

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT: PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE

AMPLASAMENT: STR. MIHAI EMINESCU NR.20, MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ

BENEFICIAR: HULUBAN LĂCRIMIOARA ȘI HULUBAN FLORIN

PROIECTANT: BIA – Carmen Nădășan

Nr.PROIECT: 09/2017

DATA ELABERĂRII PROIECTULUI: iulie 2017



OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru Modificare soluție casă familială D+P+1E, Autorizată cu Ac Nr.147 din 14.03.2017, în locuință cu trei apartamente, în vederea obținerii aprobării de către Consiliul Local al municipiului Zalău și construirea în etapa II a unei noi clădiri cu locuințe smicolective, cu respectarea indicatorilor urbanistici.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru, trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberare autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în Zalău, pe str. Mihai Eminescu nr.20.

Terenul intravilan pe care se construiește investiția, este proprietate privată a familiei Huluban Florin și Lăcrimioara.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului.

Investitorul își propune modificarea soluției casă familială D+P+1E autorizată cu AC nr.147 din 14.03.2017, în locuință cu trei apartamente, precum și o noua locuință semicolectivă în etapa II, după desființarea celor existente, construite în 1960.

Beneficiarul va obține Certificatul de Urbanism în vederea elaborării PUD.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului în cadrul localității

Investiția, se realizează pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat în Zalău, pe str. Mihai Eminescu nr.20, colț cu str. Nicolae Bălcescu.

Terenul de tip "colț", are un front de 50,60 m la str. Mihai Eminescu din care se face accesul pe parcelă și 7,25 m la str. Nicolae Bălcescu.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Zalău, folosința actuală fiind curți construcții și teren arabil intravilan.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată a familiei Huluban, conform CF nr.64798 și nr. cadastral 64798 în suprafață totală de 1137 mp.

Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct.3.7.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului Cadastral figurează la anexe.

Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate

Conform PUG amplasamentul este situat în zonă de locuințe individuale/semicolective (max. 3 apartamente) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P-D+P+M/P+1E. Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a municipiului.

Propunerea beneficiarului corespunde prevederilor RLU aferent PUG.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în partea de sud-vest a mun. Zalău, pe str. Mihai Eminescu, nr.20, colț cu str. Nicolae Bălcescu.

Accesul principal spre zona amplasamentului se realizează din str. Mihai Eminescu (din direcția est).

În prezent străzile sus menționate au lățimea carosabilului de aprox. 5,50 m, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbrăcăminte din asfalt, necesitând lucrări de modernizare.

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil poligonal, cu front de 50,60 m la str. Mihai Eminescu (spre est) și un front de 7,25 m la str. Nicolae Bălcescu (spre nord), și cu o adâncime maximă de 34,70 m pe direcția est-vest, având suprafața totală de 1137 mp.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la est str. Mihai Eminescu
- la nord str. Nicolae Bălcescu
- la nord-vest proprietate privată Erdodi Istvan
- la sud-vest proprietate privată Oprea M.

Zona studiată este ocupată de locuințe (curți construcții), străzi (domeniu public). Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din plasă de sârmă, porți la accese).



SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUITĂ ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat este ocupat în prezent de trei corpuri de clădiri, dintre care o locuință parter din zidărie de cărămidă și doua anexe din lemn (șopron și garaj), toate construite în 1960.

La elaborarea PUD s-a avut în vedere dorința proprietarului de a desființa construcțiile existente, cu intenția de a mai construi un corp de cladire într-o etapă viitoare.

CARACTERUL ZONEI

Conform PUG amplasamentul este situat în zonă de locuințe individuale/semicolective (max. 3 apartamente) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P-D+P+M/P+1E. Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a municipiului.

Propunerea beneficiarului corespunde prevederilor RLU aferent PUG.

DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE

În vecinătatea zonei studiate sunt amplasate construcții de locuințe cu regim de înălțime parter și P+1E respectiv D+P+1E sau D+P+M pe terenurile situate în pantă, precum și anexele acestora.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE OCUPATE

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzilor – domeniu public de interes local
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- Terenul studiat – proprietate privată

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Geologic, amplasamentul este situat în bazinul hidrografic superior al râului Valea Zalăului, pe malul drept în zona mediană a versantului.

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:

Stratificația terenului evidențiată în urma forajului efectuat este:

- între 0,00 – 0,30 m s-a interceptat un strat de sol fertil cenușiu;
- între 0,30 – 1,60 m s-a interceptat un strat de argilă galben cenușie plastic vârtoasă cu compresibilitate redusă, umflări și contracții mari;
- între 1,60 – 2,50 m s-a interceptat un strat de argilă galben cenușie , plastic vârtoasă și compresibilitate redusă;
- între 2,50 – 3,40 m s-a interceptat un strat de argilă vărgată (benzi cenușii în alternanță cu benzi cafenii și vineții) plastic vârtoasă și compresibilitate redusă;
- între 3,40 – 4,20 m s-a interceptat un strat de argilă cenușie cu aspect marnos, tare și șistoasă, plastic vârtoasă

ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicarea topografică a zonei se poate observa că terenul are o pantă din str. Mihai Eminescu spre adâncimea terenului de cca 15% .

ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nu s-a interceptat apă subterană până la adâncimea de 4,20 m la care s-a forat.

Din datele deținute de la alte lucrări din zonă, apa subterană prezintă agresivitate carbonică.

PARAMETRII SEISMICI

Conform zonării seismice după Normativul P 100-92, situl se încadrează în zona "F" ($K_s=0,10$; $T_c=0,7$ sec.)

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, SCARĂ, STARE, etc.)

Terenul studiat este ocupat în prezent de trei corpuri de clădiri, dintre care o locuință parter din zidărie de cărămidă și doua anexe din lemn (șopron și garaj), toate construite în 1960.

La elaborarea PUD s-a avut în vedere dorința proprietarului de a desființa construcțiile existente, cu intenția de a mai construi un corp de clădire într-o etapă viitoare.

În vecinătatea zonei studiate sunt amplasate construcții de locuințe cu regim de înălțime parter și P+1E respectiv D+P+1E sau D+P+M pe terenurile situate în pantă, precum și anexele acestora

ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

Pe străzile adiacente sunt în funcțiune rețele de apă potabilă.

Canalizarea menajeră

Rețea publică de canalizare există pe străzile învecinate.

Canalizare pluvială

Apele pluviale din zonă sunt canalizate (în aval) la rețeaua de pe strada Nicolae Bălcescu.

Alimentare cu energie electrică

Pe străzile existente există linii electrice aeriene de joasă tensiune, care alimentează casele de pe fronturile acestora. Ele asigură și iluminatul public.

Alimentare cu gaze naturale

În zona de amplasament există rețea de alimentare cu gaze naturale.

4. REGLEMENTĂRI

OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru Modificare soluție casă familială D+P+1E, Autorizată cu Ac Nr.147 din 14.03.2017, în locuință cu trei apartamente, în vederea obținerii aprobării de către Consiliul Local al municipiului Zalău.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu propune pe amplasamentul studiat realizarea următoarelor facilități necesare unei locuințe cu trei apartamente (semicolectivă):

platforme, accese, parcări;

trotuare

racorduri edilitare, rețele de incintă

spații verzi - amenajări exterioare

FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR

Amplasarea construcției propuse este în concordanță cu proiectul autorizat. Funcționalitatea sa urmează să a fi modificată și anume din casa familială în locuință cu trei apartamente, astfel: un apartament la demisol și două apartamente cuplate tip duplex (la parter și etaj).

Clădirea va fi realizată pe variantă tradițională – cu o structură de rezistență de zidărie și cadre de beton, în regim D+P+1E. Clădirea va adăposti funcțiuni aferente locuirii.



Structura de rezistență va avea o deschidere de 17,00 m și o lățime de 9,50 m, pe structura din cadre de beton cu închideri din cărămidă, planșee din beton armat, compartimentări din zidărie, respectiv pereți din rigips și acoperire tip șarpantă lemn, cu invelitoare din țiglă metalică, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare.

Tâmplăria va fi din tâmplărie PVC cu geam termopan.

Finisajele interioare și exterioare, sunt cele obișnuite, zugrăveli și vopsitorii lavabile.

Clădirea fi dotată cu instalație interioară completă, respectiv pentru iluminat interior și forță, instalații și obiecte sanitare corespunzătoare, instalație de încălzire cu centrală termică proprie pe gaz, canalizare menajeră și pluvială.

Platformele de parcare și accesul vor avea infrastructură specifică de tip carosabilă, cu strat de uzură din pavaje decorative și beton rutier.

PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Proiectul face referire la investiția aflată în construcție, pentru care se dorește modificarea soluției autorizate din “Casă familială D+P+1E”, în “Locuință cu trei apartamente” (D+P+1E).

ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și pietonal se realizează din strada Mihai Eminescu.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizează str. Mihai Eminescu și alea carosabilă propusă în partea dreaptă a construcției.

Accesul auto pe alea propusă va avea lățimea de min. 3,00 m, cu racordare la carosabilul stradal.

INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea investiției și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele tradiționale utilizate și prin regimul de înălțime propus.

PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Ca intervenții la construcțiile existente în cadrul zonei studiate se menționează propunerea de dezafectare a construcțiilor existente, edificate în 1960.

MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus, dat de clădirile existente de pe str. Mihai Eminescu.

PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei.

CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, clădirea va avea toate condițiile de norme igienico-sanitare, evacuarea reziduurilor menajere și evacuarea gunoiului. Pentru depozitarea gunoiului se va realiza un spațiu de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În PUD prezent, ca obiectiv de interes public se propune amenajarea aleii de acces la parcurile din incintă.

SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI, AMENAJĂRI EXTERIOARE

Se prevăd plantări de gazon, arbuști decorative și pomi fructiferi.

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este în pantă de aproximativ 12%. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în planșa nr.03 – Reglementări urbanistice.

LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Incinta existentă necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

Clădirea propusă va avea cota $\pm 0,00$ la cota 291,50 m, cu min. 30 cm peste cota trotuarului străzii.

Cota terenului din curte va fi la -3,50 m.

Se propune construirea unui zid de sprijin spre strada Mihai Eminescu.

REGIMUL DE CONSTRUIRE ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele de proprietate. Implantarea construcțiilor se face prin aliniere la 5,50 m față de limita de proprietate spre str. Mihai Eminescu.

ALINIAMENT OBLIGATORIU pentru construcții:

Construcția se va amplasa pe aliniamentul situat la distanța min. de 5,50 m față de fronturile stradale, distanța cea mai apropiată de limita din stânga este de 1,30 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus va avea regim de înălțime D+P+1E:

Înălțimea la streșină va fi de +5,40 m de la cota $\pm 0,00$ și +6,90 m la coamă față de cota $\pm 0,00$.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Folosința principală propusă a terenului este:

Suprafața teren = 1137 mp

Procent max. de ocupare = 25%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul max. de utilizare = 0,60

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Prin prezentul proiect se propune asigurarea tuturor utilităților necesare unei bune funcționări a construcției.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza de la rețeaua de apă, existentă pe strada Mihai Eminescu, printr-un branșament din țevă de polietilenă.

Branșamentul de apă va avea lungimea de cca. 7,00 m, va fi pozat subteran la adâncimea de min. 0,90 m, sub adâncimea de îngheț și se va executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate.

Căminul de apometru, se va executa conform STAS 6002/88, amplasat în spațiul verde de la limita străzii Mihai Eminescu.

Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, în rețeaua de canalizare existentă pe strada Nicolae Bălcescu. Racordurile de canalizare se vor executa din tuburi de PVC.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe clădire și de pe teren, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate la canalul pluvial stradal din str. Nicolae Bălcescu.



Instalații de stins incendiu

Conform Normativ I9/1994, articol 14.52 pentru stingerea din interior a incendiului, nu sunt necesari hidranți interiori.

Conform STAS 1478/90, tabel 21, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 5 l/s, care poate fi asigurat de la rețeaua stradală, prin hidrant subteran.

Alimentare cu energie electrică

Clădirea va avea o suprafață desfășurată de 483,87mp care va fi compusă din trei apartamente: un apartament la demisol și două duplexuri cuplate la parter și etaj.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorului se va realiza din linia electrică de joasă tensiune de pe strada Mihai Eminescu, de la stâlpul situat în dreptul amplasamentului. Branșamentul se va realiza prin racord subteran de joasă tensiune și cablu montat pe clădire până la firida de branșament a consumatorului

Instalațiile electrice interioare se vor alimenta din tablouri de distribuție echipate cu siguranțe automate, protejate în cutii metalice.

Iluminatul se va realiza cu corpuri fluorescente și cu corpuri incandescente. Prizele vor fi cu contact de protecție. Circuitele se vor realiza cu cabluri din Cu flexibil protejate în tuburi din PVC montate în tencuială și pe tavane.

Toate instalațiile electrice se vor lega la o priză de pământ, a cărei rezistență de dispersie va fi mai mică de 4Ω .

Iluminatul exterior în jurul noii clădiri se va realiza cu corpuri fluorescente cu vapori de mercur amplasați pe fațadele clădirii alimentați printr-un circuit separat.

Elementele necesare execuției instalațiilor electrice vor fi detaliate la faza următoare de proiectare.

Rețele termice

Alimentarea cu căldură și apă caldă menajeră se va face prin racordarea centralelor din fiecare apartament la rețeaua de gaze naturale aflată pe strada Mihai Eminescu.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul și platforma carosabilă proiectate în incintă, asigură accesul rutier la aceasta, și la parcare autoturismelor locatarilor.

Platforme carosabile, accese

Platforma carosabilă proiectată este alcătuită din:

- acces carosabil – racordări la stradă
- parcări atât la str. M. Eminescu (5), cât și în spatele construcției (3), toate amplasate pe proprietatea beneficiarului.

Racordul carosabil proiectat asigură accesul în incintă.

Parcaje

Pentru asigurarea exploatării în bune condiții a construcției s-au prevăzut un număr total de 6 parcări. Structura platformei de parcare se va putea realiza pe

sistemul platformei de descărcare descris mai sus, sau în variantă de dale prefabricate cu interspații gazonate.

Trotuare

În jurul clădirii se vor amenaja trotuare de 0,90-1,50 m lățime. Îmbrăcămintea propusă este pavaj din dale mici de beton prefabricate de 15 x 20 cm pe suport de balast și nisip. Încadrarea îmbrăcăminții de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate, iar panta transversală va fi de 2,0%.

Împrejmuiri

Se propune realizarea unei împrejmuiri de tip opac, pentru protecția vecinătăților. Se pot realiza garduri din elemente prefabricate din beton, sau din zidărie din blocuri mici de beton de h=2,00 m pe limitele laterale și posterioară. Pe latura la stradă nu se propune gard.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULU STUDIAT

Nr. Crt.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona aferentă construcțiilor	109,00	9,59	271,00	23,84
2	Zona de circulație – drum, parcuri și alei	-	-	270,00	23,74
3	Spații verzi amenajate	-	-	566,00	49,78
4	Zona echipării edilitare	-	-	30,00	2,64
5	Curte	276,00	24,27	-	-
6	Teren neamenajat (arabil în CF)	752,00	66,14	-	-
TOTAL		1137,00	100,00	1137,00	100,00

5. CONCLUZII

CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Planul Urbanistic de Detaliu reglementează din punct de vedere urbanistic parcela studiată, astfel încât construcția propusă să poată funcționa ca locuință semicolectivă cu trei apartamente care să dispună de toate utilitățile și facilitățile necesare.

6. MĂSURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

Nr. crt. CATEGORIA DE LUCRĂRI

- Eliberare amplasament
- Echipare edilitară-racorduri: apă, energie electrică, canalizare, gaz.

- Construcție autorizată și construcție propusă în etapa II
- Platforme și trotuare în incintă
- Realizare accese carosabile, parcări
- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejurimi

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (P.T. –D.E.).

După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău, investitorul pe baza Certificatului de urbanism emis va putea trece la fazele următoare de proiectare în vederea obținerii autorizației de construire.

Întocmit,
Arh. Carmen Nădășan

