

Documentatie pentru avizare:

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

**Obiectivul: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA**

Adresa ob.: str. ' , nr. , ap , MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Beneficiar:

Investitor: **S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.**  
C.U.I. 39191305 ; J24/510/2018

Adresa: str. ' , MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Proiectant: **S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.**  
PIATA LIBERTATII, nr. 12, Mun. BAIA-MARE, jud.MARAMURES  
Tel. 0748565931

## Fisa Proiectului

Obiectivul: **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA**

Adresa ob.: str. , nr. , ap MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Beneficiar: **BELBE VLAD**  
Investitor: **S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.**  
C.U.I. 39191305 ; J24/510/2018

Adresa: str. Victoriei, nr. MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Proiectant: **S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.**  
PIATA LIBERTATII, nr. 12, Mun. BAIA-MARE, jud.MARAMURES  
Tel. 0748565931

Faza: **PLAN URBANISITC DE DETALIU – (P.U.D.)**

Lista semnaturi: Arh.



## Borderou:

### A. Piese Scrise:

1. Cerere
2. C.I. Beneficiar
3. Certificat de urbanism
4. HCL MUN.BAIA-MARE nr. 675 din 20.12.2018
5. Contract de donatie imobiliara
6. Contract de comodat beneficiar – investitor
7. Certificat de inregistrare investitor
9. Tabel Nominal privind acceptul proprietarilor vecini
9. Fisa proiectului
10. Borderou
11. Memoriu tehnic P.U.D.

### B. Piese desenate:

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Plan de incadrare in zona  | sc. 1: 5 000 |
| 2. Plan topografic vizat de O.C.P.I.  | sc. 1: 1 000 |
| 3. Plan de situatie existent  | sc. 1: 500   |
| 4. Plan de situatie existent/propus cu proprietatea si circulatia terenurilor | sc. 1: 500   |
| 5. Plan de situatie propunere reglementari urbanistice                        | sc. 1: 500   |
| 6. Plan de situatie echipare edilitara existenta si propusa                   | sc. 1: 500   |



# MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISITIC DE DETALIU

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a temei

Obiectivul: **SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA**

Adresa ob.: str. ' , nr. , ap. MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Beneficiar:

Investitor: **S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L.**  
C.U.I. 39191305 ; J24/510/2018

Adresa: str. , nr. , MUN. BAIA-MARE, jud. MARAMURES

Proiectant:

**S.C. ARCHIPLANBUILD S.R.L.**  
PIATA LIBERTATII, nr. 12, Mun. BAIA-MARE, jud.MARAMURES  
Tel. 0748565931

### 1.2 Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului posesor serie , nr. CNP cu domiciliul in jud. MARAMURES, MUN. BAIA-MARE, Str. , nr. ap. pentru investitorul **S.C. PAIN KILER & ESTETIQUE DENT S.R.L., C.U.I. 39191305, J24/510/16.04.2018**, cu sediul in jud. MARAMURES, MUN. BAIA-MARE, Str.Victoriei, nr.

Oportunitatea lucrarii este determinata de necesitatea obtinerii Hotarari de Consiliul local al Mun. BAIA-MARE, care aproba P.U.D.-ul, prin care se propune si concesionarea de teren in baza caruia se va intocmi documentatia necesara obtinerii **Autorizatiei de construire** pentru obiectivul:

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC, AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA**

Lucrarea in discutie se doreste a se realiza pe terenul aflat in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE, aflat in intravilanul Mun. BAIA-MARE, adiacent apartamentului nr. de pe str. Victoriei, nr. se doreste realizarea unui nou acces in apartamentul in care se doreste amenajrea viitorului cabinet stomatologic, teren ce se doreste a fi concesionat de catre beneficiar.

Terenul care se doreste a fi concesionat, pe care se doreste a se realiza noului acces catre cabinetul stomatologic propus are o suprafata de **12,00mp**, se afla in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE, fiind posibila identificarea lui dupa planul de situatie, anexat prezentei documentatii.

Terenul aferent realizarii investitiei propuse este inregistrat in C.F.nr. 125060 BAIA-MARE, cu nr. cadastral 125060;

Pentru o mai buna identificare anexam copia extrasului CF.

Accesul la parcela studiata se realizeaza in situatia prezenta direct din str. Victoriei, prin intermediul unei alei de acces(trotuar) propusa a se realiza , in suprafata de 17mp, aflata in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE, figurata pe planul de reglementari ce face parte componenta a prezentului studiu;

Pentru trotuarul respectiv nu este necesara concesiunea pentru ca acesta va suferi doar lucrari de amenajare specifica;

Terenul in discutie este situat, intr-o zona de interes a Mun. BAIA-MARE, zona prevazuta cu locuinte colective, cu o densitate construita de nivel mediu-spre ridicat, in imediata apropiere a unui cunoscut centru comercial al Municipiului.

### **1.3 Dimensionarea zonei studiate:**

Parcela ce face obiectul prezentei lucrari este dezmembrata din dintr-o parcela mai mare in suprafata initiala de 4.545mp, este in suprafat de 12mp si prezinta urmatoarele vecinatati:

**NORD** : trotuar/alee de acces propusa, domeniul privat al Mun.BAIA-MARE 12mp;

**VEST**: se invecineaza cu parcela cu nr. top. 26790/17/5, proprietar Statul Roman;

**SUD**: e invecineaza cu parcela cu nr. top 26790/17/5, proprietar Statul Roman;

**EST**: se invecineaza cu apartamentul nr.\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ Mun.BAIA-MARE, jud. MM;

## **2. INCADRARE IN ZONA(sau in teritoriu):**

### **2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:**

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia dorita si care face obiectul prezentului studiu, este situat intr-o zona de interes a Mun. BAIA-MARE, zona prevazuta cu locuinte colective, cu o densitate construita de nivel mediu-spre ridicat, in imediata apropiere a unui cunoscut centru comercial al Municipiului.

Terenul in discutie in suprafata de 12,00mp ce se dorete a fi concesionat de beneficiar, este situat in intravilanul Mun.BAIA-MARE, este in domeniul privat al Municipiului acestuia conform extrasului de carte funciara anexat prezentei documentatii.

Pe teren nu exista constructii acesta fiind inregistrat in **C.F. nr. 125060 BAIA-MARE, cu nr. cadastral 125060.**

Accesul este asigurat direct din str. Victoriei, prin intermediul aleii/trotuarului de acces nou propus a se amenaja, in suprafata de 17mp tot pe terenul aflat tot domeniul privat al Municipiului BAIA-MARE, inregistrat in CF. 110678 nr. top. 2690/17/4.

Zona in care se afla terenul in discutie este in perimetrul constructibil al Municipiului BAIA-MARE.

S-a efectuat un Studiu Geotehnic al terenului pe parcela unde urmeaza a se realiza investitia, prin care s-a stabilit ca terenul are categoria geotehnica de „ Risc geotehnic redus”.

Terenul unde se doreste realizarea investitiei a fost studiat in P.U.G. Municipiului BAIA-MARE si a fost incadrat in **CC1 subzona centrelor de cartier existente sau partial existente**, cu P.O.T. maxim permis = 80%, C.U.T. maxim admis cladiri Parter + 3,4 = 2,00.

Terenul se afla in afara zonei de protectie fata de obiective cu valoare de patrimoniu.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

#### **3.1 Regimul juridic**

Terenul aferent, pe care se doreste realizarea investitiei propuse, se doreste a fi concesionat de catre beneficiar, este in suprafata de 12mp si se afla in domeniul privat al fiind posibila identificarea lui dupa planul de situatie, anexat prezentei documentatii.

Terenul aferent realizarii investitiei propuse este inscris in C.F.nr. 125060 BAIA-MARE, cu nr. cadastral 125060;

Pentru o mai buna identificare anexam copia extrasului CF.

Accesul la parcela studiata se realizeaza in situatia prezenta prin intermediul unei alei de acces(trotuar) propusa a se realiza , in suprafata de 17mp, aflata in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE, figurata pe planul de reglementari ce face parte componenta a prezentului studiu;

#### **3.2 Regimul economic**

Terenul in discutie este situat, intr-o zona de interes a Mun. BAIA-MARE, zona prevazuta cu locuinte colective, cu o densitate construita de nivel mediu- spre ridicat, in imediata apropiere a unui cunoscut centru comercial al Municipiului.

Terenul unde se doreste realizarea investitiei a fost studiat in P.U.G. Municipiului BAIA-MARE si a fost incadrat in CC1 subzona centrelor de cartier existente sau partial existente,

Terenul se afla in afara zonei de protectie fata de obiective cu valoare de patrimoniu.

#### **3.3 Regimul tehnic**

Zona in care se afla amplasat terenul unde se doreste realizarea investitiei, este dotata din punct de vedere tehnico-edilitar cu retea de energie electrica, gaz, apa potabila, canalizare (toate utilitatile).

Este permis un P.O.T. Max. = 80%

C.U.T. Max. cladiri parter + 3,4 = 2,00

#### **3.4 Bilant teritorial existent**

Terenul considerat in prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, din care s-a dezmembat parcela de 12mp ce se doreste a se concesiona, precum si trotuarul/aleea de acces in suprafata de 17mp, are suprafata de 4.545mp. Terenul este compus dintr-un lot compact, cu o geometrie destul de regulata, care prezinta constructii, mai putin in zona ce se doreste a se concesiona;

### **3.5 ANALIZA GEOTEHNICA**

#### **3.5.1 Generalitati**

##### **3.5.1.a Geomorfologic**

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic apartine bazinului baimarean care face parte dintr-un golf de sedimentare tertiara. Acest golf de sedimentare se dezvolta dinspre Marea Panonica si se insira intre cristalinelul Carpatilor Orientali si cel al Muntilor Apuseni.

Sub actiunea agentilor externi rocile andezitice au fost alterate si erodate si s-au format depozite aluviale si deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale raurilor.

Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenusii-vinete, argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate. Ca varsta aceste formatiuni apartin pontianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanisuri si pietrisuri cu interspatiile umplute cu nisip ( argile pe alocuri ) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmeaza stratele de :

- argila prafoasa
- argila grasa galben-cenusie slab nisipoasa, vartoasa sau plastica provenita din spalarea si depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice

In ceea ce priveste hidrologia bazinului Baia Mare se poate mentiona ca panza de apa freatica este cantonata in formatiunile macro-granulare de terasa raurilor ( bolovanisuri cu pietrisuri si nisipuri sau argila ). Este in legatura directa cu raurile, avand fluctuatii de nivel in functie de fluctuatiile nivelului raurilor, care la randul ei depinde de regimul precipitatiilor.

Apele de provenienta meteorica baltesc la suprafata sau se infiltreaza in umpluturile situate deasupra stratului de argila.

### **3.6.1a Geologic**

Din punct de vedere geotehnic amplasamentul cercetat corespunde amplasarii obiectelor proiectate.

Proiectantul constructor va alege adancimea de fundare cat si latimea fundatiilor in asa fel incat  $P_{ef} < P_{conv}$ .

Se recomanda fundarea la adancimea de minim 1,20 m fata de cota terenului natural cu presiunea conventionala aferenta.

Incadrarea in norme TS de taria rocilor pentru sapaturi:

- |             |      |                  |
|-------------|------|------------------|
| - umplutura | ---- | f. tare T 1 - 39 |
| - argila    | ---- | tare T 1 - 9     |

Taluze recomandate in rambleu si debleu:

- |             |      |          |
|-------------|------|----------|
| - umplutura | ---- | 1 : 1,50 |
| - argila    | ---- | 1 : 1,00 |

Se recomanda centuri armate in sistemul de fundare atat la partea inferioara cat si la partea superioara.

Conform indicativului N.P. 074 / 2014, amplasamentul se incadreaza astfel:

- Din punct de vedere al **riscului geotehnic**, conform tabelului A 3:

- |  |                       |            |
|--|-----------------------|------------|
| - conditii de teren                                      | ---- terenuri bune    | - 2 puncte |
| - apa subterana  | ---- fara epuismenete | - 1 punct  |
| - clasificarea constructiei dupa categoria de importanta | ---- normala          | - 3 puncte |
| - vecinatati   | ---- fara risc        | - 1 punct  |
| - ag – 0,10 g  |                       | - 1 puncte |

---

Total

8 puncte

- Din punct de vedere al **categoriei geotehnice**, conform tabelului A 4:

- categoria geotehnica ---- **1 RISC GEOTEHNIC REDUS**

#### **3.6.1.a Apa subterana**

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat dar in anotimpurile bogate in precipitatii pot aparea infiltratii. Se recomanda prevederea de drenuri in jurul constructiei cu dirijare in afara amplasamentului pentru evitare patrunderii apei in terenul de fundare.

#### **4.4.a Zona seismica de calcul**

Seismic, perimetrul municipiului Baia-Mare, respectiv zona unde se doreste realizarea investitiei dorite, se încadrează în zona de gradul 6 de intensități macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93.

Conform normativului P100 – 1/2006, accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,10g$ , iar perioada de colț  $T_c(\text{sec}) = 0,7$ .

**Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform STAS 6054-77.**

#### **4.5.a Stratificatia terenului**

Pe amplasamentul cercetat s-au executat un foraje geotehnic, materializate pe planul de situatie anexat ( vezi pl. de situatie nr. 2.2 ), care prezinta urmatoarea coloana litologica :

##### **FORAJUL F 1**

0,00 --- 0,80 m Umplutura din pamant cu aluviuni de rau si diferite materiale de constructii  
0,80 --- 3,00 m Argila maronie ruginie cu alternante cenusii

##### **Proba nr. 1 ad. 1,20**

3,00 --- 6,00 m Argila ruginie cu alternante cenusii

**N H = nu a fost interceptat**

#### **4.6.a. Conditii de fundare:**

Conform proiectului, viitoarea construcție va avea un regim de înălțime P.

Fundarea se va realiza în stratul de argila, la adâncimea minimă  $D_f = 1,20\text{m}$  de la nivelul terenului natural.

Presiunea pe teren ce se va lua în calcul la proiectare, calculată conform STAS 3300/2-85, va avea valoarea:

**$p_{\text{conv}} = 350 \text{ KPa}$**

#### **4.7.a Recomandari geo:**

Dupa terminarea saptaturilor pentru fundatii, turnarea betoanelor in fundatii se va face numai in stratul argila, si numai cu avizul geotehnicianului.

### **3.3 Cai de comunicatie**

Accesul pe lotul studiat se realizeaza direct din str. Victoriei, prin intermediul unei alei de acces(trotuar) propusa a se realiza , cu o latimede de 1,20m in suprafata de 17mp, aflata in proprietatea privata (domeniul privat), a Mun. BAIA-MARE,

Strada prezinta pe ambele parti trotuare pentru pietoni, avand fiecare o latime de aproximativ 1,0m.

Din punct de vedere al traficului auto si pietonal nu se justifica adoptarea unor masuri deosebite, deoarece in zona nu se estimeaza o intensificare masiva a traficului auto si pietonal.



La o simpla analiza a strazii Victoriei, aceasta este dotata cu toate retele edilitare.

### **3.4 Analiza fondului construit existent**

Din punct de vedere al folosintei, terenurile in zona sunt folosite ca terenuri pentru constructii.

Imobilul este situat in subzona locuintelor colective si individuale cu regim de inaltime de max. P+4E, iar zonele unde se va interveni sunt figurate pe palnurile prezentului studiu si sunt libere de orice constructii.

### **3.5 Echipare edilitara existenta**

Zona dispune de toate retele edilitate si anume:

retea de apa, canalizare menajera si pluviala, gaze naturale, electricitate, telefonizare;

In acest sens beneficiarul a obtinut toate avizele favorabile din partea institutiilor detinatoare de retele precizate prin Certificatul de Urbanism.

Bransamentele la retelele edilitate se va realiza prin grija beneficiarilor.

### **3.6. Disfunctionalitati, servituti existente si prioritati**

Nu s-au constatat disfunctionalitati deosebite.

Strada Victoriei preia un trafic auto si pietonal destul de ridicat, fiind o artera cu doua sensuri, iar aleea de legatura cu parcela studiata va prelua doarun trafic pietonal cu o densitate medie spre mediu-ridicat in anumite perioade ale zilei.

Aleea de lagatura cu parcela studiata va necesita lucrari de amenajare.

Zona este dotata cu toate retelele edilitare.

Accesul in prezent in zona la parcela ce se doreste a se concesiona se realizeaza prin trotuarul/aleea de aces ce urmeaza a se amenaja, care este in directa legatura cu trotuarul existent adiacent pe strazii Victoriei.

Parcela studiata se va incadra in prevederile regulamentului general de urbanism din punct de vedere al regimului de inaltime, functiuni propuse, aspectului arhitectural, incadrarea in caracterul zonei si restul de cerinte.

## **4. PROPUNERI – REGLEMENTARI – REGULAMENT LOCAL:**

### **4.1. Elemente de tema:**

Terenul aferent, care doreste a fi concesionat de beneficiar, pe care se doreste realizarea investitiei propuse, este in suprafata de 12mp si se afla in domeniul privat al Mun. Baia-Mare. Pentru identificare anexam copia extrasului CF.

Terenul aferent realizarii investitiei propuse este pozitionate in intravilanul Mun. Baia-Mare, pe Str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ judetul MARAMURES, fiind in scris in C.F.nr. 125060, a localitatii Baia-Mare, cu nr. Cadastral 125060, avand **S teren = 12,00 mp.**

Pe teren nu exista constructii.

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarii prevede, pentru realizarea viitoarei investitii, urmatoarele obiective :

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN APARTAMNET IN CABINET STOMATOLOGIC,  
AMENAJARE SI EXTINDERE CABINET CU ACCES DIN EXTERIOR , REALIZARE ALEE  
SI RAMPA DE ACCES PENTRU PERSOANE CU HANDICAP SI  
CONCESIONARE TEREN, MONTARE FIRMA LUMINOASA**

**Pentru aceasta investitie Primaria Mun. BAI-MARE a emis Certificatul de Urbanism nr. 1116, din 25.09.2018, cu valabilitate de 24 luni, prin care, pentru realizarea obiectivelor amintite, solicita intocmirea prezentului studiu in faza de Plan Urbanistic de Detaliu.**

#### **4.2. Descrierea Solutiei:**

Se propune schimbarea destinatiei din apartament in cabinet stomatologic, realizarea unei noi scari de acces precum si o rampa care sa faciliteze, pe langa accesul clientilor curenti si accesul persoanelor cu handicap neuromotor spre cabinetul stomatologic ce se doretse a se amenaja de catre investitor in apartamentul beneficiarului, pentru aceasta interventie fiind necesara concesiunea de catre beneficiar de 12mp de teren ce se afla in domeniul privat al Municipiului BAI-MARE.

- retragere fata de trotuarul existent este de aproximativ 11,00m

Prin noua interventie propusa se doreste realizarea unui ansamblu arhitectonic incheiat, care sa raspunda tuturor cerintelor solicitate si sa ridice calitatea estetica a zonei, respectandu-se totodata normele si normativele in vigoare.

Accesul persoanelor spre viitorul cabinet stomatologic, se va face prin intermediul trotuarului/aleei de acces ce se va amenaja pe domeniul privat al Mun Baia-Mare, de latime 1,20m care este in directa legatura cu calea de acces existente, aferenta strazii Victoriei.

Se vor asigura circulatiile auto si pietonale precum si stationarea auto in interiorul parcelei studiate.

Amplasamentul fiind situat intr-o zona relativ plana, nu necesita realizarea de lucrari speciale de amenajari exterioare, terasari, ziduri de sprijin sau consolidari speciale.

Constructia propusa – scara de acces, rampa de acces, copertina, firma luminoasa - se incadreaza in toate prevederile regulamentului general de urbanism, respectand POT-ul max.admis, CUT-ul max. admis, regimul de inaltime.

#### **4.3. Organizarea Circulatiei:**

##### **4.3.1. Drumuri – Circulatii carosabile:**

Accesul spre lotul de teren ce urmeaza a fi concesionat de catre beneficiar in vederea realizarii noului acces spre viitorul cabinet stomatologic se va face prin intermediul trotuarului/aleei de acces ce se va amenaja pe domeniul privat al Mun Baia-Mare, de latime 1,20m care este in directa legatura cu calea de acces existente, aferenta strazii Victoriei.

Mentionam faptul ca prin interventia propusa nu se vor inregistra cresteri semnificative de trafic auto si nu sunt necesare luarea unor masuri speciale in acest sens. Nu este necesara realizarea de drumuri sau circulatii carosabile noi.

##### **4.3.2. Garaje si parcaje auto:**

Nu este cazul – se vor folosi cele existente aflate in imediata apropiere;

##### **4.3.3. Circulatii pietonale:**

Circulatiile pietonale se realizeaza pe trotuarul existent pe marginea laterala a strazii Victoriei, iar pana la parcela pana la parcela in discutie se va amenaja un trotuar/alee de acces de latime 1,2m. Aportul de pietoni nu va inregistra cresteri semnificative, pentru ca realizarea investitie propuse nu poate duce la cresterea alarmanta a circulatiei pietonale.

Solutiile pentru amenajarea aleilor si acceselor pietonilor vor fi corespunzatoare satisfacand necesitatile de circulatii pietonale.

##### **4.3.4. Sistemizarea verticala:**

Amplasamentul fiind situat intr-o zona de podis stabil, zona avand o panta lina in cadere dinspre SV spre NE, (cadere de la SV spre NE, panta de aprox. 3,76%), nu este

necesara realizarea de lucrari speciale de amenajari exterioare, terasari, ziduri de sprijin sau consolidari speciale, pentru ca terenul studiat poate fi considerat ca fiind plan. Din acest motiv asupra acestui capitol nu este necesara o prezentare mult mai elaborata.

#### **4.4. Regimul juridic, circulatia terenurilor:**

Terenul pe care se doreste a se realiza obiectivul propus respectiv accesul in viitorul cabinet stomatologic are o suprafata de **12,00mp**, aflat in proprietatea privata a MUN. BAIA – MARE, fiind posibila identificarea lui dupa planul de situatie, anexat prezentei documentatii.

Terenul aferent, pe care se doreste realizarea accesul nou propus, se afla in proprietatea privata (domeniul privat) MUN. BAIA – MARE, urmand a fi concesionat de catre beneficiar in vederea realizarii accesului dorit, stabilindu-se in acest sens plata unei redevente anuale de catre beneficiar proprietarului terenului.

Pentru identificare anexam copia extrasului CF.

Terenul aferent realizarii investitiei propuse este pozitionate in intravilanul Mun. BAIA-MARE, in perimetrul constructibil, pe Str. nr. judetul MARAMURES, fiind inscris in C.F.nr. 125060, a localitatii Baia-Mare, cu nr. cadastral 125060;

Pe teren nu mai exista alte constructii.

Folosinta actuala a terenului este de imobil in proprietatea / domeniul privat al MUN. BAIA – MARE,.

Terenul se afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, conform C.U. nr. 1116 din 25.09.2018.

In vederea stabilirii regimului de aliniere a constructiilor s-au luat in considerare: orientarea terenului fata de punctele cardinale, dimensiunile parcelei, precum si scopul pentru care se va realiza accesul nou propus;

**Prin prezentul P.U.D., se propune realizarea unei noi scari de acces precum si o rampa care sa faciliteze, pe langa accesul clientilor curenti si accesul persoanelor cu handicap neuromotor spre cabinetul stomatologic ce se doreste a se amenaja de catre investitor in apartamentul beneficiarului;**

**- retragere fata de trotuarul existent este de aproximativ 11,00m**

#### **4.6 Regimul de inaltime a viitoarelor constructii:**

Zona in care este amplasat imobilul (terenul) este situat in subzona locuintelor colective (LC) cu regim de inaltime, de la **P+4E**, iar regimul de inaltime propus pentru cladirile de pe parcela in discutie este de **P**.

Este de dorit ca din punct de vedere urban accesul nou propus sa prezinte in final un ansamblu unitar de o calitate estetica arhitecturala de buna calitate.

#### **4.7 Modul de utilizare a terenului:**

In situatia de fata s-au stabilit indicii de ocupare a terenului P.O.T. si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T., tinand cont de specificatiile Regulamentului General de Urbanism al Mun. BAIA-MARE si sa raportat la terenul initial aflat in suprafata de 4.545mp.

In prezent: **P.O.T. existent = 18,79%**

**C.U.T. existent = 0,68**

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 urmatoarele valori maxime:

UTR - CC1 **P.O.T.max. = 80%**

**C.U.T.max.pt.P+3,4E = 2,00**

**In situatia de fata pentru parcela studiata in functie de suprafata construita si desfasurata a viitoarelor cladiri ce se doresc realiza, rezulta urmatoorii indici de utilizare a terenului:**

**P.O.T.max. Propus = 19,06%**

**C.U.T.max. Propus = 0,71**

#### **4.8 Plantatii si spatii verzi:**

Pe parcela in discutie sunt prevazute spatii verzi cu o suprafata de 3.316,00mp. Parcela se va planta pe spatiul ramas neconstruit sau nedalt/pavat, cu gazon inierbat.

De asemenea beneficiarul poate opta si pentru alte tipuri de plantari – arbori arbusti sau alte plate inclusiv floricole – pe zona verde ramasa;

#### **4.8.1. Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara si P.S.I.:**

##### **4.8.1.1 Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor:**

Prin specificul investitiei ce se doreste acela de cabinet stomatologic, nu se vor produce poluanti pentru ape datorita specificului functiunilor propuse, decat in limitele admise de normele in vigoare.

Se vor realiza lucrari in directa legatura cu apa in ceea ce priveste alimentarea viitoarei cladiri cu apa, pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare. Se estimeaza un debit de alimentare cu apa de  $Q_s = 0,015l/s$ , apartamentul fiind racordat la reseaua de apa curenta a Mun. Baia-Mare.

Apele menajere uzate se vor elimina in canalizarea menajera la care este bransat apartamentul, avand debitele masice de apa uzata evacuată de aprox. 2.006mc/zi, acestea avand concentratiile impurificatorilor de aprox. 260mg/l si a substantelor organice emise de 216mg/l, aceste date fiind mult sub limitele prevazute de legislatia in vigoare.

##### **4.8.1.2.Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului:**

Poluantii ce pot fi emisi in aer in urma realizarii investitiei propuse acela de cabinet stomatologic teoretic nu exista.

##### **4.8.1.3.Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

Investitia propusa prin specificul functiunii, acela de cabinet stomatologic nu creaza un nivel ridicat de zgomot, ce sa depaseasca limitele prevazute de normele in vigoare, si nu influenteaza confortul acustic al populatiei din zona.

##### **4.8.1.4.Gospodarirea deseurilor:**

Specificul functiunii propuse – acela de cabinet stomatologic - nu produce cantitati importante de deseuri. Deseurile ce se pot produce sunt deseuri menajere specifice de natura solida sau lichida si alte tipuri de deseuri specifice ce rezulta in urma activitatii viitorului cabinet stomatologic.

Deseurile menajere de natura solida se vor depozita in pubele ce se vor ridica de catre societatile de salubritate in baza unui contract intre parti, iar deseurile specifice, rezultate in urma activitatii viitorului cabinet stomatologic, vor fi depozitate in mod corespunzator, in recipienta etanse cu un inalt grad de protectie , fiind preluate de firme specializate in preluarea deseurilor specifice activitatilor cabinetelor stomatologice.

Deseurile de natura lichida de tim menajer, daca vor exista, vor fi evacuate prin intermediul canalizarii menajere existente. Deversarea deseurilor menajere lichide se va face in canalizare menajera existenta la care este racordat apartamentul unde se va realiza interventia.

Cantitativ deseurile produse nu vor depasi estimativ 0,5 tone anual.

#### **4.8.1.5. Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre:**

Activitatile generate de functiunea propusa nu vor avea impact negativ major asupra florei si faunei terestre. Prin realizarea investitiei propuse nu se vor produce factori poluanti majori pentru vietati. Prin investitia propusa vor exista mici modificari ale mediului ambiant dar nu in masura ingrijoratoare, in conformitate cu specificul interventiei propuse si se va incadra in normele in vigoare existente in domeniu.

#### **4.8.1.6. Impactul produs asupra asezarilor umane si altor obiective:**

Prin investitia propusa se apreciaza poluarea produsa incadrata intr-o clasa de poluare 1 max.2, rezultand faptul ca mediul ambiant este supus efectelor rezultate in urma activitatilor umane fara un caracter distructiv, incadrate in limite admisibile, activitatile umane specifice functiunii propuse neprovoacand prejudicii semnificative mediului ambiant.

#### **4.8.1.7. Masuri P.S.I.:**

Prin proiectarea ce se va realiza pentru viitoarea investitie dorita se vor respecta normele si normativele specifice P.S.I., in vigoare. Categoria de importanta a viitoarei cladiri este "C", gradul de rezistenta la foc min. "III".

Constructia necesara a se realiza pentru accesul nou dorit se va realiza astfel incat sa evite producerea sau propagarea incendiilor in conformitate cu normele si normativele in vigoare.

Ventilarea incaperilor a viitorului cabinet stomatologic se va face pe cale naturala prin intermediul ferestrelor existente. Nu se vor forma amestecuri de gaze periculoase inflamabile, care sa creeze explozii sau propagari de incendii.

Caile de acces (usile) vor fi obisnuite, pe balamale, fara alte tipuri de actionari ce s-ar putea defecta, si vor asigura evacuarea corecta si rapida in caz de incendiu.

In viitoarea functie dorita cea de cabinet stomatologic, nu se vor depozita lichide cu caracter combustibil, nu se vor folosi flacari deschise pentru iluminarea spatiilor;

Se vor prevedea pentru siguranta minim cate un stingator manual pentru fiecare incapere a viitorului cabinet stomatologic, in locuri vizibile cu acces usor.

#### **4.9. Echipare edilitara:**

##### **4.9.1. Alimentare cu apa:**

Alimentare cu apa potabila a viitoarei constructii se va realiza prin bransarea acesteia la reseaua de apa potabila publica existenta in zona – daca va fi necesar;

##### **4.9.2. Canalizarea:**

###### **4.9.2.1. Canalizarea menajera:**

In zona exista retea urbana de canalizare de preluare a apelor menajere uzate, in fata parcelei in discutie. Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalatiile sanitare se va face prin intermediul retelei de canalizare a incintei care se va racorda la reseaua urbana de canalizare a apelor menajere uzate, existenta in zona, apartamentul care se doreste a se schimba destinatia in cabinet stomatologic fiind bransat la reseaua de canalizare menajera din zona;

###### **4.9.2.2. Canalizarea pluviala:**

In zona exista o retea de canalizare a apelor pluviale bine definita, pe str. Republicii.

Pe parcela in discutie se va prevedea o retea de incinta de preluare a apelor pluviale la care se vor colecta burlanele ce preiau apa pluviala de pe acoperisul constructiei, precum si rigolele de incinta ce preiau apele pluviale ce se pot aduna in interiorul parcelei.

Reteaua de canalizare pluviala a incintei va fi condusa spre reseaua de canalizare pluviala a municipiului existenta in zona; pana la darea in folosinta a constructiei se va realiza bransamentul la retele pluviale existente.



#### **4.9.3. Alimentarea cu caldura:**

Apartamentul care isi modifica destinatia in cabinet stomatologic, este prevazut cu centrala termica murala, care asigura caldura si prepararea apei calde, incalzirea fiind facuta cu elemente radiante ( calirfere) existente. Constructia ce se va realiza pentru noul acces in viitorul cabinet stomatologic nu va fi prevazuta cu incalzire;

#### **4.9.4. Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica a viitoarei constructii – scara, rampa acces, copertina, firma luminoasa - se va face prin extinderea retelei de electricitate a apartamentului care se doreste a se transforma in cabinet stomatologic, nefiind necesar realizarea unui nou bransament la reseaua de electricitate existenta in zona, nefiind nevoie de asemenea de realizare de instalatii de posturi de transformare sau alte instalatii speciale.

#### **4.9.5. Telecomunicatii:**

Zona este prevazuta cu retea de telefonie prin cablu (mobila). Pentru a putea beneficia pe viitor la bransarea locuintei la reseaua publica de telefonie s-a obtinut un aviz de la ROMTELECOM S.A., care reglementeaza aceasta posibilitate. Prin investitia propusa nu se impun masuri speciale de suprasolicitari ale retelelor existente sau necesitatea de alocarea de resurse importante in vederea bransarii casei la reseaua de telefonie.

#### **4.9.6. Televiziune prin cablu:**

Zona este dotata cu retea de televiziune prin cablu, cuplarea la reseaua de televiziune prin cablu putandu-se realiza in viitor prin incheierea unui contract de furnizare a acestui serviciu, intre beneficiari si operatorul de TV. cablu din zona respectiva – daca va fi cazul. Bransarea la retea nu impune conditii speciale.

#### **4.10. Bilant teritorial:**

Din punct de vedere tehnic investitia propusa este realizabila, aceasta nu va deranja vecinatatile, se vor respecta retragerile fata de limitele de proprietate prevazute de codul civil de Regulamentul Local al P.U.G. MUN. BAI A-MARE si se va executa dupa un proiect tehnic de executie intocmit dupa toate normele in vigoare.

Modul de organizare al accesului nou propus, a amenajarii viitoarei functiuni in apartamentul inchiriat, aspectul, precum si modul de realizare a lucrarilor de construire vor fi prezentate detaliat in faza de intocmire a documentatiei necesara obtinerii Autorizatiei de Construire.

Accesul nou propus in cabinetul stomatologic tot nou propus, va avea regimul de inaltime de Parter, va fi independente din punct de vedere structural si constructiv, nu va afecta structura de rezistenta a blocului de locuinte aflat in imediata vecinatate, prevazandu-se fundatii continue si elemente constructive portante, proprii, dar aceste aspecte precum si alte elemente de arhitectura si inginerie se vor prezenta detaliat in cadrul proiectului tehnic de executie lucrari de constructii precum si in cadrul documentatiei necesare obtinerii Autorizatiei de Construire.

#### **5. CONCLUZII:**

Prin realizarea obiectivelor prevazute in prezentul studiu va rezulta posibilitatea amenajarii unui nou cabinet stomatologic ce va fi dotat la cele mai inalte standarde, zona primind astfel o functiune de tip medical specific cu un nivel calitativ ridicat, ce isi va aduce aportul la dezvoltarea si completarea zonelor de locuinte colective, intr-un mod pozitiv, cu functiuni conexe necesare.

Studiul realizat isi propune sa se permita realizarea investitiei dorite precum si realizarea accesului clientilor care doresc sa beneficieze de servicii stomatologice, diferentiat fata de accesul persoanelor in scara blocului de locuinte.

Propunerile aratate in prezentul studiu recomanda sustinerea ideii de realizare a investitiei propuse, necesar fiind in acest sens concesionarea terenului respectiv in realizarea unui acces separat – scara si rampa de acces – pentru viitoarea functie a cabinet stomatologic ce se doreste a se realiza, precum si amenajarea in mod adecvat a aleei/trotuarului de acces nou propus.

Intocmit:  
Arh.  
BAIA-MARE  
martie 2020

