

SC PANIMPEX SRL
BAIA MARE
J24/1389/1991
Str. Hollosi Simon, nr.14A

Proiect nr.10/2023
Faza P.U.D..

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoștere a documentației

Obiectivul: EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR. CONCESIONARE ȘI ÎNCHIRIERE TEREN

Adresa obiectivului: Loc. Baia Mare, Bulevardul Decebal, Nr.5, Ap. , Jud. Maramureș

Beneficiar- cu domiciliul în Municipiul , Bulevardul Decebal, Nr.5, Ap. , Jud Maramureș

Proiectant:

SC PANIMPEX SRL cu sediul în Municipiul Baia Mare, Str. Hollosi Simon, nr.14A, jud.Maramureș

Data elaborării: iunie 2023

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului care are în proprietate apartamentul de la parterul blocului din Municipiul Baia Mare, Bulevardul Decebal, Nr.5, Ap. în intravilan, zona CM1 -subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțim imaxime de P+10.

Apartamentului este înscris în Cartea Funciară nr.100702-C1-U52, cu nr. top..2708/444-2 Baia Mare și este compus din cameră de zi, dormitor, bucătărie, cameră, baie și hol în suprafață de 48,80 mp și drept de proprietate asupra terenului în cotă de 5/385 parte.

Oportunitatea lucrării este determinate de necesitatea obținerii Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, care aprobă P.U.D.-ul prin care se propune și concesionarea și închirierea de teren în baza căruia se va întocmi documentația necesară obținerii **Autorizației de construire** pentru obiectivul **EXTINDERE APARTAMENT ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN APARTAMENT ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR.**

Terenul pe care se va realiza extinderea apartamentului existent are suprafața de 24 mp și se află în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, (domeniul privat).

2.INCADRAREA ÎN ZONĂ (sau în teritoriu):

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

Amplasamentul este situat pe Bulevardul Decebal, în partea de vest a orașului Baia Mare.

Terenul unde se dorește realizarea investiției a fost studiat în P.U.G.nr.12,2, 217/1996-1999 aprobat prin H.C.L. al Municipiului Baia Mare nr.349/1999 și a fost încadrat în zona CM1 -

subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10.

S-a efectuat un studiu geotehnic al terenului pe parcela unde urmează a se realiza investiția, prin care s-a stabilit că terenul are risc geotehnic redus.

S-a efectuat un raport de expertiză tehnică pentru lucrarea de extindere apartament și schimbare de destinație din apartament în sediu firmă cu acces din exterior.

Accesul la extindere este asigurat din Aleea Filaturii prin intermediul aleii de acces propuse de 8 mp.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.Regimul juridic

Apartamentului nr.2 de la parterul blocului de locuințe situat în Municipiul Baia Mare, Bulevardul Decebal, Nr.5 cu destinația actuală de locuință are suprafața de 48,80 mp și este înscris în Cartea Funciară nr.100702-C1-U52, cu nr. cad.top.2708/444-2 Baia Mare , proprietari și soția bun comun.

3.2.Regimul economic

Terenul în discuție este situat într-o zonă de interes a Municipiului 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 (toate utilitățile).

3.4.Bilanț teritorial existent

Terenul luat în studiu în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este inclus în suprafața U.T.R.-ului CM1 în care sunt precizate: P.O.T. max.85% și C.U.T. max. 2,2 mpADC/mp teren,

Parcela de teren studiată are suprafața de 1523 mp. P.O.T. existent 25,60 % și C.U.T. 2,18 mp ADC/mp teren.

3.5. Analiză geotehnică

3.5.1.Generalități

3.5.1.a .Geomorfologic

Amplasamentul cercetat din punct de vedere geologic aparține bazinului băimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni. Sub acțiunea agenților externi rocile andezitice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor. Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenușii-vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Ca vârstă aceste formațiuni aparțin ponțianului. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu o grosime de 4-6 m.

Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de :

- argilă prăfoasă

- argilă grasă galben-cenușie slab nisipoasă, vârtoasă sau plastică provenită din spălarea și depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiunile macro-granulare de terasa râurilor (bolovănișuri cu pietrișuri și nisipuri sau argilă). Este în legătura directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei depinde de regimul precipitațiilor.

Apele de proveniență meteorică băltesc la suprafață sau se infiltrează în umpluturile situate deasupra stratului de argilă.

3.5.2.a. Geologic

Din punct de vedere geologic amplasamentul corespunde amplasării obiectivului proiectat.

Concluzii, mențiuni și recomandări:

Terenul bun de fundare îl constituie formațiunea de pietriș cu nisip și bolovăniș. Adâncimea de fundare a clădirii existente este la 3,00 m față de cota terenului amenajat pe formațiunea de pietriș cu nisip și bolovăniș. Fundațiile sunt continue realizate din beton având lățimea de 0,60 m. Blocul existent prezintă un subsol tehnic.

Proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare și lățimea fundațiilor în așa fel încât $P_{ef} < P_{conv}$. Se recomandă pentru extindere fundarea la adâncimea de 1,50 m pe formațiunea de pietriș cu nisip și bolovăniș. Se recomandă prevederea de centuri armate în sistemul de fundare atât la partea inferioară cât și la partea superioară în cazul fundării prin fundații continue. În jurul construcțiilor se vor prevedea drenuri de colectare a apelor de precipitații cu dirijare în afara amplasamentului pentru a evita pătrunderea apei în terenul de fundare. Nivelul hidrostatic s-a interceptat la adâncimea de - 3,50 m.

Încadrarea în norme TS de tărie a rocilor

- umplutură	---- f. tare	T 1 - 40
- argilă prăfoasă	---- tare	T 1 - 9
- pietriș cu nisip și bolovăniș	---- f. tare	T 1 - 39
Taluze recomandate		
- umplutură	----	1 : 1,50
- argilă prăfoasă	----	1 : 1,00
- pietriș cu nisip și bolovanis	----	1 : 1,50

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

• Din punct de vedere al riscului geotehnic , conform tabelului A 3:		
- condiții de teren	---- terenuri bune	- 2 puncte
- apă subterană	---- fără epuizmente	- 1 punct
- clasificarea construcției după categoria de importanță- normală-		3 puncte
- vecinătăți - fără risc		- 1 punct
- $ag = 0,15 g$		- 2 puncte
	Total	9 puncte

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

- pietriș cu nisip și bolovăniș- 1 : 1,50
- categoria geotehnică- **RISC GEOTEHNIC REDUS**

După terminarea săpăturilor pentru fundații se va chema geotehnicianul pentru verificarea naturii terenului de fundare.

3.5.3.a. Zona seismică de calcul

Din punct de vedere 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 colt $T_c=0,7$ sec. Adâncimea maxima de îngheț în zonă, conform STAS 60564-77 este de -0,90 m de la cota terenului natural.

3.6. Raport de expertiză tehnică. Principalele reglementări tehnice care trebuie respectate de proiectant și constructor::

3.6.1. Adâncimea minima de fundare față de cota terenului natural este -0,90 m. Dacă proiectantul constată la această adâncime teren nefavorabil-probabil umpluturi netasate-va decide continuarea săpăturilor. Proesul verbal afferent va fi semnat și de geotehnician ($p=230$ kPa).

3.6.2. Fundarea extinderii va fi din beton armat cu lățimea de 40 cm, armată jos și sus, din beton C12/15, prevăzută cu barbacane cu diametrul de 12 mm/1,00 m interax în plan orizontal.

3.6.3. Placa de beton la cota -0,05 m este o placă dreptunghiulară rezemată pe trei laturi cu grosimea de 15 cm, din beton C16/20.

3.6.4. Fundația și placa de beton nu vor fi legate mecanic de structura de rezistență a blocului existent. Rostul de dilatație/contractie de lățime 1-2 cm va fi umplut cu material elastic deformabil mineral.

3.6.5. Suprastructura extinderii din zidărie ceramică cu grosimea de 25 cm va fi confinată pe orizontal cu centuri din beton armat cu secțiunea de 25x30 cm și confinată în plan vertical cu stâlpișori din beton armat cu secțiunea de 25x25 cm.

3.6.6. Planșeul peste extindere va fi realizat din beton armat cu grosimea de 15 cm C12/15.

3.6.7. Proiectantul va indica fazele determinante de control al calității. Se propun 4 faze:

-cotă săpătură înaintea turnării betonului

-armare placă planșeu cota -0,05

-cofraj și armare stâlpișori și centuri

-cofraj și armare planșeu peste parter

3.6.8. Expertul poate fi convocat la aceste faze de control și/sau când constructorul consideră că este necesar.

3.7. Căi de comunicație

Accesul la obiectiv se realizează din Bulevardul Decebal și prin intermediul aleii de acces din jurul blocului-Aleea Filaturii.

3.8. Analiza fondului construit existent

Imobilul este situat în subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 construite în perioada anilor 1960-1970 cu structuri durabile și aflate în stare fizică bună. Impactul realizării extinderii asupra fondului construit existent a fost analizat și concluziile prezentate în raportul de expertiză tehnică întocmit de dr. ing. Panțel Victor.

3.9. Echiparea edilitară

Zona dispune de toate rețelele edilitare și anume: rețea de apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie. În acest sens beneficiarul a obținut toate avizele favorabile din partea instituțiilor deținătoare de rețele precizate în Certificatul de urbanism nr.1153 din 30.09.2022.

3.10. Disfuncționalități, servituți existente și priorități

Nu s-au constatat disfuncționalități deosebite exceptând orele de vârf când crește traficul în oraș. Din punct de vedere al traficului auto și pietonal nu se justifică adoptatea unor măsuri deosebite, deoarece în zonă nu se estimează o intensitate masivă a traficului auto și pietonal influențat de sediul de firmă propus prin realizarea obiectivului. Accesul în prezent în blocul de locuințe se realizează prin trotuarul/aleea de acces adiacentă Bulevardului Decebal.

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

4. PROPUNERI- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Elemente de temă

Beneficiarul dorește extinderea apartamentului existent pentru reamenajarea lui și dotarea corespunzător cerințelor funcționale pentru sediu de firmă.

Realizarea investiției presupune obținerea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, care aprobă P.U.D.-ul. Prin P.U.D. se propune și concesionarea/inchirierea de teren necesară întocmirii documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire.

4.2. Descrierea soluției

Se propune realizarea unei construcții, care să corespundă tuturor cerințelor și să ridice calitatea estetică a zonei.

Extinderea apartamentului de la parter se va realiza la fațada vestică a blocului de locuințe.

Suprafața de teren destinată extinderii va fi de 24 mp.

Suprafaș de teren destinată aleii de acces va fi de 8 mp.

Construcția propusă se va încadra în toate prevederile regulamentului de urbanism, respectând P.O.T.-ul maxim admis, C.U.T.-ul maxim admis și regimul de înălțime.

4.3. Organizarea circulației

4.3.1. Drumuri- circulații carosabile

Accesul carosabil se realizează din Bulevardul Decebal prin Aleea Filaturii. Nu sunt necesare intervenții la partea carosabilă și nu se creează diferențe în traficul existent prin destinația propusă de sediu de firmă.

4.3.2. Garaje și parcaje auto

Parcarea autoturismelor în zonă se face în parcarea publică amplasată pe bulevard și pe Aleea Filaturii.

4.3.3. Circulații pietonale

Accesul din exterior propus în extindere se realizează printr-o alee de acces adiacentă parcării de pe Aleea Filaturii.

4.4.Sistematizare vertical

Amplasamentul fiind situate într-o zonă cu teren plat nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări.

4.5.Regimul juridic al terenurilor

Terenul pe care se dorește a se realiza obiectivul propus, respectiv extinderea apartamentului are o suprafață de 24 mp și este aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, fiind posibilă identificarea lui după planul de situație anexat prezentei documentații.

Terenul cu suprafața de 24 mp pe care se dorește realizarea extinderii urmează a fi concesionat de către beneficiar.

Terenul cu suprafața de 8 mp aferent aleii de acces urmează a fi închiriat de către beneficiar.

Terenul se află în afara perimetrului de protective a valorilor istorica și arhitectural-urbanistice.

4.6.Regimul de înălțime

Extinderea propusă va păstra regimul de înălțime parter al extinderilor existente la parterul blocului de locuințe.

4.7.Modul de utilizare a terenului

Indicii existenți în unitatea teritorială de referință CM1 -subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10 sunt: P.O.T. max.- 85 %, C.U.T. max.- 2,2 mp ADC/ mp teren

Indicii existenți pe parcela studiată: P.O.T.- 25, 60 %, C.U.T.- 2,18 mp ADC/mp teren

Indicii propuși pe parcela studiată : P.O.T.- 27,20 %, C.U.T.- 2,20 mp ADC/mp teren

4.8.Plantații și spatii verzi

Zona verde este plantată cu arbori și cu gard viu perimetral trotuarului. Pentru zona verde adiacentă extinderii apartamentului se propune refacerea gazonului .

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

Activitatea din sediul de firmă propus nu generează poluanți pentru apă, aer, sol sau zgomote care să deranjeze locuitorii din zonă.

4.10.Gospodărirea deșeurilor

Specificul activității nu presupune cantități importante de deșeuri. Deșeurile se vor depune în containere ecologice cu capac, sortate pe tipuri de deșeuri în spațiul destinat pentru acestea.

5.ECHIPAREA EDILITARĂ

5.1. Alimentare cu apă

Blocul de locuințe este bransat la rețeaua de alimentare cu apă și nu necesită intervenții la bransamentul existent.

5.2. Canalizare menajeră/pluvială

În zonă există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate pe Bulevardul Decebal. Evacuarea apelor menajere uzate provenite de la instalațiile sanitare se realizează prin intermediul rețelei existente bransată la rețeaua de canalizare.

Apele pluviale de pe acoperiș și cele perimetrare blocului vor fi conduse spre rețeaua publică de canalizare existentă.

5.3. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră

Apartamentul este prevăzut cu centrală termică murală cu tiraj forțat. Aceasta asigură căldura și prepararea apei calde, Rețeaua interioară de distribuție a agentului termic se va extinde și în spațiile noi create prin extinderea apartamentului destinat pentru sediu de firmă.

5.4. Alimentarea cu energie electrică

Blocul de locuințe este bransat la rețeaua de energie electrică existentă, nefiind necesară realizarea unui nou bransament, post de transformare sau altor instalații spciale.

5.5. Telecomunicatii

Apartamentul este prevăzut cu instalații de telefonie/internet, nefiind necesară decât modificarea și extinderea instalațiilor existente.

6. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefficienți urbanistici pe suprafața studiată

-P.O.T. existent- 25,60 %, C.U.T. existent- 2,18 mp ADC/mp teren

-P.O.T. propus- 27,20 %, C.U.T. propus- 2,20 mp ADC/mp teren

BILANȚ TERITORIAL

SPECIFICAȚIE	EXISTENT		PROIECTAT	
	mp	%	mp	%
Suprafață parcelă studiată	1523	100,00	1523	100,00
Suprafața construită	390	25,60	414	27,20
Suprafașă circulații	130	8,50	138	9,00
Suprafață zone verzi	1003	65,90	971	63,80
TOTAL	1523	100,00	1523	100,00

7. CONCLUZII

Din punct de vedere tehnic investiția propusă este realizabilă. Structura de rezistență a extinderii propuse la parter va fi independentă de structura blocului. Autorizația de construire se va emite în baza unei documentații elaborate în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Întocmit

SC PANIMPEX SRL

arh. urb.

