



MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

**PENTRU LUCRĂRI DE CONSTRUIRE ÎN MUN. BAI A MARE,
STR. EUROPA NR. 53, JUD. MARAMUREȘ**

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.D. pentru SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ – ACTIVITĂȚI SPORTIVE
Amplasament: MUN. BAI A MARE, STR. EUROPA nr 53.
JUD. MARAMUREȘ, C.F. nr. 136169 - intravilan
Beneficiar: S.C. TRI EM SERV S.R.L.,
Oraș Seini, Str. 1 Mai nr. 21, Jud. Maramureș

1.2. Obiectul lucrării

Oportunitatea studiului la etapa de Plan urbanistic de Detaliu este determinată de stabilirea soluției de amplasare în teren și de asigurare cu utilități, în condițiile respectării prevederilor P.U.G. și a normativelor specifice, pentru construirea unei hale metalice cu destinația de sală multifuncțională pentru activități sportive recreative, și care este destinată personalului companiei.

Elaborarea P.U.D. a fost demarată în conformitate cu C.U. nr. 510 din 08.04.2025 emis de Municipiul Baia Mare

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ :

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Lotul este situat în intravilan, zonă identificată în P.U.G.- ul Municipiului Baia Mare ca fiind reglementată prin P.U.Z. proiect nr. 38/2008 și nr. alocat în registru 757/2009, faza PUZ , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 174/2009. Terenul are categoria de folosință curți-construcții și sunt edificate două clădiri, un sediu de firmă și spații adiacente, respectiv o hală metalică.

Din punct de vedere al amplasării în localitate, terenul se află adiacent str. Europa, arteră denumită Aleea Mocira, care face legătura între intersecția cu DN1C și centrul localității Mocira. În această zonă sunt construcții destinate în special serviciilor, depozitării, activități de comerț, etc., nefiind o zonă destinată locuirii.

Captură din satelit cu încadrarea în zonă a terenului studiat, sursa Google Maps:



Încadrarea în zonă a terenului studiat conform PUZ aprobat cu HCL 757/2009:



3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

3.1. Regimul juridic:

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Baia Mare, este înscris în C.F. nr.136169, este în suprafață totală de 41847 mp, teren împrejmuit. Pe teren există edificate o construcție cu destinația inițială înscrisă în CF de laborator de testări și analize în construcții

cu regim de înălțime P+1, în suprafață de 1281 mp și o hală metalică cu suprafața de 582 mp, construcție metalică P, P+1 parțial de tip supanță.

Terenul, are categoria de folosință actuală conform CF – curți construcții, în suprafață de 41847 mp, și se află în proprietate SC TRI EM SERV SRL, cota actuală 21361/41847 și a lui I (administrator SC TRI EM SERV SRL), cota actuală 20486/41847, bun propriu.

Parcela are o formă neregulată cu latura sudică urmărind traseul văii, este adiacent pe latura vestică cu str. Aleea Mocirei, respectiv pe latura nordică cu incintă ocupată cu terenuri și clădiri proprietate a persoanelor juridice, cu activități în general destinate serviciilor și depozitării.

Astfel, vecinătățile directe sunt:

- la vest: drum de acces Aleea Mocirei;
- la est: teren proprietate privată Comuna Recea;
- la sud-est Valea Pârâul Craica;
- la nord – proprietăți private persoane juridice – fosta incintă agroindustrială înainte de 1989: S.C. Hapca Arhiv SRL, SC Eiconsgeneral SRL, C Sam Meat Industry SRL, SC ORCA SRL.

3.1.1. Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate face direct dinspre strada Aleea Mocirei, situată pe latura vestică, care est drum public, conform planului de situație anexat.

3.2. Regimul economic:

Terenul are categoria actuală de folosință de curți construcții.

În acord cu dezvoltarea zonei și cu proiectul de investiție al proprietarului, se propune studierea condițiilor de amplasare a unei construcții metalice ușoare, cu destinația de sală multifuncțională pentru activități sportive de agrement, cu regim de înălțime Parter.

Amplasarea clădirii pe teren va respecta retragerile minime obligatorii prevăzute conform P118/2025.

Amplasamentul studiat se află în zonă reglementată prin P.U.Z. nr. 757/2009 aprobat prin HCL 174/2009 pentru obiectivul "ZONĂ INDUSTRIALĂ SUD" cuprinsă între Bd. Regele Mihai I - str. Mărgeanului - str. Fabricii - Calea Ferată - str. Europa - beneficiar MUNICIPIUL BAIA MARE - proiect nr. 32/2008, întocmit de S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

3.3. Regimul tehnic:

În proiect se vor urmări realizarea următoarelor obiective:

-stabilirea amplasamentelor unei noi clădiri prevăzută a deservi societatea comercială, cu destinație internă, nedeschisă utilizării publicului, precum și încadrarea într-o soluție de ansamblu a incintei;

-organizarea circulației carosabile și pietonale în corelare cu situația existentă în incintă;

-completarea infrastructurii tehnico-edilitare prin extinderea rețelelor de incintă.

3.4. Bilanț teritorial existent:

Pentru suprafața de teren studiată, indicatorii urbanistici existenți sunt:

P.O.T. existent: 4,45%

C.U.T. existent: 0,07

G.O. existent: 16,25 %

Z.V. existent: 83,75%

3.5. Analiza geotehnică:

3.5.1. Generalități

3.5.1.a Geomorfologie

Relief:

Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este situat în partea vestică-centrală a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării.

Principalele caracteristici sunt preponderența reliefului montan, limitat în resurse pentru agricultură, dar cu potențial din punct de vedere peisagistic precum și existența zăcămintelor de minereuri neferoase, fapt care a condus la dezvoltarea industriei miniere ca activitate economică predominantă. Relieful depresiunii, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre Vest, iar la Nord și Est se ridică Munții Igriș și Gutâi acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

Clima:

Din punct de vedere climatic, clima zonei este temperat – continentală.

3.5.2.a Geologie

Din punct de vedere geologic județul Maramureș este situat în zona de contact dintre Platforma Someșană și Carpații Orientali, cuprinzând munții vulcanici Țibleși Gutâi și depresiunea situată la sud de aceștia. Actuala regiune făcea parte, până la sfârșitul Pliocenului, dintr-un bazin marin întins, devenit mai târziu lacustru. Structura geologică este compusă din trei unități: fundamentul pre-Neogen, sedimentarul Neogen, și magmatitele neogene.

Structura geologică a Munților Maramureșului este caracterizată de larga dezvoltare a pânzelor de șariaj de vârstă cretacică, pânze de soclu ce aparțin Unității Dacidelor Mediene.

Aceasta este constituită din mai multe unități suprapuse prin șariaj, care de jos în sus sunt: pânzele infra – bucovinice, pânza sub – bucovinică și pânza bucovinică.

3.5.3.a Cadrul hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere hidrologic, apele freatice sunt cantonate la adâncimi variabile, în depuneri detritrice. Se remarcă posibilitatea apariției unui suprafreatic cantonat în formațiunile poroase de la suprafață.

3.5.4a Zona seismică de calcul

Din punct de vedere seismic, conform stas SR 11100/93, amplasamentul se află în zona de grad VI pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $T_c=0,7$ sec și $a_g=0,15g$, pentru un interval mediu de recurență $IMR=225$ de ani.

3.5.5a Cutremurele de pământ

Zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VI, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK.

3.5.6.a Inundații

Risc inundații la cursuri de apă și la torenți – risc inexistent.

3.5.7.a Alunecări de teren

Aria studiată se încadrează în zone fără potențial de producere a alunecărilor de teren, fiind teren plan. La data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico – geologice active – risc inexistent. Terenul prezintă un risc geotehnic redus – categoria.

Din punct de vedere geotehnic, s-a constatat că terenul cercetat face parte din categoria terenurilor potrivite pentru fundare. Pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

Construcția obiectiv se încadrează, conform normativului P100/2013, în clasa de importanță III, iar conform hotărârii de guvern nr. 766/1997 din 21.11.1997 în categoria C – construcții de importanță normală.

Relieful zonei obiectivului este relativ plat, cu declivitate sub 5%.

Valoarea caracteristică a încărcării cu zăpadă pe sol, $s_k=2,0\text{kN/m}^2$, conform CR-1-1-3/2012. Valoarea presiunii dinamice a vântului, $q_b=0,6\text{kPa}$, conform CR-1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Baia Mare, este de 0,90 m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate conform STAS – 6054/77.

Se recomandă utilizarea drenurilor pe toată suprafața amplasamentului studiat și asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe platforme prin executarea unor rigole de descărcare a apei la sistemele de evacuare a apei pluviale sau emisari.

3.6. Căi de comunicație:

Accesul la proprietate se face dinspre strada Aleea Mocirei, pe drumul situat adiacent terenului pe latura vestică, conform planului de situație anexat, drum care se află în domeniul public.

3.7. Analiza fondului construit existent:

Terenul nu este liber de construcții, fiind edificate două imobile care deservește același proprietar. În vecinătate, adiacent laturii nordice a terenului, se află incinta cu terenuri și construcții aparținând mai multor proprietari, în majoritate persoane juridice, construcțiile sunt în majoritate de dată recentă- sub 30 ani vechime- sau foste construcții agroindustriale reabilite și refuncționalizate, cu destinație actuală de servicii, depozitare sau comerciale.

Adiacent laturii estice sunt terenuri libere neconstruite – terenuri agricole în intravilan.

Adiacent laturii sudice, este traseul Văii Craica.

3.8. Echipare edilitară:

Rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de alimentare cu gaz metan, telefonie și internet sunt prezente în zona drumului public - Aleea Mocirei. Canalizarea menajeră este rezolvată în regim individual.

3.9. Disfuncționalități, servituți existente și priorități:

Nu s-au identificat disfuncționalități majore privind amplasamentul studiat. Principalul inconvenient este lipsa echipării cu rețeaua de canalizare în sistem centralizat. Terenul are accesul direct din str. Aleea Mocirei și nu există greutăți de servitute de trecere asupra terenului.

Prioritățile privind planul de acțiune pentru acest amplasament constau în reglementarea amplasării sălii multifuncționale pentru activități sportive de recreere, cu utilizare restrânsă respectiv a modului de asigurare cu utilități a acesteia, amenajarea acelor interioare incintei, a parcarilor, respectiv sistematizarea și amenajarea terenului după edificare.

4. PROPUNERI – REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

4.1. Elemente de temă:

În acord cu dezvoltarea zonei și cu proiectul de investiție al proprietarului, se propune studierea condițiilor de amplasare a unei construcții metalice ușoare, cu destinația de sală multifuncțională pentru activități sportive de agrement, cu regim de înălțime Parter.

Amplasarea clădirii pe teren va respecta retragerile minime obligatorii prevăzute conform P118/2025.

4.2. Descrierea soluției:

Proiectul constă într-o clădire Parter cu suprafața construită/desfășurată de 585 mp, având o arhitectură cu volum simple, identică cu construcția învecinată, cu șarpantă în două ape. Se vor utiliza materiale semidurabile, structură metalică cu pereți de închidere și compartimentare din panouri termoizolante

Accesul pe parcelă se păstrează nemodificat. Amplasarea clădirii se va realiza în front secundar, pe terenul cu categoria de folosință curți-construcții și pe care se mai află o clădire administrativă și o sală similară celei propuse.

În apropierea sălii au fost prevăzute 35 locuri de parcare. Locurile de parcare sunt destinate atât vizitatorilor cât și personalului angajat.

Construcția propusă va avea destinația de sală multifuncțională destinată activităților sportive de agrement, cu capacitate de redusă de persoane, pentru sporturi ca minifotbal, padball, pingpong, sau cursuri de tip aerobic. În vecinătatea incintei studiate se află amenajate terenuri de tenis, iar funcțiunea propusă poate veni în completarea activității sportive în zonă, prin diversificarea serviciilor.

Geometria construcției sălii este simplă, pentru a se putea amenaja alternativ, în decursul unei zile, pentru mai multe activități destinate recreerii.

Sala va cuprinde, pe lângă spațiul destinat activităților sportive, grupuri sanitare și vestiare separate pe sexe.

Deșeurile rezultate în urma utilizării clădirii, atât cele reciclabile cât și deșeurile menajere vor fi depozitate în afara construcției, pe o platformă betonată amplasată în incintă (a se vedea planul - reglementări edilitare). Deșeurile vor fi selectate ecologic și vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract. Bazinul vidanjabil, căminul de apă și deznisipatorul/separatorul de hidrocarburi au fost amplasate în vecinătatea parcării, în zona cea mai aproape de emisar – V.Craica.

Construcția propusă va fi din structură metalică, cu închideri ale pereților și învelitoarea din panouri termoizolate de tip sandwich.

4.3. Organizarea circulației:

4.3.1. Drumuri – circulații carosabile:

Accesul existent în incinta studiată se realizează direct din str. Aleea Mocirei. În incintă, se prevede extinderea circulației auto și pietonale existente până la amplasamentul noii hale, respectiv amenajarea de parcări.

Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de un sistem puvial de incintă, care se va dirija către deznisipator și separator de hidrocarburi.

4.3.2. Circulații pietonale:

Accesul pietonal se va realiza în legătură cu spațiile de parcare și aleile vor avea suprafețele betonate și acoperite cu pat asfaltic. Trotuarele se propun să se realizeze în sistem impermeabil, cu finisaj de pavele din ciment.

4.4 Sistemizare verticală:

Amplasamentul construcției și amenajărilor fiind situate într-o zonă a terenului cu o declivitate minimă, nu este necesară realizarea de lucrări speciale de amenajări exterioare, terasări, ziduri de sprijin sau consolidări speciale. Se va avea în vedere nivelarea terenului obligatoriu cu pante care îndepărtează apele meteorice de clădire și parcare.

4.5. Regimul juridic, circulația terenurilor:

Amplasamentul studiat este în proprietate privată și nu sunt necesare operațiuni privind circulația terenurilor între domeniul privat și cel public de interes local sau județean.

4.6 Regimul de înălțime propus:

Regimul de înălțime al sălii multifuncționale propuse va fi Parter, cu Hmax. la coamă de 6,07 m și înălțimea la streșină de 5.30 m.

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 întregul teren de 41847 mp luat în studiu:

În prezent:

P.O.T. existent = 4,45% C.U.T. existent = 0,07

În situația propusă, pentru parcela totală studiată rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T propus = 5.85 %

C.U.T. propus = 0,08

Zonă verde și spații plantate = 79,85 %

Grad de ocupare a terenului = 20,15 %

Distanțele de amplasare a construcției propuse față de limitele laterale și posterioare de proprietate sunt:

- 27,6 m fata de limita nordică ;
- 45,5 m față de limita sud estică în punctul cel mai apropiat;
- 10,0 m față de clădirea aflată la vest; cca/108 m față de aliniament;
- 163 m față de limita sudică.

4.8 Plantații și spații verzi:

Pentru amenajarea zonei verzi din incintă se propune întreținere prin înierbare a terenului și plantarea cu arbori și arbuști pereni care, pe lângă caracterul de generatori de oxigen și protecție împotriva prafului și zgomotului, conferă o imagine peisageră plăcută.

Spațiile actuale peisagere amenajate din incintă sunt bine întreținute și vor fi completate de plantații în zona sălii, atât la limita sudică a platformei carosabile, pentru umbrirea parcarilor, cât și la limita nordică, ca perdea de protecție față de zona construită de la nord.

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

Prin specificul investiției nu se vor produce poluanți pentru ape. Se vor lua măsurile necesare evitării deversării accidentale a apelor uzate menajere din sistemul de canalizare local propus. Se va urmări racordarea la rețelele edilitare în sistem centralizat, odată cu extinderea acestora în zona amplasamentului studiat. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi preluate de un sistem puvial de incintă care se va dirija către un deznisipator și separatoare de hidrocarburi, înainte de a fi dirijate către emisar.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii nu crează un nivel ridicat de zgomot, care să depășească limitele prevăzute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă, vecinătățile fiind ocupate de servicii diverse, amplasate departe de zona locuită.

Zona de teren din vecinătatea afectată de lucrările de construcție și platforme se va reînherba și planta cu arbori de joasă/medie înălțime sau arbuști pereni din specii endemice.

Amplasarea construcției respectă distanțele normate conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P-118-99, actualizat în 2025.

4.10. Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile rezultate în urma utilizării clădirii, atât cele reciclabile cât și deșeurile menajere vor fi depozitate în afara construcției, pe o platformă betonată amplasată în apropierea accesului secundar pe parcelă, (a se vedea planșa de reglementări edilitare).

Deșeurile vor fi selectate ecologic și vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract. Deșeurile rezultate vor fi preluate de firma locală de salubritate, prin contract.

5. ECHIPARE EDILITARĂ:

5.1. Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă în zonă conform planșei de Reglementări edilitare. Se vor respecta prevederile Avizului favorabil SC VITAL SA nr. R-R 4502/16.05.2025.

5.2. Canalizare menajeră/pluvială:

În zonă nu există rețea de canalizare de preluare a apelor menajere uzate în sistem centralizat. Până la posibilitatea racordării la aceasta, odată cu extinderea rețelelor edilitare ale localității Mocira/Mun.Baia Mare, apele uzate menajere se vor colecta și dirija către un bazin vidanjabil etanș existent, amplasat conform planșei de Reglementări edilitare.

În incintă se va crea o rețea de canalizare în rigole semideschise de preluare a apelor pluviale de pe platformele de parcare. Apa se va dirija către separator de grăsimi și hidrocarburi dimensionat conform gabaritelor pluviale care vor prelua apele de pe platforme.

5.3 Alimentarea cu gaz:

Alimentarea cu gaz se face din rețeaua existentă în zonă conform planșei de Reglementări edilitare. Se vor respecta prevederile Avizului favorabil Delgaz Grid SA nr. 215007132/05.05.2025.

5.4 Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră:

Alimentarea cu apă caldă și agentul termic se va face cu ajutorul pompelor de căldură aer-aer sau ventilo-convectoare.

5.5 Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în incintă prin extinderea către consumator conform planșei de Reglementări edilitare. Nu sunt necesare lucrări de bransamente noi, iar amplasamentul nu afectează siguranța rețelelor electrice publice.

5.6 Telecomunicații:

Clădirea va fi dotată cu instalații de captare a semnalului NET/TV prin contract cu un furnizor de servicii de telefonie și internet de pe piața de profil. Se vor respecta prevederile Avizului favorabil Orange nr. AFO034650/25112/23366 și cel al Orange Communications AFO034650/25112/25112.

6.INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:

Coeficienți urbanistici pe suprafața studiată:

P.O.T. existent = 4,45%

P.O.T propus = 5.85 %

C.U.T. existent = 0,07

C.U.T. propus = 0,08

Zonă verde și spații plantate = 79,85 %

Grad de ocupare a terenului = 20,15 %

BILANȚ TERITORIAL:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. CONSTRUCȚII	1863,5	4,45	2448,5	5,85
PLATFORME, TRORUARE, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	4956,5	11,8	5990,5	14,3
S. VERZI	35027	83,75	33408	79,85
S. TEREN	41847	100,00	41847	100,00

6.CONCLUZII:

Din punct de vedere tehnic investiția propusă este fezabilă, aceasta nu va deranja vecinătățile și se va executa după un proiect tehnic de execuție întocmit cu respectarea tuturor normativelor tehnice în vigoare.

Detaliile funcționale, 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.

Întocmit:

Arh. urb.

