

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT: **PUD – CONSTRUIRE HALA UTILAJE AGRICOLE**

AMPLASAMENT: B-dul. MIHAI VITEAZUL, PUZ ȘES EMAILAȚI,
MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ

BENEFICIAR: GÎRBE VALERIA

PROIECTANT: BIA – Carmen Nădășan

Nr.PROIECT: 10/2017

DATA ELABERĂRII PROIECTULUI: octombrie 2017

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea PUD pentru stabilirea soluției urbanistice, în scopul construirii unei hale pentru adăpostirea de utilaje agricole, în vederea obținerii aprobării de către Consiliul Local al municipiului Zalău.

Planul urbanistic de detaliu 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, bulevardul Mihai Viteazul – PUZ ȘES EMAILAȚI.

Terenul intravilan pe care se va construi investiția, este proprietate privată a beneficiarei Gîrbe Valeria.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului.

Investitorul își propune să construiască o hală metalică pentru adăpost de utilaje agricole.

Beneficiarul a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1182/03.10.2017 în vederea elaborării PUD.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului în cadrul localității

Investiția, se realizează pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat în Zalău, în zona PUZ Șes Emailați.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al mun. Zalău, folosința actuală teren arabil în intravilan.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată Gîrbe Valeria, conform CF nr.67451, nr. cadastral 67451, în suprafață de 3540 mp.

Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice.

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 zona PUZ – ȘES EMAILAȚI. Imobilul se află în zona “C” de impozitare fiscală a municipiului.

Propunerea beneficiarului corespunde prevederilor RLU aferent PUZ.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în partea de Nord/Vest a mun. Zalău, cu acces din bulevardul Mihai Viteazul printr-un drum adiacent și drumul de servitute existent aflat în proprietatea beneficiarului.

Prin PUZ-Șes Emailați parcela nu este afectată de strada “C”, ea va afecta parcela alăturată CAD 57106 și drumul de servitute CAD 53580, ambele în proprietatea lui Gîrbe Valeria. Analizând tendința de dezvoltare a zonei este puțin probabil ca această stradă să fie realizată.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la vest, cale ferată industrială dezafectată, la o distanță de cca 40-50 m.
- la nord, teren proprietate privată CAD 58914;

- la sud, teren proprietate privată CAD 54640
- la est, teren proprietate privată CAD 57106 (Gîrbe Valeria) și servitute de acces CAD 53580 (Gîrbe Valeria).

Parcela studiată este liberă de construcții. Incinta este delimitată de împrejmuire (gard din plasă de sârmă).

3.3. SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUITĂ ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat este liber de construcții. Proprietara deține pe terenul învecinat două construcții cu destinație de depozitare.

La elaborarea PUD s-a avut în vedere dorința proprietarului de a alinia construcția propusă, pe latura de nord, cu construcțiile existente pe terenul alăturat.

3.3. CARACTERUL ZONEI

Propunerea beneficiarului corespunde prevederilor RLU aferent PUG/PUZ – zona funcțională AI2a (în PUZ - unități industriale mari și mijlocii șes emailați).

Se dorește construirea unui

3.4. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE

În vecinătatea zonei studiate sunt amplasate construcții cu aceeași destinație cu regim de înălțime parter.

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE OCUPATE

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

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

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Date geologice generale

Geologic, amplasamentul este situat în bazinul neogen al Silvaniei.

Roca de bază este reprezentată prin argilă mărnăoasă cenușie sau cenușiu vineție, peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prăfoase, nisipuri, pietrișuri, nisipuri argiloase.

Amplasamentul viitoarei clădiri se gasește în bazinul hidrografic superior al râului Văii Zalăului, subbazinul hidrografic inferior al pârâului Valea Miței pe malul drept în zona de luncă a pârâului.

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele:

Stratificația terenului evidențiată în urma forajului F1 este:

- între 0,00 – 0,15 m s-a interceptat un strat de umplutură de pământuri argiloase în amestec cu balast;

- între 0,15 – 2,00 m s-a interceptat un strat de praf argilos cenușiu plastic vârtos spre consistent, cu compresibilitate redusă, umflări și contracții mici;

- între 2,00 – 3,80 m s-a interceptat un strat de argilă prăfoasă cenușie, plastic vârtosă și compresibilitate medie;

Stratificația terenului evidențiată în urma forajului F2 este:

- între 0,00 – 0,50 m s-a interceptat un strat de sol fertil cenușiu;

- între 0,50 – 1,20 m s-a interceptat un strat de praf argilos cenușiu plastic vârtos, cu compresibilitate redusă, umflări și contracții mici;

- între 1,20 – 2,10 m s-a interceptat un strat de argilă prăfoasă nisipoasă cenușie, cu puțin pietriș plastic consistentă spre vârtosă și compresibilitate redusă, umflături și contracții mici;

- - între 1,20 – 2,10 m s-a interceptat un strat de argilă prăfoasă cenușie plastic vârtosă și compresibilitate medie.

Accidente de teren

În conformitate cu ridicarea topografică a zonei se poate observa că terenul este relativ plat. Pe amplasamentul studiat nu sunt pericole de cutremure, inundații și nu sunt rupturi sau alunecări de teren. Valea Miței este amenajată prin regularizare, iar malurile sunt protejate biologic cu sălcii și arbuști.

Adâncimea apei subterane

Nu s-a interceptat apă subterană până la adâncimea de maximă de forare de 4,00 m la care s-a forat, ea apărând sporadic ca apă freatică la adâncimi de 6,00 – 8,00 metri. Din datele de la alte lucrări din zonă apele freatice prezintă agresivitate carbonică.

Parametrii seismici

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică de grad 6.

Conform zonării seismice după Normativul P 100-2014, amplasamentul se încadrează în zona "F" cu coeficient seismic $a_g=0,10$ și perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

Analiza fondului construit existent (înălțime, scară, stare, etc.)

Pe terenul studiat nu sunt construcții.

La elaborarea PUD s-a avut în vedere dorința proprietarului de a construi un o hală cu destinația adăpost pentru utilaje agricole.

În vecinătatea zonei studiate sunt amplasate construcții cu regim de înălțime parter cu destinația de depozitare.

3.7. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Studiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de distribuție a energiei

electrice, rețele de telecomunicatie, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale).

Alimentarea cu apă

În zona studiată în PUD, în momentul de față există rețeaua de apă potabilă amplasată pe drumul de acces figurat pe plan cu numărul cadastral 53580, rețeaua executată utilizând țevă cu diametrul $D_n = 110$ mm, PEHD, Pn 10 bar și este racordată la rețeaua publică din b-dul Mihai Viteazul.

Canalizarea menajera

Zona studiată nu dispune de rețele de canalizare menajera în vecinătate.

Canalizarea pluvială

Zona studiată nu dispune de rețele pluviale. Scurgerea apelor pluviale din zona se realizează prin pantele naturale ale terenului spre piriul Valea Mitei. Colectorul principal este valea Zalaului.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată în PUZ există rețeaua de distribuție a energiei electrice LES 0,4 KV (linie electrică subterană de joasă tensiune). Această rețeauă este o extindere de pe b-dul Mihai Viteazul.

Rețele de telecomunicații

Pe terenul care face obiectul analizei nu sunt rețele de telefonie fixă. Semnalul de telefonie mobilă este foarte bun pentru principalele rețele care activează pe teritoriul județului.

Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de alimentare cu energie termică. Municipiul Zalău nu mai dispune de rețele de alimentare cu energie termică a populației.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unei hale pentru adăpostirea utilajelor agricole, în vederea obținerii aprobării de către Consiliul Local al municipiului Zalău.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu propune pe amplasamentul studiat realizarea următoarelor facilități necesare:

- platforme, accese, parcări;
- racorduri edilitare, rețele de incintă
- spații verzi și amenajări exterioare

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR

Hala va fi realizată pe structură metalică cu fundații izolate tip bloc de fundare cu cuzinet, grinzi de fundare între blocurile de fundare, stâlpi metalici legați de blocurile de fundare, închideri din tablă sandwich, acoperiș din grinzi și ferme metalice cu învelitoare din tablă. Regimul de înălțime al halei va fi parter.

Construcția va avea forma dreptunghiulară cu dimensiuni în plan de 14,00 m lățime și 84,00 m lungime.

Tâmplăria va fi din PVC cu geam termopan.

Clădirea fi dotată cu instalație interioară completă, respectiv pentru iluminat interior, instalații și obiecte sanitare corespunzătoare, canalizare menajeră și pluvială.

Clădirea nu necesită instalație de încălzire.

Platformele de parcare și accesul vor avea infrastructură specifică de tip carosabil.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Proiectul face referire la amplasarea unei hale, pe structură metalică, pentru adăpostirea utilajelor agricole.

ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și pietonal se realizează din bulevardul Mihai Viteazul printr-un drum secundar și un drum de servitute aflat tot în proprietatea beneficiarului.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizează accesul descris mai sus.

Accesul auto pe drumul de servitute are lățimea de 4,00 m, cu racordare la carosabilul stradal.

4.4. 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 utilizate, prin regimul de înălțime propus și funcțiunea propusă.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Parcele studiată este liber de construcții, nu se intervine asupra construcțiilor existente aflate pe parcela învecinată și care aparțin aceluiași beneficiar.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE

Din considerente urbanistice, se dorește alinierea construcției propuse la construcțiile existente pe parcela alăturată.

4.7. 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 învecinate, poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

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

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI, AMENAJĂRI EXTERIOARE

Se prevăd plantări de gazon, arbuști decorativi și pomi..

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este în plan relativ orizontal neavând denivelări semnificative. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în planșa nr.03 – Reglementări urbanistice.

4.13. LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Incinta existentă necesită lucrări de sistematizare verticală.

Clădirea propusă va avea cota $\pm 0,00$ la cota 291,50 m, cu min. 15 cm peste cota platformei din incintă..

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele de proprietate. Implantarea construcției se va face prin aliniere la 0,90 m față de limita de proprietate spre nord, alinierea propusă respectă alinierea construcțiilor existente pe parcela învecinată aparținând aceluiaș proprietar. Față de limita de proprietate din partea de vest este min. 4,00m, față de limita din est este aproximativ 30,00 m.

4.15. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus va avea regim de înălțime parter.

Înălțimea la streșină va fi de +6,00 m de la cota $\pm 0,00$ și max.+9,00 m la coamă față de cota $\pm 0,00$.

4.17. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Suprafața teren = 3540,00 mp

Conform RLU aferent PUG:

Procent max. de ocupare = 50%

4.18. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Conform RLU aferent PUG:

Coeficientul max. de utilizare = 1,00

4.19 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Intenția de mobilare a zonei prin Construirea unei Hale pentru depozitarea de utilaje agricole, impune realizarea utilitatilor tehnico-edilitare care nu sunt realizate pina in acest moment.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului propus, se va face din conducta de distributie existenta amplasata pe drumul de acces figurat pe plan cu numarul cadastral 53580, printr-un bransament executat la limita de proprietate.

Bransamentul de apa, se va realiza din teava PEHD, Pn10bar, cu $De = 32\text{mm}$, pe care se prevede un camin de apometru din polietilena cu $Dn 500\text{ mm}$, echipat cu contoar de apa $Dn = 20\text{mm}$, acoperit cu capac si rama din fonta cu piesa suport din beton armat carosabil, amplasat la limita proprietatii in zona carosabila.

Conductele se vor poza in sant sapat manual 20% si mecanizat 80%, cu taluz vertical, cu si fara sprijiniri, avand latimea de 60 cm si adancimea medie de 1,25 m, intr-un strat de nisip de grosime 10-15 cm in jurul conductei. Prin bransamentul propus se va asigura necesarul de apa pentru nevoi gospodaresti.

Canalizarea menajeră

Canalizarea apelor uzate menajere in zona studiata nu exista in vecinatate.

Pana la realizarea utilitatilor in sistem centralizat, pentru colectarea apelor uzate menajere se pot realiza bazine etanse vidanjabile, realizate conform normelor de protectie a mediului. Colectarea apele uzate menajere din grupul sanitar aferent constructiei propuse, se va face intr-un bazin vidanjabil , cu un volum de 10 mc, care necesita sa fie vidanajat periodic. Apele uzate menajere se vor transporta cu vidanja la statia de epurare Zalau.

Racordul de la constructia propusa la bazinul vidanjabil se prevede sa se execute din tevi din PVC cu diametru $De = 160$ mm. Adancimea de montatre a conductelor va fi de $H=1,50$ m fata de nivelul terenului din zona de amplasament.

Tevile din PVC se vor poza in strat de nisip cu grosimea minima de 10 cm fata de generatoarea conductei.

Canalizare pluviala

Pe amplasamentul studiat nu exista canalizare pluviala, evacuarea apelor meteorice, de pe amplasamentul propus pentru construire hala depozitare utilaje agricole, se va face in emisarul natural Valea Zalaului, afluent al raului Crasna, ce face parte din bazinul hidrografic Somes-Tisa;

Alimentarea cu energie electrică

In zona studiata in PUD exista retea de distributie a energiei electrice LES 0,4 KV (linie electrica subterana de joasa tensiune). Aceasta retea este o extindere de pe b-dul Mihai Viteazul.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus, se va face din retea publica existenta de 0,4 KV, printr-un baransament trifazat, executat la limita de proprietate.

Bransamentul va cuprinde cablul de alimentare de tip acyaby 4x16 mm, montat pe stilpul de beton SE 10, amplasat pe domeniul public aproape de limita de proprietate a amplasamentului si blocul de masura si protectie monofazic amplasat la limita de proprietate.

Alimentarea tabloului de distributie amplasat in interiorul constructiei propuse, se va realiza printr-o coloana electrica cu montaj subteran, executata utilizind cablu de tip cyaby 3x10 mmp.

Microclimatul

Se prevede ca incalzirea spatiilor din imobilul propus si furnizarea apei calde menajere sa se realizeze cu centrala termica electrica individuala.

4.20. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Platforme carosabile, accese

Platforma carosabilă proiectată este alcătuită din:

- acces carosabil – din drumul de servitute
- parcări amplasate pe proprietatea beneficiarului.

Parcaje

Pentru asigurarea exploatării în bune condiții a construcției s-au prevăzut un număr de 4 parcări.

Trotuare

În jurul clădirii se vor amenaja trotuare de 0,90 m lățime. Îmbrăcămintea propusă este din beton pe suport de balast și nisip.

Împrejmuiri

Se propune realizarea unei împrejmuiri de tip opac, pentru protecția vecinătăților. Se pot realiza garduri din plasă de sârmă cu min. h=2,00 m pe limitele laterale și posterioară.

4.21. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULU STUDIAT

Nr. Crt.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona aferentă construcțiilor	-	-	1176,00	33,22
2	Zona de circulație – drum, parcări și alei	-	-	1113,00	31,00
3	Spații verzi amenajate	-	-	1130,00	31,92
4	Zona echipării edilitare	-	-	121,00	3,42
6	Teren neamenajat (arabil în CF)	3540,00	100,00	-	-
TOTAL		3540,00	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 în scopul dorit.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

CATEGORIA DE LUCRĂRI

- Degajarea amplasamentului
- Echipare edilitară-racorduri: apă, energie electrică, canalizare.
- Construcție
- Platforme carosabile și parcări în incintă
- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejmuiri

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (DTAC, PT, DE).

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

Întocmit,
Arh. Carmen Nădașan

