

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **I. INTRODUCERE**

#### **I.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ANSAMBLU  
LOCUINȚE FAMILIALE, ÎMPREJMUIRE TEREN  
ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE  
Amplasament: STR. MORII, ZALĂU – JUD. SĂLAJ  
Beneficiar: S.C. GOLDEN FROG S.R.L.  
Elaborator: B.I.A. –Carmen Nădășan  
Data elaborării: Noiembrie 2017

#### **I.2. Obiectul lucrării**

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu – Ansamblu locuințe familiale, împrejmuire teren și amenajări exterioare. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării din Certificatul de Urbanism nr. 1351 din 07.11.2017 emis de Primăria Municipiului Zalău. În momentul de față, imobilul din str. Morii, Zalău, este proprietate privată, și este liber de construcții.

Prezentul P.U.D. reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unui obiectiv, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/91 privind Autorizarea construcțiilor cu modificările și completările ulterioare, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, precum și de GM 009 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

Conform OM nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism:

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.

## II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### **Concluzii din documentații deja elaborate:**

Amplasamentul este situat în zona de S-V a municipiului Zalău.

Este încadrat: – conform P.U.G/P.U.Z. în intravilanul municipiului Zalău.- conform P.U.Z. “TĂMĂȘAN”, locuințe individuale și colective mici cu P,P+1-2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim discontinuu de construire; se admit locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, echipamente publice de nivel rezidențial; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu suprafața desfășurată sub 200 mp; parcela este construibilă dacă are suprafața de min 400 m și front min. la str. De 12 m, dacă este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere de 3 m; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu min. 1/4 din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,5 m; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu 1/2 din înălțime, dar peste 5 m, distanța min. dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar peste 4 m; înălțimea max. = 9 m (P+2); se recomandă ca în cazul clădirilor de locuit izolate și cuplate să se adopte tipul de locuințe separate, una la parter și alta la etaj (locuință colectivă mică); împrejmuirea la stradă va avea Hmax. = 1,50 m, din care un soclu opac de 0,30 m și restul parte transparentă; gardurile laterale pot avea Hmax. = 2,20 m, opace; POT max. = 35%; CUT max = 0,90.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Zalău, Certificatul de Urbanism nr. 1351 din 07.11.2017.

### **Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:**

Nu este cazul coroborării prezentului P.U.D. cu alte documentații urbanistice în curs de elaborare.

## III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată cuprinde terenul în proprietatea S.C. GOLDEN FROG S.R.L., înscris în C.F. nr. 68269, nr. Cad. 68269, în suprafață de 4548 mp și este situat în intravilanul municipiului Zalău, accesul din str. Morii se face pe două drumuri de servitute situate la capetele parcelei, notate în C.F. nr.59790 și 59793 (drept de servitute notat în C.F. nr.68269).

Imobilul se află în zona “B” de impozitare fiscală a municipiului Zalău.

### ***Accesibilitatea la căile de comunicație:***

Zona studiată are acces indirect la strada Morii prin cele două drumuri de servitute legal constituite ce îi asigură legătura cu această artera de circulație. Strada Morii are legătura la strada 22 Decembrie 1989.

Strada Morii este o cale de rulare auto betonată cu 2 benzi de circulație cu dublu sens.

De asemenea este posibil și accesul din strada Câmpului, pentru care este necesară cedarea unei suprafețe de teren în vederea modernizării acestui drum.

**Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:**

Zona studiată ocupă o suprafață de 4548 mp.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția este delimitată de o parcelă privată la nord-est pentru care există un PUD cu aceeași destinație, proprietate SC GOLDEN FROG SRL și de drumuri de servitute legal constituite la nord-vest și sud-est, iar la sud-vest de prelungirea străzii Câmpului.

**Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:**

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, aceasta zona se caracterizează printr-un fond construit format din cladiri de locuit individuale.

Specificul zonei este reprezentat de clădirile de locuințe individuale.

**Destinația clădirilor:**

Clădirile existente au destinația de locuințe individuale.

**Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafețelor ocupate:**

Terenul studiat este proprietate privată în suprafață măsurată de 4548 mp de formă trapezoidală. Limitele de proprietate au următoarele dimensiuni: 65,91 la nord-vest, 61,36m la nord-est, 84,37 m la sud-est și 63,55 m la nord-vest. Parcela se învecinează pe două laturi cu drumurile de servitute care fac legătura cu str. Morii și cu prelungirea str. Câmpului.

Se creează un acces auto și pietonal, pe proprietate prin aleea carosabilă propusa ce împarte proprietatea în doua părți aproximativ egale.

Suprafața de teren de 4548 mp conform extrasului CF nr.68269, este liber de construcții.

Astfel, indicii caracteristici existenți sunt: P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00. Folosința actuală a terenului cf. extrasului CF este de fâneață în intravilan.

**BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ PROPRIETATE – EXISTENT**

FUNȚIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	-	-
CAI DE CIRCULAȚIE (carosabil, platforme si trotuare)	-	-
FÂNEAȚĂ ÎN INTRAVILAN	4548	100
<b>TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE</b>	<b>4548</b>	<b>100</b>

**Clima și fenomenele naturale specifice**

Clima este temperat continental moderată și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitații medii anuale de peste 630 l/m<sup>2</sup>;
- vânturile au direcție schimbătoare, frecvența anuală cea mai mare având din direcția sud-est, urmate de vânturi din direcția sud-vest, schimbările de direcție fiind influențate de configurația terenului.

---

**Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:**

**- geologia**

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Șimleului.

Roca de bază este reprezentată prin argila mărnosă cenușie de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente deluviale reprezentate prin argile, argile nisipoase, nisipuri și pietrișuri.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe un teren cu panta generală de aprox. 6%.

S-a executat un studiu geotehnic cu patru foraje, din care a rezultat:

*Adâncimea minimă de fundare va fi de -2,00 m adâncime față de cota terenului natural.*

În calculul terenului de fundare se va lua presiunea convențională de bază:

$P_{conv.} = 250\text{kPa}$

Adâncimea de îngheț: 0,90m .

***Accidente de teren, cu precizarea poziției:***

- amplasamentul nu prezintă indiciile unor fenomene fizico-geologice active sau cu posibilitate de activare, care să pună în discuție stabilitatea terenului.

***Adâncimea apei subterane:***

In foraj nu a fost întâlnită apa subterana până la cota de -2,00 m și -2,10 m.

***Parametrii seismici ai zonei:***

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2006, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul F, perioada de colț  $T_c=0,7$  sec. și valoarea accelerației terenului  $a_g= 0.08g$ . Conform cu zonarea din STAS 11000/1-93, municipiul Zalău se situează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6.

***Analiza fondului construit existent:***

Zona în care se află terenul studiat are un caracter predominant rezidențial în curs de dezvoltare cu un aspect arhitectural urbanistic fără unitate. Construcțiile din aceasta zonă au destinația de locuință, proprietatea terenurilor fiind privată.

Inchiderea pe verticala a ultimului nivel, pentru majoritatea cladirilor, este rezolvată cu acoperiș tip șarpantă. Fondul construit existent este în stare bună, majoritatea construcțiilor fiind construite în decursul ultimilor ani.

Strada Morii prezintă sens dublu de circulație cu 2 benzi, iar străzile de servitute au lățimea de 7.00 m, deci cu dublu sens (doua benzi).

***Echiparea edilitară existentă:***

Toate rețelele din zona sunt poziționate pe strada Morii și pe drumul de servitute cu nr.cad. 59793.

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de alimentare cu energie electrică;

- 
- rețea de alimentare cu gaz.

#### IV. REGLEMENTĂRI

##### **Obiectivele noi solicitate prin tema program:**

Clădirile propuse vor avea regimul de înălțime P+1E. Se propune construirea locuințelor familiale câte cinci de o parte și de alta a unei alei carosabile în incintă.

##### Sistemul constructiv:

- fundații continue din beton;
- zidărie din cărămidă;
- șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

##### Împrejmuirea

Împrejmuirea terenului se va realiza astfel:

- fundații continue realizate din beton simplu;
- soclu din beton, finisat cu tencuiala minerală;
- stalpi metalici zincati și panouri bordurate culoare verde

##### **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:**

Ansamblul de locuințele propuse pentru construire va avea regimul de înălțime P+1E; ansamblul va fi compus din 10 locuinte familiale câte 5 pe fiecare parte a aleii carosabile de incintă și fiecare locuință va fi prevăzută cu o anexa (garaj).

Ansamblul propus va fi realizat pe fundații din beton, închideri din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigole de incintă și conduse la rigola pluvială existentă la marginea amplasamentului. S-a propus împrejmuirea proprietății.

Gardul dinspre alea din incintă va fi transparent, având o înălțime de 1,50 m, cu soclu opac de 0,30 m. Construcțiile se vor retrage fata de aliniament cu o distanță de 5,00 m.

Împrejmuirea de pe limitele laterale și cea posterioară va fi realizată cu gard opac din zidărie având înălțimea de 2,20m.

##### **Indici constructivi propusi**

Suprafață teren = 4548,00 mp

S construită = 1400,00 mp

S desfasurata = 2600,00 mp

##### **Indici urbanistici propusi**

P.O.T. propus = 30,78% mp

C.U.T = 0,60 mp ADC/mp teren

Accese pietonale și auto: atât accesul pietonal cât și cel auto se vor realiza cu legatură indirectă spre str. Morii prin drumurile de servitute, printr-o alee carosabilă propusă.

Accesul auto în garaje se va realiza printr-o platformă betonată cu o ușoară pantă de scurgere a apei pluviale. Pentru circulația pietonală va fi propus un trotuar ce va face legatură între accesul în proprietate și construcțiile cu amenajările propuse în limitele acestora.

Prin natura materialelor, coloristicii și soluției volumetrice aspectul exterior al noilor clădiri propuse se va integra în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

***Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:***

Noile construcții se vor realiza din materiale durabile, agrementate. Se va urmări integrarea în caracteristicile constructive ale zonei.

Armonizarea cu construcțiile existente pe teren: nu este cazul.

***Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:***

Nu este cazul.

***Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:***

Accesul auto pe parcelă se va realiza prin aleea carosabilă propusă între cele două drumuri de servitute și care vor avea acces la str. Morii.

Sunt prevăzute câte 2 locuri de parcare în exterior, la cota terenului.

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

Se va avea în vedere plantarea unor copaci ornamentali și realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală. În afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat min. un arbore la fiecare 100 mp.

Relieful zonei prezintă o suprafață cu pantă de cca.6% și nu este amenințat de inundații.

***Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:***

În apropierea terenului studiat nu se afla nicio clădire de o importanță deosebită, cu valoare de monument istoric, monument de artă sau monument arhitectural.

***Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:***

Apele uzate menajere și pluviale se vor dirija la rigolele drumurilor.

Deșeurile solide se vor colecta în europubele pentru fiecare locuință în loc special amenajat și vor fi preluate de o firmă de salubritate specializată.

Instalațiile de încălzire vor fi omologate, cu emisii sub limitele permise.

Nu se vor desfășura activități care vor polua fonice.

Nu se vor depozita sau utiliza substanțe toxice sau cu pericol de explozie.

***Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:***

Nu se prevăd obiective publice noi.

---

***Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:***

Spațiile ramase libere pe amplasament vor fi amenajate ca spatii verzi.

***Profiluri transversale caracteristice:***

Nu se vor afecta profilurile transversale existente.

Pentru drumul de incintă se propune o secțiune transversală cu carosabilul de 5,50 m (vezi planșa A03).

***Regimul de construire:***

Alinierea și înălțimea construcțiilor: Înălțimea nu va depăși 6,00 m la cornișe cu maxim 2 niveluri, P+1E. De la limitele laterale, laturile de vest și de est, retragererile vor respecta o distanță de cel puțin 1,00 m față de limitele proprietății pe laturile unde nu există goluri de ferestre.

Cladirile se vor retrage cu 5,00 m de la limita aleii carosabile.

Se vor respecta prevederile Codului Civil privitoare la ferestre (vederi către vecini).

***Asigurarea utilităților:***

***Alimentarea cu apă:*** Pentru alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va realiza branșament de apă la rețeaua publică de distribuție a apei. Branșamentul de apă, inclusiv căminul de contor de apă rece vor fi dimensionate și realizate conform condițiilor formulate de operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă conform aviz tehnic de racordare.

Conductele de legătură cu instalațiile sanitare interioare vor fi executate din țevi de polietilenă, cu secțiuni corespunzătoare debitului simultan de calcul.

Se recomandă ca pe conducta de racord, înainte de distribuția interioară pentru alimentarea cu apă, să se instaleze robinete (corp sferic).

***Canalizarea menajeră:*** se va racorda la căminul de vizitare existent în dreptul ansamblului de locuințe deja executat. Prelungirea rețelei existente se va realiza prin conducte de PVC cu dn 250 mm până la fiecare locuință, unde va fi amplasat un nou cămin de vizitare. Racordarea rețelei private din incinta imobilului se va realiza prin conducte de PVC cu dn 200 mm la limita fiecărei locuințe din interiorul proprietății se va amplasa căminul de record.

Colectorul de racord și rețeaua de canalizare menajeră din incintă urmează a se executa din tuburi PVC 200 mm, montate sub adâncimea de îngheț, cu panta medie nu mai mică de 2,0%.

***Alimentarea cu energie electrică:*** se va realiza un racord electric de 0,4KV din L.E.A. 0,4KV existentă în zonă, acest racord fiind realizat din cablu electric pozat subteran. Din rețeaua electrică din incintă se va asigura și iluminatul acesteia.

***Alimentarea cu gaz metan:*** se va face din rețeaua de gaz existentă în zonă, prin intermediul cutiei de gaz poziționată pentru fiecare locuință în parte, conform planșei de reglementări edilitare. Se vor utiliza centrale proprii pe gaz în condensatie.

**Bilanțul teritorial, în limita de proprietate a parcelei:**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	-	-	1400,00	30,78
CAI DE CIRCULATIE (carosabil, platforme si trotuare)	-	-	1280,00	28,15
SPAȚII VERZI	-	-	1648,00	36,23
Teren necesar pt. modernizare str. Câmpului	-	-	220,00	4,84
TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE	4548,00	100,00	4548,00	100,00

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. propus = 30,78 %

C.U.T. propus = 0,60

POT max/PUZ = 35%

CUT max/PUZ = 0.90

## 5. CONCLUZII

### **Consecințele realizării obiectivelor propuse:**

Realizarea noului ansamblu de locuințe familiale va continua tendința de dezvoltare a zonei. Ansamblul propus va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic. Se va păstra caracterul rezidențial al zonei.

### **Măsurile ce decurg din realizarea PUD:**

Vor fi necesare:

- lucrări de sistematizare verticală a terenului
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare existente în zonă
- lucrări de construire a obiectivelor propuse.

### **Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:**

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Întocmit,  
Arh. Carmen NĂDĂȘAN

