

# MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## 1. INTRODUCERE:

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Obiectivul: **CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA MODIFICĂRII ACCESULUI EXTINDERII EXISTENTE – AUTORIZAT ÎN BAZA A.C. NR. 24/2009**

Adresa obiectivului: Loc. Baia Mare, Bd. Unirii, nr.            Jud. Maramureș

Beneficiar: **CABINET TEHNICĂ DENTARĂ**  
Loc. Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 10/4, Jud. Maramureș

Proiectant: **Birou Individual de Arhitectură**  
Baia Mare, Str. Aviatorilor nr.            , Jud. Maramureș

Data elaborării: noiembrie 2020

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **CABINET DE TEHNICĂ DENTARĂ** , CIF: 22497610, cu sediul în loc. Baia Mare, Bd. Unirii, nr. Jud. Maramureș.

Oportunitatea lucrării 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** pentru obiectivul: **CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA MODIFICĂRII ACCESULUI EXTINDERII EXISTENTE – AUTORIZAT ÎN BAZA A.C. NR. 24/2009.**

Lucrarea în discuție se dorește a se realiza pe terenul aflat în proprietatea privată (domeniul privat), al Municipiului Baia Mare, aflat în intravilanul Mun. Baia Mare.

Modificarea accesului extinderii existente – autorizată în baza A.C. nr. 24/2009 - are ca scop reorganizarea ulterioară a compartimentării funcționale interioare, astfel încât să corespundă necesităților de separare a fluxurilor de contact și circulație dintre zona accesibilă clienților și cea de lucru a tehnicianului dentar.

Terenul pe care se vor construi noile scări de acces și copertina dorește a fi concesionat de către beneficiar.

### 1.3. Dimensionarea zonei studiate

Parcela ce face obiectul prezentei lucrări prezintă următoarele vecinătăți:

**NORD:** extindere existentă P, stomatologie;

**VEST:** se învecinează cu apartamentul nr. 4, Bd. Unirii nr.            , Mun. Baia Mare, Jud. Maramureș;

**EST:** trotuar- circulație pietonală;

**SUD:** extindere existentă P – Cabinet optică Dr. Truș.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ (sau în teritoriu):

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul este situat pe Bd. Unirii, în partea centrală a orașului Baia Mare, în imediata apropiere a Centrului comercial Maramureșul, la cca 50 m est de Bd. Unirii.

Terenul unde se află cabinetul de tehnică dentară și care face obiectul prezentului studiu este situat în zona centrală Mun. Baia Mare, în frontul construit secundar adiacent Bd-ului Unirii, în vecinătatea Magazinului Maramureșul și în spatele clădirii Telekom.

Accesul existent la Cabinetul de Tehnică Dentară Tânjală Daniela este asigurat direct din trotuarul existent.

Terenul unde se dorește realizarea investiției a fost studiat în P.U.G. proiect nr. 12./1996-1999, aprobat prin H.C.L. al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999 și a fost încadrat în zona CA2 – Centru anilor 80 - subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1. Regimul juridic**

Apartamentul al cărui destinație actuală este de cabinet de tehnică dentară, respectiv, construcția extinsă și terenul de sub aceasta sunt în proprietatea D-nei Tânjală Daniela și a Cab. De Tehnică Dentară Tânjală Daniela.

#### **3.2. Regimul economic**

Terenul în discuție este situat într-o zonă de interes a Mun. Baia Mare, zonă prevăzută cu funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuind fronturi continue sau discontinue. Clădirile din zonă au funcțiunea predominantă de imobile pentru locuințe colective cu spații comerciale la parter, și de clădiri cu destinație de spațiu comercial și de birouri.

#### **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 (toate utilitățile).

#### **3.4. Bilanț teritorial existent**

Suprafața terenului luat în considerare în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este calculată analizând posibila zonă de impact vizual și volumetric a extinderii, această zonă fiind calculată la cca 3940 mp și include circulații pietonale și accese auto, zonele verzi, respectiv imobilele învecinate. Pentru acest areal, s-au identificat

P.O.T. existent = 44 %

C.U.T. existent = 2.1

#### **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 Văratec, spre sud de masivul cristalin Preluca, iar spre vest de culmea Sălajului.

De origine tectonică, depresiunea Baia Mare a fost multă vreme acoperită de apele lacului Pannonic, menținute până în Pliocen sub forma unui golf care s-a colmatat cu depozitele 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.

Perimetrul cercetat este constituit dintr-un complex de depozite antecuatere, cuaternare, și pannoniene.

Cuvertura cuaternară este reprezentat 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 coezive, 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 bolovăniș 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 adâncimea de fundare egală cu cea a construcției extinderii existente.

Din punct de vedere al riscului geotehnic conform N.P. 074/2014, rezultă următoarele:

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

Categoria geotehnică – 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  $T_c= 0,7sec$ . 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 de tehnică dentară se realizează direct din trotuarul adiacent construcției imobilului din Bd.Unirii nr.10.Între trotuarși clădirea existentă nu există zona inerbată sau plantată care să fie afectată de intervenția proupsă, aceea de modificare a acesului. În zona imediat apropiată imobilului există parcări publice, atât la vest cât și la est de acesta.

### 3.7. Analiza fondului construit existent

Imobilul se află în zona CA2 – Centru anilor 80 - subzona centrală conținând funcțiuni publice, cu clădiri de înălțime mare și medie, alcătuiind fronturi continue sau discontinue. Clădirile sunt edificate cu structuri durabile și în stare fizică bună.

### 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. 100 din 05.02.2019- prelungit.

### 3.9. Disfuncționalități, servituți existente și priorități

## **4. PROPUNERI – REGLEMENTĂRI – REGULAMENT LOCAL**

### 4.1. Elemente de temă:

Modificarea accesului extinderii existente – autorizată în baza A.C. nr. 24/2009 - are ca scop reorganizarea ulterioară a compartimentării funcționale interioare, astfel încât să corespundă necesităților de separare a fluxurilor de contact și circulație dintre zona accesibilă clienților și cea de lucru a tehnicianului dentar.

### 4.2. Descrierea soluției

Se propune extinderea suprafeței construite cu o adăugire în suprafață de 3,3 mp, care se va constitui din realizarea de noi trepte de acces, podest și hol. Corpul extinderii se va construi aliniat cu cel existent. Se va păstra o distanță între corpul extinderii și clădirea imediat învecinată – Cabinet Medical Dr. , pentru a rămâne liber accesul la contorul de gaz al acestuia. S-a atașat la documentație acordul notarial al Dr. referitor la intervenția propusă încheiat la 04.06.2021, respectiv Avizul C.A.E.U. nr.39139 din 14.10.2019

Suprafață extindere existentă = 16.0 mp

Suprafața suplimentare extindere = 3.3 mp.

Total suprafață extindere = 19.3 mp

### 4.3. Organizarea circulației

#### 4.3.1. Drumuri – circulații carosabile

Accesul la amplasamentul studiat se realizează dinspre Bld.Unirii sau Str. Moldovei.

Accesul pietonal se realizează dinspre platforma pietonală adiacentă Mag.

Maramureșul, respectiv dinspre trotuarul adiacent str. Moldovei.

#### 4.3.2. Garaje și parcaje auto

Parcarea autorurismenilor în zonă se face în parcările publice aflate atât în vecinătatea estică cât și cea vestică. Intervenția propusă, de modificare a accesului în cabinet, nu modifică fluxul de persoane și autoturisme existent.

#### 4.3.3. Circulații pietonale

Accesul spre amplasamentul cabinetului se va realiza pe același traseu ca până în prezent, intervenția propusă nemodificând numărul de persoane care se deplasează în zonă și nici traseul acestora.

### 4.4 Sistemizare 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 cabinetului necesară unui nou acces, are o suprafață de 3.3 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, stabilindu-se în acest sens plata unei redevențe anuale de către beneficiar proprietarului terenului.

#### 4.6 Regimul de înălțime a viitoarei construcții

Extinderea propusă va păstra regimul de înălțime existent al corpului existent executat, acela de 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 = 44%  
C.U.T. existent = 2,1

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 -CA2 P.O.T.max. =80 %  
C.U.T.max. = 2,4

În situația propusă, raportat la zona relevantă luată în studiu, rezultă următorii indici de utilizare a terenului: P.O.T.max. Propus = 44 %  
C.U.T.max. Propus = 2,1

#### 4.8 Plantații și spații verzi

Nu este cazul. Prin intervenția propusă nu sunt afectate spațiile verzi adiacente.

#### 4.9 Măsurile de protecție a mediului

##### 4.9.1. Emisii de poluanți în ape și protecția calității apelor

Prin specificul investiției ce se dorește- acela de modificare acces la cabinet de tehnică dentară- nu se vor produce poluanți pentru ape. Cabinetul este racordat la rețeaua de canalizare menajeră a localității.

##### 4.9.2. Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului

Nu există poluanți ce pot fi emiși în aer în urma realizării investiției de modificare a accesului la cabinetul de tehnică dentară.

##### 4.9.3. Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Modificarea accesului nu crează un nivel ridicat de zgomot, ce să depășească limitele prevazute de normele în vigoare, si nu influențează confortul acustic al populației din zonă.

#### 4.10. Gospodărirea deșeurilor

Evacuarea deșeurilor se realizează actualmente și se va realiza în continuare prin contract cu firma de specialitate pentru colectarea deșeurilor rezultate.

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

#### 4.11 Măsurile P.S.I.

Modificarea accesului nu influențează siguranța clădirii privind protecția la incendiu. Se va dimensiona calea de evacuare din spațiu conform cu numărul de persoane existente în interior. Materialele din care se va executa structura extinderii propuse pentru modificarea accesului vor fi în clasa I – II de rezistență la foc.

### 5. ECHIPARE EDILITARĂ

#### 5.1. Alimentare cu apă

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

#### 5.2. Canalizare

##### 5.2.1 Canalizarea menajeră

În zonă există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, pe bd.Unirii.

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

##### 5.2.2 Canalizarea pluvială

În zonă există o rețea de canalizare a apelor pluviale pe pe bd.Unirii.

#### 5.3. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră

Cabinetul este prevăzut cu centrală termică murală, funcționând cu gaz metan, cu cazan cu tiraj forțat amplasat în spațiului. Acesta asigură căldura și prepararea apei calde, încălzirea fiind făcută cu elemente radiante ( calorifere) existente. Nu sunt necesare modificări la rețeaua interioară de distribuție a agentului termic.

#### 5.4. Alimentarea cu energie electrică

Clădirea este bransată 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.

#### 5.5. Telecomunicații, televiziune prin cablu

Spațiul cabinetului este deja cu dotări TEL/NET, nefiind necesară 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

În situația propusă, raportat la zona relevantă luată în studiu, rezultă următorii indici de utilizare a terenului:  
P.O.T.max. Propus = 44 %  
C.U.T.max. Propus = 2,1

BILANT TERITORIAL:		SUPRAFATA PARCELA STUDIATA = 3940 mp			
UTR = CA2 - Centrul anilor 80 - subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime mare si medie, alcatuind fronturi continue sau discontinue		P.O.T. maxim permis =80 % C.U.T. maxim admis =2,4			
Nr.crt.		EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1.	SUPRAFATA ZONA STUDIATA	3940 mp	100 %	3940 mp	100 %
2.	SUPRAFATA CONSTRUITA	1714 mp	44 %	1717,3 mp	44 %
3.	SUPRAFATA CIRCULATII	1708 mp	43 %	1704,7 mp	43 %
4.	SUPRAFATA SPATII VERZI	518 mp	13 %	518 mp	13 %
5.	TOTAL	3940 mp	100 %	3940 mp	100 %

## 7.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 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.

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 aleei de acces nou propus.

Întocmit:

Arh.urb. F



Arh.



