice, fiind dominată spre nord și nord est de lanțul vulcanic Gutâi Vărătec, spre sud de masivul cristalin Preluca, iar spre vest de culmea Sălajului.

De origine tectonică, depresiunea Baia Mare a fost multă vreme acoperită de apa lacului Pannonic, menținute până în Pliocen sub forma unui golf care s-a colmatat cu depozite aluvionare ale rețelei hidrografice Someș, Lăpuș, Săsar etc.

Terenul este situat pe platoul terasei a I-a a râului Săsar, de pe malul stâng al acestuia, terasă bine dezvoltată.

Perimetru cercetat este constituit dintr-un complex de depozite antecuaternare, cuaternare, și pannoniene.

Cuvertura cuaternară este reprezentată prin Pleistocen și Holocen.

Pleistocenul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă de nisip, cu grosimi de 5-6 m și se dezvoltă de la terasa joasă până la terasa înaltă.

Holocenul se dezvoltă de regulă în luncile râurilor și este constituit dintr-un strat de pământuri coezi, argilos-prăfoase, de culoare galben – cenușiu închis sau galben, cu grosimi de 1 – 3 m.

Pannonianul este reprezentat prin marne, argile și nisipuri fine, gălbui. Grosimea Pannonianului este cuprinsă între 300 și 800m.

Din punct de vedere climatic, depresiunea Baia Mare, în general, are caracteristici temperat continental moderate, influențate de poziție, relief și de circulația generală a aerului, în general umed.

În ceea ce privește hidrologia zona este caracterizată prin existența unei pânze de apă freatică, situată la adâncimi de 1,50 – 2,50 m față de cota terenului, în nivelul de bolovaniș și pietriș. Variațiile nivelului pânzei de apă freatică sunt în strânsă legătură cu regimul precipitațiilor și de debitul râului Săsar. Din punct de vedere a agresivității chimice asupra betoanelor, apa este slab agresivă asupra betoanelor: general acidă – intensă; carbonică – intensă; de dezalcalinizare – intensă; sulfatică – moderată.

3.5.2.a Geologic

Din punct de vedere geologic amplasamentul cercetat corespunde amplasării obiectelor proiectate.

Pe baza datelor obținute, se va considera următoarea adâncime de fundare:

-1,35 m față de cota terenului natural. Fundarea se va face pe stratul de argilă nisipoasă, cenușie.

Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive.

Potrivit studiului geotehnic anexat, din punct de vedere al riscului geotehnic conform N.P. 074/2014, rezultă următoarele:

- condiții de teren-----	terenuri bune	2 puncte
- apă subterană-----	fără epuismente	1 punct
- clasificare construcției		
după categoria de importanță---normală		3 puncte
- vecinătăți-----fără risc		1 punct
- $ag = 0,15g$		2 puncte
Total		9 puncte

Categoria geotehnică – RISC GEOTEHNIC REDUS.

3.5.3a Zona seismică de calcul

Seismic perimetru 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 $ag=0,15g$, iar perioada de colț $T_c = 0,7\text{sec}$. Adâncimea maximă de îngheț în zonă, conform STAS 6054-77 este de - 0,90 m de la cota terenului natural.

3.6. Căi de comunicație

Accesul la cabinetul stomatologic studiat se realizează direct din str. Dr. Gh Bilașcu prin intermediul unei alei cu lățimea de cca.1,2 m în suprafață de 13 mp aflată în proprietatea privată (domeniul privat), a Mun. Baia Mare și utilizată în baza contractului de închiriere anexat la documentație.

Strada Bilașcu este cu sens unic de circulație, spre Bd. Unirii și are pe ambele părți trotuare pentru pietoni, având fiecare o lățime de aproximativ 2,75 m, respectiv zone amenajate pentru parcare publică.

3.7. Analiza fondului construit existent

Imobilul este situat în subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, construite în perioada anilor 1960-1970, cu structuri durabile și aflate în stare fizică bună. O mare parte a imobilelor din zonă au fost reabilitate în ultimii 20 ani. Construcția cabinetului, partea edificată în

anul 2003 este în stare fizică bună. Impactul realizării extinderii asupra fondului construit existent a fost analizat și concluziile prezentate în Expertiza tehnica nr. 1036 din octombrie 2020, elaborată de Exp.tehnic ing. Vasilescu Elisabeta. Lucrarea este anexată la prezenta documentație.

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. 445 din 01.04.2020.

3.9. Disfuncționalități, servituri existente și priorități

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

Strada Gh.Bilașcu preia un trafic auto și pietonal cu densitate medie spre mediu-ridicat în anumite perioade ale zilei, influențate de programul școlar, fiind o arteră cu sens unic adiacent căreia funcționează două unități școlare.

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 cabinetului.

Accesul în prezent se realizează prin trotuarul/aleea de acces amenajată care este în directă legătură cu trotuarul existent adiacent străzii Gh.Bilașcu.

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

4. PROPUNERI – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Elemente de temă:

Beneficiara dorește extinderea cabinetului stomatologic existent, pentru reamenajarea lui și dotarea corespunzător cerințelor funcționale și necesităților actuale.

Oportunitatea lucrării este determinată de necesitatea obținerii Hotărârii de Consiliul local al Municipiului Baia Mare, care aproba P.U.D.-ul, prin care se propune și concesionarea de teren în baza căruia se va întocmi documentația necesară obținerii Autorizației de construire pentru obiectivul: **EXTINDERE CABINET STOMATOLOGIC**.

4.2. Descrierea soluției

Se propune reamenajarea cabinetului stomatologic și dotarea cu spații suplimentare pentru tratament și investigații specifice activității medicale.

În acest sens, zona extinderii va fi adiacentă fațadei vestice a imobilului, unde se reconfigură creându-se noi spații, și reamenajându-se accesul în cabinet. Fațada principală, sudică, orientată spre str. G.Cosbuc, va suferi doar modificări de finisaje, unde se va monta altă tâmplărie eficientă termic și se va termoizola corespunzător cerințelor actuale de economisire de energie.

În vederea stabilirii regimului de aliniere a constructiilor s-au luat în considerare păstrarea alinierii construcției existente pentru latura vestică, respectiv alinierarea cu clădirea de locuit pentru fațada orientată spre str. Bilașcu, fatada sudică.

Suprafață extindere existentă = 15.0 mp

Suprafața suplimentare extindere = 22.0 mp.

Total suprafață extindere = 37.0 mp

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

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. Gh Bilașcu, cu sensul unic de circulație din spre Str. Aviatorilor, spre Bld. Unirii. Nu sunt necesare intervenții la partea carosabilă și nu se creează diferențe în traficul existent, deoarece cabinetul stomatologic există deja și nu-i va crește numărul de pacienți prezenți în același timp.

4.3.2. Garaje și paraje auto

Parcarea autorurismenilor în zona se face în parcarea publică recent finalizată, amplasată pe latura nordică a străzii Gh.Bilașcu.

4.3.3. Circulații pietonale

Accesul în interiorul construcției se va realiza pe același traseu ca și până acum. Intrarea în imobil care adăpostește cabinetul stomatologic se va păstra în aceeași zonă.

Suprafața aleii se va modifica față de contractul de închiriere existent, dat fiind faptul că limitele extinderii propuse se vor alinia cu imobilul de locuit, iar din spire str. Gh.Bilașcu să diminuă prin realizarea în anul 2019 -2020 a parcării publice adiacentă străzii.

Accesul la locuințele aflate în bloc se realizează de pe fațadă opusă intrării în cabinet.

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 respeciv extinderea cabinetului stomatologic are o suprafață de 22.0 mp, și este aflat în proprietatea privată a 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 în vederea realizării accesului dorit, stabilindu-se în acest sens plata unei redevanțe anuale de către beneficiar proprietarului terenului. Terenul aferent aleii va fi reglementat printr-un nou contract de închiriere care va actualiza suprafața rămasă de închiriat, actualizată. Suprafața finală de închiriat este de 7,0 mp.

Terenul se află în afara perimetruului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

4.6 Regimul de înălțime

Extinderea propusă va păstra regimul de înălțime existent al corpului existent executat în 2003 – 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 terenul luat în studiu:

În prezent:

P.O.T. existent = 20.5 %

C.U.T. existent = 0.790

Indicii de ocupare al terenului P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. conform Regulamentului General de Urbanism al Municipiului BAIA-MARE, au următoarele valori maximale: UTR - L5

P.O.T.max. = 30 %

C.U.T.max. = 0.8

În situația de față, pentru parcela studiată în funcție de suprafața construită și desfășurată a viitoarelor clădiri ce se doresc realiza, rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T.max. Propus = 21.1 %

C.U.T.max. Propus = 0.796

4.8 Plantații și spații verzi

Pentru amenajarea zonei verzi adiacente cabinetului, se propune plantarea de arbuști de tip Tuja-pitic, alternat cu Lavandula augostifolia, Salix integra Hakuro Nishiki și arțar japonez pe zona verde dintre fațada imobilului și se va întreține zona înerbată. Aleea se va dala cu piatră naturală - andezit fasonat și fiamat, pentru a asigura factor de antiderapare minim R12. Pe zona de iarbă afectată de lucrările de construcție, se va planta gazon.

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

Prin specificul investiției ce se dorește acela de extindere cabinet stomatologic, nu se vor produce poluanți pentru ape datorită specificului funcțiunilor propuse, decât în limitele admise de normele în vigoare. Cabinetul este racordat la rețeaua de canalizare menajeră a localității.

Poluanții ce pot fi emiși în aer în urma realizării investiției propuse acela de cabinet stomatologic teoretic nu există.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii, acela de cabinet stomatologic nu crează un nivel ridicat de zgomot, ce să depășească limitele prevazute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă.

4.10. Gospodărirea deșeurilor

Specificul funcțiunii existente – acela de cabinet stomatologic - nu produce cantități importante de deșeuri.

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

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

5. ECHIPARE EDILITARĂ

5.1. Alimentare cu apă

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

5.1.1. Canalizare menajeră/pluvială

În zonă există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, pe str. Gh. Bilașcu. Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediul rețelei existente funcționale, cabinetul stomatologic fiind branșat la rețeaua de canalizare.

În zonă există o rețea de canalizare a apelor pluviale pe str. Gh. Bilașcu.

Se vor colecta burlanele ce preiau apa pluvială de pe acoperișul construcției, precum și rigolele perimetrale ce preiau apele pluviale ce se pot aduna în jurul construcției.

Și vor fi conduse spre rețeaua de canalizare pluvială a municipiului existentă în zonă;

5.1.2. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră.

Cabinetul stomatologic, este prevazut cu centrală termică murală, funcționând cu gaz metan, cu cazan cu tiraj forțat amplasat în spațiul cabinetului 2. Acesta asigură căldura și prepararea apei calde, încălzirea fiind făcută cu elemete radiante (calorifere) existente. 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.

5.1.4. Telecomunicații

Spațiul cabinetului 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 = 20.5 %

C.U.T. existent = 0.790

P.O.T.max. Propus = 21.1 %

C.U.T.max. Propus = 0.796

BILANT TERITORIAL:

BILANT TERITORIAL:		SUPRAFATA PARCELA STUDIATA = 3300 mp			
UTR = L5 subzona locuintelor colective medii sau medii si inalte, situate in ansambluri preponderent rezidentiale		P.O.T. maxim permis =30 % C.U.T. maxim admis =0,8			
Nr.crt.		EXISTENT		PROPUIS	
		MP	%	MP	%
1.	SUPRAFATA PARCELA STUDIATA	3300 mp	100 %	3300 mp	100 %
2.	SUPRAFATA CONSTRUITA	677mp	20,5 %	699 mp	21,1%
3.	SUPRAFATA CIRCULATII	967 mp	29,3 %	963 mp	29,2 %
4.	SUPRAFATA SPAȚII VERZI	1656 mp	50,2 %	1638mp	49,6 %
5.	TOTAL	3300 mp	100 %	3300 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. BAIA-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 necesară 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 continue 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 lucrări de construcții precum și în cadrul documentației necesare obținerii Autorizației de Construire.

Prin realizarea obiectivului prevăzut în prezentul studiu va rezulta posibilitatea extinderii cabinetului stomatologic ce va fi dotat la cele mai înalte standarde, zona primind astfel o funcțiune de tip medical specific cu un nivel calitativ mai ridicat, ce își va aduce aportul în dezvoltarea și completarea zonelor de locuințe colective.

Propunerile arătate în prezentul studiu recomandă susținerea ideii de realizare a investiției propuse, necesar fiind în acest sens concesionarea terenului aferent construcției precum și modificarea contractului de închiriere și reamenajarea în mod adecvat a aleii de acces nou propus.



Întocmit:

arh.urb, Florescu Oksana

arh. Oxana N.Crăciun

