

PUD

HALĂ DEPOZITARE P- P+1, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ȘI ÎMPREJMUIRE.

INITIATORI/ BENEFICIARI:

**Tomoiagă Ion și Tomoiagă Nastasia
Moisei nr.1435B jud. Maramureș**

ELABORATOR:

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EMANUEL RĂZVAN ACHIM
B-dul. Unirii nr. 10a, ap.5
Baia Mare, MM**

DATA :

feb.2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - HALĂ DEPOZITARE P - P+1, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI ÎMPREJMUIRE.
Amplasament:	com. RECEA, sat SĂSAR, str. Sub Dura nr. 28E
Initiator:	TOMOIAGĂ ION și TOMOIAGĂ NASTASIA Moisei nr.1435B jud. Maramureș
Elaborator:	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EMANUEL RĂZVAN ACHIM
Coordonator RUR:	arh. STOIA HOREA GRIGORE
Număr proiect:	10/2022
Data elaborării:	Feb. 2023

Obiectul lucrării:

Prevederile temei program

Prin tema de proiectare beneficiarul solicită construirea de hale de depozitare, spații cu funcțiuni administrative, amenajarea incintei și împrejmuirea terenului.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Amplasamentul este situat în intravilanul com. RECEA, sat SĂSAR, str. Sub Dura nr. 28E
Terenul studiat este situat la cca 150m nord față de intersecția cu str. Sub Dura.

Caracteristicile zonei/subzonei în care este inclus obiectivul

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr.58/2009, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Recea nr.40/2014, terenul studiat este situat în utr

A1b - Subzona unitatilor predominant industriale.

În utr A1b se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

De asemenea terenul este situat în Zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.D.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona care include obiectivul studiat:

- Suportul topografic:

Conform planului topografic terenul este plat și prezintă o panta descendentă de cca 1° din direcția nord spre sud.

- Studiul geotehnic:

Condițiile de fundare pentru clădirile ce urmează a se proiecta pe amplasamentul dat sunt stabilite prin studiul geotehnic în baza sondajelor efectuate și sunt prezentate în anexa.

Adâncime de fundare -1,50m

Nivel hidrostatic -3,00m

Risc geotehnic- moderat

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Indicatori urbanistici conform PUG aprobat :

POT maxim = 50 %

CUT volumetric maxim = 5mc/mp teren

Indicatori urbanistici conform PUD – pentru ” Hală de depozitare și spații administrative P-P+1 Parțial, împrejmuire” aprobat cu HCL Nr.52/26.08.2020 prevede următoarele reglementări:

POT 30%

CUT volumetric 2,4

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD:

Nu sunt documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la căile de comunicare:

Circulația principală în zonă este asigurată de str.Dura , strada de categoria a IV-a cu 2 benzi de circulație conform Nomenclatorului stradal al municipiului Baia Mare - Mai 2020 și str. Sub Dura.

Accesul la terenul ce face obiectul documentației se face pe un drum de acces cu lățimea de 4m din strada Sub Dura.

Drumul de acces a făcut obiectul PUD – pentru ” Hală de depozitare și spații administrative P-P+1 Parțial, împrejmuire” aprobat cu HCL Nr.52/26.08.2020, pe o lungime de 70,00m de la intersecția cu strada Sub Dura.

Astfel în această zonă este propus un drum cu două benzi de circulație de câte 3m fiecare.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Suprafata totala a terenului: S = 1948,00 mp

Vecinatati :

la est: teren proprietate privată -Homorudan Eudochia, Stetco Mihai

la nord: drum de acces

la vest: drum de acces

la sud: teren proprietate privată- Iuga Vasile, Borodi Dumitru

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Terenul este neconstruit.

POT existent = 0,00%

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

In prezent zona are aspectul unui teren viran neingrijit, napadit de vegetatie spontana.

Destinatia clădirilor:

Terenul studiat este neconstruit.

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Terenul studiat este proprietate privată a soților TOMOIAGĂ ION și TOMOIAGĂ NASTASIA.

Terenul are suprafața de 1948,00 mp.

Terenul este înscris în cf. nr.59723 Recea sub nr.CAD.59723.

Concluziile studiului geotehnic :

Sondajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologica:

Sol vegetal

Argilă maronie prafoasă cu rar pietriș

Pietriș cu nisip și bolovăniș

Marnă cenușie

Adancimea maximă de înghet a terenului natural din zonă, de care trebuie tinut seama la proiectarea fundatiilor, conform STAS 6054-77 este de -0,8 m.

Conditii de fundare:

Terenul bun de fundare îl constituie formatiunea de bolovanis.

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

Se recomandă fundarea la adâncimea de minim -1,50 m pe formatiunea de bolovanis cu pietriș în masa de argilă nisipoasă, cu urmarirea formatiunii in toata săpătura pentru fundatii.

Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu sunt.

Adancimea apei subterane: NH= -3,00

Parametrii seismici ai zonei:

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează având $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Analiza fondului construit existent:

Înălțimea clădirilor:

Terenul este neconstruit.

Structura clădirilor:

Terenul este neconstruit.

Starea clădirilor:

Terenul este neconstruit.

Echiparea existentă:

Alimentarea cu apă

In zona studiată nu sunt rețele de alimentare cu apă.

Canalizare

In zona studiată nu sunt rețele de canalizare.

Rețele electrice

In zona studiată nu sunt rețele electrice.

Gaze naturale

In zona studiată nu sunt rețele de gaze naturale.

Rețele de telefonie

In zona studiată nu sunt rețele de telefonie.

4. REGLEMENTARI**Obiectivele noi solicitate prin tema program:**

Construirea de hale de depozitare P-P+1, spații cu funcțiuni administrative și împrejmuirea terenului.

- împrejmurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu.

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumul public;

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

- depozitare
- administrație

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Suprafața desfășurată a construcțiilor nu va depăși max 50% din aria terenului(cca 990 mp)
Suprafața edificabilă conform reglementărilor PUG pe terenul studiat este de 948mp

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

- distante fata de constructiile existente:

Nu este cazul - terenurile adiacente sunt neconstruite.

- accese pietonale:

Pe parcela studiată, accesul pietonal se va desfășura pe aleile carosabile și platformele din incintă.

- accese pentru utilajele de stingere a incendiilor

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se face din str. Sub Dura pe drumul existent cu lățimea de 4,00m până la zona studiată, iar pe parcela studiată circulația se va desfășura pe aleile carosabile și platformele din incintă.

Integrarea si amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Nu este cazul, terenurile adiacente sunt neconstruite.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Nu este cazul, terenul este neconstruit.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Circulația carosabilă și pietonală se face din str. Sub Dura pe un drum existent cu lățimea de 4,00m până la zona studiată. Pe parcela studiată circulația se va desfășura pe aleile carosabile și platformele din incintă.

Principii si modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat este plat, cu o pantă de cca 1% dinspre nord spre sud, deci nu se impun soluții speciale de organizare a obiectivului propus la relieful zonei.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;

Nu este cazul

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării(dupa caz);

Nu este cazul

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

Un obiectiv public este drumul de acces de la strada Sub Dura, drum ce urmează a se moderniza și aduce la profilul prevăzut prin PUD – pentru " Hală de depozitare și spații administrative P-P+1 Parțial, împrejmuire" aprobat cu HCL Nr.52/26.08.2020

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 % formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Profiluri transversale caracteristice;

Accesul la terenul ce face obiectul documentației se face pe drumul existent de acces cu lățimea de 4m din strada Sub Dura.

Drumul de acces a făcut obiectul PUD – pentru " Hală de depozitare și spații administrative P-P+1 Parțial, împrejmuire" aprobat cu HCL Nr.52/26.08.2020, pe o lungime de 70,00m de la intersecția cu strada Sub Dura. Astfel în această zonă se propune un drum cu două benzi de circulație de câte 3m fiecare

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală necesare pentru asigurarea accesului în incintă, rezolvarea circulației carosabile și a parcajelor precum și scurgerea apelor pluviale.

Regimul de construire:

Alinierea construcțiilor va fi la:

Vest la 2,00m față de aliniament

Nord la 2,00m față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale:

Est = 6,00m

Sud = 6,00m

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la foc și de alte norme tehnice specifice.

Înălțimea maximă a construcțiilor = 10,00m

Regimul de înălțime max. P - P+1

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. max = 50%

Coeficientul volumetric de utilizare al terenurilor:

C.U.T. max = 5mc/mp teren

Asigurarea utilităților:

Alimentare cu apă:

etapa 1 - alimentare cu apă din puț propriu, inclusiv înmagazinare pentru rezerva de incendiu și branșament.

etapa 2 - extindere rețea de alimentare cu apă de-a lungul străzii Sub Dura și branșament propus.

Canalizare:

etapa 1 - colectare ape uzate în bazin vidanjabil și contract cu o unitate specializată (pentru vidanjare).

etapa 2 - extindere rețea de canalizare menajeră de-a lungul străzii Sub Dura și branșament propus.

Energie electrică:

Construcțiile propuse, nu afectează rețelele electrice existente în zonă aflate la cca. 95m distanță față de zona studiată.

Se propune extindere LEA de-a lungul străzii Sub Dura și branșament electric.

De asemenea se poate folosi energie electrică produsă în instalații proprii - panouri fotovoltaice.

Gaze naturale:

Obiectivul nu are nevoie de alimentare cu gaze naturale.

Producerea energiei termice se va face cu centrala termică proprie alimentată cu combustibil solid sau cu curent electric. De asemenea se va lua în calcul și varianta cu pompe de căldură.

Apa caldă menajeră se va produce în centrala termică proprie și cu panouri solare.

Rețele de telecomunicații:

Pentru comunicații se va utiliza tehnologia telefoniei mobile.

SUPRAFATA DE REFERINTA 1948,00mp

Bilant teritorial:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	513,00	30,00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI	0,00	0,00	869,00	45,00
SPATII VERZI	0,00	0,00	466,00	25,00
TEREN LIBER NEAMENAJAT	1948,00	100,00	0,00	0,00
TOTAL	1948,00	100,00	1948,00	100,00

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

O consecință imediată va fi completarea fondului construit in zonă, asigurarea locurilor de muncă atât în perioada de execuție a obiectivului, cât și în etapa de exploatare.

Masuri ce decurg în continuarea PUD:

Intocmirea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiiei:

Prezenta documentație respectă prevederile și recomandările PUG și a planurilor urbanistice aprobate anterior.

Întocmit,

mai. 2023



Coordonator RUR,
arh. Stoia Horea Grigore

CRITERII

pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**a) gradul în care planul urbanistic de detaliu creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;**

Pentru întocmirea documentațiilor de obținerea autorizației de construire, aprobarea PUD este condiție impusă prin Certificatul de Urbanism.

Construirea pe parcela studiată este reglementată prin prevederile PUG RECEA și detaliate prin PUD.

b) gradul în care PUD influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Articolul 19(1) Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea 350/2001, Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.

Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

c) relevanța PUD în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Dezvoltarea durabilă este soluția la criza ecologică determinată de exploatarea intensă a resurselor naturale care a provocat degradarea mediului. Dezvoltarea durabilă susține progresul și creșterea calității vieții sub aspect economic și social, în condiții de preservare a mediului înconjurător.

Comisia Mondială pentru Mediu și Dezvoltare (WCED) definește dezvoltarea durabilă, în raportul „Viitorul nostru comun”, cunoscut și sub numele de Raportul Brundtland, astfel: „dezvoltarea durabilă este dezvoltarea care urmărește satisfacerea nevoilor prezentului, fără a compromite posibilitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi”.

d) problemele de mediu relevante pentru PUD;

Problemele relevante de mediu pot fi date doar de materialele ce urmează a fi depozitate în clădirile amplasate pe teren conform reglementărilor PUD.

Materialele depozitate vor face obiectul autorizației de funcționare.

e) relevanța PUD pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Din acest punct de vedere, PUD nu are relevanță.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Efectele asupra mediului înconjurător pot fi date doar de materialele ce urmează a fi depozitate în clădirile amplasate pe teren conform PUD.

Materialele depozitate vor face obiectul autorizației de funcționare.

b) natura cumulativa a efectelor;

Deocamdată zona învecinată este neconstruită.

La sud la cca. 150m față de parcela studiată în prezenta documentație se află un teren pentru care de asemenea s-a elaborat un PUD – pentru "Hală de depozitare și spații administrative P-P+1 Parțial, împrejmuire" PUD ce a fost aprobat cu HCL Nr.52/26.08.2020

c) natura transfrontiera a efectelor;

Efectele asupra mediului înconjurător pot fi date doar de materialele ce urmează a fi depozitate în clădirile amplasate pe teren conform PUD.

Materialele depozitate vor face obiectul autorizației de funcționare.

Distanța față de frontiera de vest este de cca 65km

Distanța față de frontiera de nord este de cca 40km

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Un mediu curat este esențial pentru sănătatea umană și bunăstare. Totuși, interacțiunile dintre mediu și sănătatea umană sunt extrem de complexe și dificil de evaluat. Aceasta face ca utilizarea principiului precauției să fie extrem de utilă. Cele mai cunoscute impacturi asupra sănătății se referă la poluarea aerului înconjurător, la calitatea proastă a apei și la igiena insuficientă. Se cunosc mult mai puține despre impacturile substanțelor chimice periculoase asupra sănătății. Zgomotul reprezintă o problemă emergentă de sănătate și de mediu. Schimbările climatice, diminuarea stratului de ozon, pierderea biodiversității și degradarea solului pot afecta, de asemenea, sănătatea umană.

In NOTIFICAREA pentru asistența de specialitate de sănătate publică nr.4771/245/C din 23.05.2023, se menționează că: proiectul este în concordanță cu condițiile de igienă și sănătate publică.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potential afectate);

Nici populația și nici zona geografică nu este afectată, dat fiind că amplasamentul studiat se află conform reglementărilor Documentației de urbanism nr.58/2009, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Recea nr.40/2014, în utr. A1b - Subzona unitatilor predominant industriale.

În utr A1b se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul

In perimetrul studiat nu sunt zone cu caracteristici naturale speciale sau elemente de patrimoniu cultural.

(II) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul

(III) folosirea terenului in mod intensiv;

Nu este cazul. Procentul maxim de ocupare a terenului este de 50%

f) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

In perimetrul studiat nu sunt zone sau peisaje care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

Prezentul plan urbanistic de detaliu se încadrează și respectă prevederile și reglementările PUG, care este document de rang superior ce nu poate fi modificat prin PUD.



Întocmit, arh. Stoia Horea Grigore

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Horea Grigore Stoia".