
MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI LABORATOR FARMACEUTIC
Rm. Valcea, str.Rapsodiei,nr.2, jud. Valcea

Beneficiar: Gherlach Mihai-Eduard

Elaborator (URBANISM): arh. Adrian Ciocanau
arhitectura: SC ARHIGRUP SRL

Colaboratori:

Ridicare topo: ing. Adrian Traistaru
Studiu geotehnic: SC Befac SRL Râmnicu Vâlcea
Edilitare: ing. Larisa Soava

Data elaborarii: Aprilie 2016

I.2. Obiectivul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unei clădiri cu destinația de locuință unifamiliară. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării din Certificatul de Urbanism nr. 1616/43857 din 10.12.2015 emis de Primăria Municipiului Râmnicu Valcea. În momentul de față, imobilul de la nr. 2 din str. Rapsodiei, Râmnicu Vâlcea, este proprietate privată, și este liber de sarcini. Prezentul P.U.D. reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unui obiectiv, pe o parcelare, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/91 privind Autorizarea Construcțiilor cu 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.

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

II.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Amplasamentul este situat în zona de nord a orașului Râmnicu Vâlcea.

Este încadrat în U.T.R. J4 din cadrul P.U.G. Râmnicu Vâlcea, subzona L2 – Subzona locuințelor colective medii (P+3-4), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția este delimitată de str. Rapsodiei la vest, de o parcelă privată la sud și de locuințe colective la nord și la est.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea, Certificatul de Urbanism nr. 1616/43857 din 10.12.2015.

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.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată cuprinde terenul de la nr. 2 de pe str. Rapsodiei.

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Zona studiată este situată pe str. Rapsodiei. Această stradă orientată sud – nord, situată pe latura vestică a amplasamentului se relaționează cu: str. Matei Basarab la capătul sudic și se intersectează cu str. Henri Coandă în direcția nord.

Str. Rapsodiei este o cale de rulare auto asfaltată cu 2 benzi de circulație cu dublu sens, fiind repartizată în categoria III a rețelei stradale – strada colectoare, ce preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre strazile de legătură magistrale. Prezintă trotuare asfaltate pe ambele părți și spații „fașii” verzi pentru copaci plantați doar pe partea vestică a carosabilului. Strada Henri Coandă, ce se intersectează cu str. Rapsodiei, are sens unic de circulație în direcția est, iar strada Matei Basarab conține două benzi cu două sensuri de circulație. Strada Rapsodiei se relaționează cu aleile strict pietonale și parcajele din zona de blocuri și locuințe individuale.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Zona studiată ocupă o suprafață de 650,66 mp. Limitele zonei sunt: la vest - str. Rapsodiei, la sud - parcela privată cu locuința unifamilială, iar în limitele de nord și est se învecinează cu alei strict pietonale cu acces la blocuri de locuințe colective de P+4.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, zona existentă prezintă caracter rezidențial cu funcțiuni comerciale. Locuințe colective medii cu 4-5 niveluri definesc gabaritul ansamblului constructiv prin înălțime, retrageri și aspect exterior. Izolarea locuințelor individuale unifamiliale și a spațiilor comerciale intervine doar ușor vizibil în diversificarea acestei zone predominată de blocuri rezidențiale. Prin înălțimea joasă și nerespectarea retragerilor apare, astfel, un front discontinuu.

Destinația clădirilor:

Majoritatea clădirilor au strict destinație de locuință (colectivă sau individuală), fiind prezente în zona, ca funcțiuni auxiliare, spații comerciale și servicii administrative.

Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul de la nr. 2 este proprietate privată ce prezintă o suprafață măsurată de 650,66 mp într-o formă rectangulară. Limitele de proprietate au următoarele dimensiuni: 21,55 m la

nord, 15,25m + 15,70 m la est, 20,65 m la sud și 30,30 m la vest. Invecinarea la vest cu str. Rapsodiei creeaza acces direct, auto si pietonal, in proprietate
 Imobilul este înscris în C.F. Nr. 38210 Valcea și are nr. topografic 38210.
 Din suprafața de 650,66 mp conform ridicare topo, terenul este liber de constructii.
 Astfel, indicii caracteristici existenți sunt: P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ PROPRIETATE – EXISTENT

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	-	-
CAI DE CIRCULATIE (carosabil, platforme si trotuare)	-	-
SPAȚII VERZI	650,66 mp	100,00
TOTAL INCINTA PROPRIETATE	650,66 mp	100,00

P.O.T. existent =0%

C.U.T. existent =0,00

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Terenul are stabilitate buna si nu este inundabil. Diagrama penetrarilor dinamice, anexata studiului, arata ca orizonturile prezinta rezistenta medie la penetrare, valoric variabila, valorile rezistentei fiind dictate de natura, umiditatea si porozitatea stratului. Pentru fundarea constructiei proiectate se recomanda urmatoarele:

- strat portant orizontul de nisip prafos, cafeniu galbui (3);
- adancimea de fundare minima Df min.=2,00m. Fundatiile urmeaza a fi aduse la ceeasi cota pentru prevenirea tasarilor diferite, care pot aparea sub fundatia construita la cote diferite;
- la cota de fundare terenul va fi imbunatatit prin impanare cu granulee de pietris prin batere cu maiul mecanic sau manual;
- pentru o buna conlucrare fundatie-teren se recomanda folosirea a doua centuri, una la cota ±0,00, iar a II-a la baza elevatiei casei. Samburii constructiei vor fi ancorati de centura inferioara.

Gardul de imprejmuire:

- strat portant orizontul de nisip prafos - cafeniu - galbui (2);
- adancimea de fundare Df min,= 1,00m. Structura de rezistenta a constructiei va fi dimensionata conform prevederilor normativului P100/2013.

Accidente de teren, cu precizarea poziției:

Nu există.

Adâncimea apei subterane:

În foraj nu a fost întâlnită apa subterană. Din studiile întocmite în zona anterior de către SC BEFAC SRL, reiese că apa freatică se află la adâncimea de -14 m față de nivelul terenului actual.

Parametrii seismici ai zonei:

În conformitate cu SR 11 100/93, localitatea Râmnicu Valcea, jud. Valcea, amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate gradului 7_1 corespunzător gradului VII pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 de ani). Normativul P100-2013 indică pentru Râmnicu Valcea, jud. Valcea, $T_c=0,7$ sec și $a_g=0,25g$ pentru IMR 225 ani. STAS-ul 6054/77 indică adâncimea de îngheț pentru Râmnicu Valcea, jud. Valcea de 0,60-0,70 m.

Analiza fondului construit existent:

Zona are un caracter predominant rezidențial și un aspect arhitectural urbanistic fără unitate. Majoritatea construcțiilor de la strada Rapsodiei au destinația de locuință colectivă, proprietatea terenurilor fiind privată. Acestea se desfășoară în front aproape continuu, cu variațiuni de întreruperi în zona spațiilor cu alte funcțiuni sau cu gabarit volumetric diferit. Regimul de înălțime este definit de clădirile principale cu P+4E, cu mici excepții de locuințe individuale cu un singur nivel - Parter. Structural, blocurile rezidențiale sunt construite pe sistem în cadre din beton armat cu închideri din zidărie. Închiderea pe verticală a ultimului nivel alternează între rezolvarea cu acoperiș tip șarpantă și terasa cu atic.

Fondul construit existent este în stare bună.

Strada Hendri Coanda este carosabilă cu sens unic de circulație, iar strada Matei Basarab este carosabilă cu sens dublu de circulație, ambele având în zona parcele private cu locuințe colective, blocuri cu D+P+4E ce continuă regimul de înălțime de pe str. Rapsodiei. Zona de blocuri prezintă structuri din beton armat în stare bună.

Echiparea edilitară existentă:

- Apa potabilă: pe str. Rapsodiei există o conductă pentru distribuția apei potabile.
- Canalizarea menajeră: pe str. Rapsodiei este amplasată o rețea de canalizare menajeră de utilitate publică.
- Energie electrică, telecomunicații: pe str. Rapsodiei există o L.E.A. 0,4KV din care sunt racordate brânșamentele electrice aferente clădirilor de locuit, din această linie electrică fiind asigurat și iluminatul public stradal.
- Instalații termice: pe str. Rapsodiei există sistem centralizat de încălzire doar pentru blocurile de locuințe din zona.
- Alimentarea cu gaze: există rețea subterană de gaz metan pe str. Rapsodiei, fiecare proprietate având un brânșament la aceasta.

4. REGLEMENTĂRI

Obiectivele noi solicitate prin tema program:

- imobil de locuință unifamilială cu regim de înălțime D+P+1E

Pe parcursul aprobării documentației tehnice, beneficiarul a decis să renunțe la construirea laboratorului farmaceutic.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Ca funcțiuni se vor prevedea: la demisol – spații tehnice, spații de depozitare și circulații, spații ce se desfasoara pe o suprafața egală cu amprenta la sol a nivelului de parter, 206,5 mp. La parter, locuința va cuprinde: spații de zi, camera de bibliotecă, salonul de luat masă, bucatărie, grup sanitar pentru musafiri, circulații pe orizontală și verticală, terasă. La etaj este zona de noapte formată din 3 dormitoare cu grupuri sanitare independente, circulații și anexe funcționale.

Construcția se va retrage la aliniamentul clădirii existente de pe parcela vecină dinspre sud aliniată la strada Rapsodiei, accesul pietonal putând fi retras din aliniament;

Forma planimetrică a clădirii se va încadra într-un dreptunghi cu dimensiuni maxime de 11,00×18,00 m;

Imobilul nou propus va fi o clădire de forma dreptunghiulară în plan, așezată cu latura lungă pe aliniamentul existent, paralela cu strada.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Se va prevedea o locuință unifamilială cu 2 locuri de parcare la exterior, în imediată apropiere a accesului pe proprietate.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi – amplasarea construcției în parcela:

Distanțe față de construcțiile existente: clădirea se va retrage față de limita de proprietate dinspre vest la 4,85 m, respectând aliniamentul existent generat de clădirea vecină dinspre sud. Distanța față de clădirea situată pe aliniamentul opus dinspre vest va fi de minim 20,80 m. Gardul dinspre strada va fi transparent, având o înălțimea cuprinsă între 1,50- 2,20 m, cu soclu opac de 0,40 m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică, fiind dublate de un gard viu. Noua construcție se va retrage față de limitele laterale cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de proprietate, respectând distanța minimă de 8,40 m față de clădirea vecină dinspre nord și o distanță minimă de 6,95 m față de clădirea vecină dinspre sud. Retragerea față de limita posterioară (latura dinspre est) va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m, respectând o distanță minimă față de blocul de locuințe dinspre est de 12,75 m. Imprejmuirea de pe limitele laterale și cea posterioară va fi realizată cu gard opac din zidărie sau lemn, având înălțimea de 2,20m, cu pantă de scurgere orientată spre proprietatea proprietarului imprejurii.

Construcția propusă se va realiza cu luarea tuturor măsurilor necesare pentru a nu fi afectate structural clădirile vecine.

Accese pietonale și auto: atât accesul pietonal cât și cel auto se vor realiza direct din str. Rapsodiei. Accesul auto în proprietate se va realiza printr-o rampă amplasată pe parcelă ce va rezolva diferența de nivel dintre cota străzii și cota terenului de proprietate.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va putea face de pe strada Rapsodiei cu acces spre limita laterală dinspre nord și spre limita posterioară.

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

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

Noua construcție va fi realizată 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 din str. Rapsodiei, prevăzându-se 2 locuri de parcare în exterior, la cota terenului.
- Accesul pietonal se va realiza direct din str. Rapsodiei, putând fi retras de la front.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptarea 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 un arbore la fiecare 100 mp.
- Relieful zonei prezintă o ușoară pantă dinspre strada existentă (str. Rapsodiei) către est, cu mici denivelări ale terenului.

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 racorda la canalizarea publică.
- Deșeurile solide se vor colecta în europubele, amplasate pe o platformă în interiorul parcelei și vor fi preluate de regia locală de salubritate.
- 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 verzi existente se vor menține în strânsă legătură cu circulațiile auto și pietonale. Se vor prevedea amenajări cu spații verzi pe conturul parcelei, spații de odihnă și copaci plantați.

Profiluri transversale caracteristice:

- Nu se vor afecta profilurile transversale existente.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

- În interiorul parcelei va fi necesară realizarea unei rampe pentru accesul auto la nivelul terenului cu spații de parcare amenajate.

Regimul de construire:

· Alinierea și înălțimea construcțiilor: construcția se va alinia la frontul stradal de la str. Rapsodiei. Înălțimea admisă în front va respecta condiția enclavelor de lotizari existente menținute și nu va depăși 10,00 m cu maxim 3 niveluri, D+P+2E. De la str. Rapsodiei, construcția D+P+1E va fi retrasă cu minim 4,85 m pentru a respecta aliniamentul prevăzut în R.L.U. P.U.Z. Subzona L2 dinspre limita de sud a parcelei pe lungul strazii Rapsodiei. De la limitele laterale, laturile de nord și de sud, retragererile vor respecta o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată din punctul cel mai înalt față de teren. Pe latura de est, construcția nu se va apropia la mai puțin de 5,00 m de limita de proprietate.

- Se vor respecta prevederile Codului Civil privitoare la ferestre (vederi către vecini).
- Procentul de ocupare a terenului va fi P.O.T. Maxim = 45 %, conform P.U.G. Municipiul Ramnicu Valcea pentru subzona L2.

Coeficientul de utilizare a terenului:

· Coeficientul de utilizare a terenului va fi C.U.T. maxim = 1,3 conform P.U.G. Municipiul Ramnicu Valcea pentru subzona L2, Subzona locuințelor colective medii (P+3-4), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Asigurarea utilităților:

- Alimentarea cu apă: Pentru alimentarea cu apă potabilă a construcției se va realiza un 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 polietilena, 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 robineti (corp sferic).
- Canalizarea: se va realiza un racord la rețeaua de canalizare menajeră existentă pe str. Rapsodiei.
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 pe Str. Rapsodiei, 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 pe str. Rapsodiei, prin intermediul cutiei de gaz poziționate conform planșei de reglementări edilitare. Se va utiliza centrala proprie pe gaz în condensatie.

Bilanțul teritorial, în limita de proprietate a parcelei:

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	-	-	206,4 mp	31,72 %
CAI DE CIRCULAȚIE (carosabil, platforme și trotuare)	-	-	183,35 mp	28,18 %
SPAȚII VERZI	650,66 mp	100,00 %	260,9 mp	40 %

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. maxim propus = 31,72 %

C.U.T. existent = 0,00

C.U.T. maxim propus = 0,95

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea noului imobil de locuință unifamilială va continua diversificarea volumetriei deja existente în zonă și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic. Se va păstra caracterul rezidențial al zonei.

Măsuri ce decurg din realizarea P.U.D.:

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. Cătălin MIHAI

Sef proiect,
Arh. Adrian CIOCĂNĂU