
MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ
Rm. Valcea, bd. Tudor Vladimirescu, nr.21, jud. Valcea

Beneficiar: NICOLAE Magdalena-Daniela

Elaborator (URBANISM): arh. Adrian Ciocanau,
specialist RUR pentru competentele D,E,F₆, G₅
arhitectura: SC ARHIGRUP SRL

Colaboratori:

Ridicare topo: sing. Angela Rizea
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. 512/11039 din 11.04.2016 emis de Primaria Municipiului Râmnicu Valcea. În momentul de față, imobilul de la nr. 21 din bd. Tudor Vladimirescu, 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 centrala a orașului Râmnicu Vâlcea.

Este încadrat: – conform P.U.Z. Zona Centrala pentru municipiul Râmnicu Vâlcea în subzona M2, subzona mixta, de inaltime mica, P+2/ P+1+M/ P+1+R/ D+P+1/ D+P+M/ D+P+R, cu regim de construire discontinuu.

- conform P.U.G., UTR I5, subzona CP1, subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția este delimitată de parcele private la est, sud, respectiv vest și de o alee ce separa terenul studiat de proprietatea privata a unui bloc de locuinta colective P+2E+M la nord.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Ramnicu Valcea, Certificatul de Urbanism nr. 512/11039 din 11.04.2016.

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

Nu este cazul coroborarii prezentului P.U.D. cu alte documentatii urbanistice in curs de elaborare.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată cuprinde terenul de la nr. 21, bd. Tudor Vladimirescu.

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Zona studiată are acces indirect la bd. Tudor Vladimirescu printr-o alee ce ii asigura legatura cu aceasta artera de circulatie. Această stradă orientată vest – est, situată la nord de amplasament, se relaționează cu bd. Calea lui Traian la capătul vestic și cu drumul national Calea Bucuresti la capatul opus, in sectorul terasei estice a raului Olt.

Bd. Tudor Vladimirescu este o cale de rulare auto asfaltată cu 4 benzi de circulație cu dublu sens, fiind repartizata in categoria II a rețelei stradale– strada care asigura circulatia majora intre zonele functionale si de locuit. Prezintă trotuare asfaltate și spații „fașii” verzi pentru copaci plantați pe ambele părți ale carosabilului. Strazile din apropierea terenului studiat, str. Mihai Viteazu și str. Plut. V. Olanescu ce se intersecteaza cu bd. Tudor Vladimirescu, prezinta cate doua benzi cu sens unic de circulatie cu directie nord-sud, iar strada General Magheru are dublu sens de circulatie si contine patru benzi. Bd. Tudor Vladimirescu se relaționează cu aleile pietonale și parcajele din zonele de locuire colectiva și individuala, din zonele comerciale și spațiile de cultura amenajate.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Zona studiată ocupă o suprafață de 523 mp. Limitele zonei sunt: la vest – locuinta , respectiv cladire de birouri, proprietati private; la nord – alee ce separa proprietatea privata a unui bloc de locuinte colective, P+2E+M; la est – parcela privata cu locuinta inifamiliala P+1E+M; la sud - parcela privata cu locuinta unifamiliala P+1E.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, aceasta zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiun de interes general si public, diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de mica productie, in lungul principalelor artere de circulatie. Fondul construit este format in mare parte din cladiri de locuit, care, datorita zonei mixte, pot suferi o schimbare de functiune catre interesul public. Specificul zonei este reprezentat de cladirile de locuinte colective, al caror parter si mezanin au functiuni de interes public, nepoluante si care nu produc

disconfort locatarilor. Inaltimea mica si nerespectarea retragerilor creeaza un front discontinuu. Subzona in care este incadrat amplasamentul studiat, cuprinde terenuri din vechea vatra a zoni centrale a orasului, de la frontul de vest al strazii Carol I la calea ferata spre est si raul Olanesti spre sud.

Destinația clădirilor:

Majoritatea clădirilor au 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. 21 este proprietate privată ce prezintă o suprafață măsurată de 523 mp într-o formă rectangulară. Limitele de proprietate au următoarele dimensiuni: 51,68m (11,36m+24,1m+16,22m) la vest, 10,40m la nord, 52,00m la est și 10,00m la sud. Invecinarea la est cu aleea de legătură către bd. Tudor Vladimirescu creează acces auto și pietonal, în proprietate.

Imobilul este înscris în C.F. Nr. 51680 Valcea și are nr. topografic 51680.

Din suprafața de 523 mp conform ridicare topo, terenul este liber de construcții. Astfel, indicii caracteristici existenței sunt: P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ PROPRIETATE – EXISTENT

FUNȚIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	-	-
CAI DE CIRCULAȚIE (carosabil, platforme și trotuare)	-	-
SPAȚII VERZI	523 mp	100,00
TOTAL INCINTA PROPRIETATE	523 mp	100,00

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0,00

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Terenul are stabilitate bună, are suprafața aproximativ orizontală și nu este amenințat de către inundații. Diagrama penetrării dinamice, anexată studiului, arată că rezistența terenului este scăzută în stratul de nisip prafos (2), până la -3,70m (F1), după care crește la 400kPa în stratul de pietris (3).

Pentru fundarea construcției proiectate se recomandă următoarele:

- fundare pe radier armat poziționat pe o pernă de balas stabilizat cu 4-5% ciment, pernă evazată;
- sapatura generală se va face cel mult la -1,20m adâncime;
- se impregnează terenul cu granule de pietris prin bătăre cu maul mecanic sau manual apoi se trece la executia pernei din balas stabilizat.
- pentru asigurarea orizontalității clădirii la cutremure, se recomandă executia la cele 4 colțuri a unor coloane armate încastate în stratul de pietris. Coloanele pot fi forate și cu instalație manuală de forat fantani de apă.

Solutia de fundare urmeaza a fi stabilita astfel incat comportarea in timp a cladirii sa fie buna si sa asigure stabilitatea constructiilor alaturate.
Structura de rezistenta a constructiei va fi dimensionata conform prevederilor Normativului P100/2013.

Accidente de teren, cu precizarea pozitiei:

Nu există.

Adâncimea apei subterane:

In foraj a fost intalnita apa subterana la cota de -3,50m cu nivel variabil in timp. Din studiile intocmite in zona anterior de catre SC BEFAC SRL, reiese ca apa freatica se afla la adancimea de -3,5 m fata de nivelul terenului actual.

Parametrii seismici ai zonei:

In conformitate cu SR 11100/93, localitatea Ramnicu Valcea, jud. Valcea, amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate gradului 7₁, corespunzator gradului VII pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 de ani). Normativul P100-2013 indica pentru Ramnicu Valcea, jud. Valcea, T_c=0,7 sec si a_g=0,25_g pentru IMR 225 ani. STAS-ul 6054/77 indica adancimea de inghet pentru Ramnicu 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 bd. Tudor Vladimirescu au destinația de locuință, proprietatea terenurilor fiind privată. Acestea se desfășoară în front discontinuu datorita functiuni si gabariturii volumetric diferit. Regimul de înălțime este definit de clădirile principale cu P+1E, cu exceptii de locuinte colective si constructii cu functiuni de servicii administrative, comerciale si de cultura, P+2 / P+3. Structural, blocurile rezidentiale sunt construite pe sistem in cadre din beton armat cu inchideri din zidarie, respectiv, structura din pereti portanti din zidarie cu samburi si centuri din beton armat. Inchiderea pe verticala a ultimului nivel, pentru majoritatea cladirilor, este rezolvata cu acoperis tip sarpana. Fondul construit existent este în stare bună.

Strada Mihai Viteazu si strada Plut. V. Olanescu sunt carosabile cu sens unic de circulatie, iar strada General Magheru prezinta sens dublu de circulatie cu 4 benzi, toate aceste artere avand in zona terenuri proprietati private cu locuințe colective si individuale, blocuri cu P+2E/ P+3E, repsectiv P+6 pentru str. Plut V. Olanescu.

Echiparea edilitară existentă:

- Apa potabilă: pe bd. Tudor Vladimirescu există o conductă pentru distribuția apei potabile.
- Canalizarea menajeră: pe bd. Tudor Vladimirescu este amplasată o rețea de canalizare menajeră de utilitate publică.
- Energie electrică, telecomunicații: pe bd. Tudor Vladimirescu 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 bd. Tudor Vladimirescu există sistem centralizat de încălzire doar pentru blocurile de locuințe din zona.
- Alimentarea cu gaze: există rețea subterană de gaz metan pe bd. Tudor Vladimirescu, fiecare proprietate având un brânșament la aceasta.

4. REGLEMENTĂRI

Obiectivele noi solicitate prin tema program:

- imobil de locuința unifamiliala cu regim de înălțime D+P+1E

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

· Ca funcțiuni se vor prevedea: la demisol – spații tehnice, spații de depozitare și circulații, spații ce se desfășoară pe o suprafață de aproximativ 58 mp. La parter, locuința va cuprinde: spații de zi, salonul de luat masă, bucatărie, grup sanitar pentru musafiri, circulații pe orizontală și verticală, terasă. La etaj este zona de noapte formată din 2 dormitoare cu grupuri sanitare independente, camera de bibliotecă, circulații și anexe funcționale.

- Forma planimetrică a clădirii se va încadra într-un dreptunghi cu dimensiuni de 7,60×13,20 m;
- Imobilul nou propus va fi o clădire de forma dreptunghiulară în plan, așezată cu latura lungă pe direcție nord-sud, paralela cu limitele laterale ale parcelei, est, respectiv vest.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

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

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

- Distanțe față de construcțiile existente: clădirea se va retrage față de limita de proprietate dinspre vest la 1,00 m pe toată lungimea fațadei unde nu sunt prevăzute ferestre, respectiv 2,00m, pe porțiunea fațadei vestice unde sunt prevăzute goluri de ferestre. Fața de clădirile dinspre vest, construcția propusă se va retrage la 9,76m, respectiv 2,70m față de clădirea de birouri dinspre nord-est. Distanța față de clădirea situată pe aliniamentul opus dinspre est va fi de minim 1,70 m, spre această proprietate vecină nefiind prevăzute goluri pentru ferestre. Fața de clădirile vecine dinspre nord, respectiv sud, construcția propusă va fi amplasată la o distanță de 17,60m, respectiv 21,20m.
- Gardul dinspre alee va fi transparent, având o înălțime cuprinsă între 1,50- 2,20 m, cu soclu opac de 0,40 m. Noua construcție se va retrage față de limita estică cu o distanță de 1,50m, nefiind prevăzute goluri pentru ferestre pentru această fațadă. Împrejmuirea de pe limitele laterale și cea posterioară va fi realizată cu gard opac din zidărie având înălțimea de 2,20m, cu panta de scurgere orientată spre proprietatea proprietarului împrejuririi.
- 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 cu legătura indirectă spre bd. Tudor Vladimirescu, printr-o alee existentă situată în partea de est a proprietății beneficiarului. Accesul auto în proprietate 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 legătura între accesul în proprietate și construcția cu amenajările propuse în limitele acesteia.
- Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va putea face de pe aleea cu legătura la bd. Tudor Vladimirescu spre limita laterală dinspre est.
- 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 aleea cu legatura la bd. Tudor Vladimirescu, dinspre limita estica a terenului, prevăzându-se 2 locuri de parcare in exterior, la cota terenului.
- Accesul pietonal se va realiza direct din aleea existenta, in partea de est a proprietatii.

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. In afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat un arbore la fiecare 100 mp.
- Relieful zonei prezintă o suprafața aproximativ orizontala si nu este amenintat de catre inundatii.

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

- În apropierea terenului studiat nu se afla nicio clădire de o importanta deosebita, cu valoare de monument istoric, monument de arta 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 fonic.
- 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 amenajari cu spații verzi pe conturul parcelei, spatii de odihna și copaci plantati.

Profiluri transversale caracteristice:

- Nu se vor afecta profilurile transversale existente.

Regimul de construire:

· Alinierea și înălțimea construcțiilor: Înălțimea nu va depăși 12,00 m cu maxim 2 niveluri, D+P+2E. De la limitele laterale, laturile de vest și de est, retragererile vor respecta o distanță de cel puțin 1,00m față de limitele proprietății pe laturile unde nu există goluri de ferestre. Clădirea se va retrage cu o distanță de 2,00m pe porțiunea fatadei de vest unde sunt prevăzute goluri pentru ferestre.

- Se vor respecta prevederile Codului Civil privitoare la ferestre (vederi către vecini).
- Procentul de ocupare a terenului va fi P.O.T. Maxim = 70 %, conform P.U.Z. zona centrală a municipiului Ramnicu Valcea, pentru zona mixtă M.

Coeficientul de utilizare a terenului:

· Coeficientul de utilizare a terenului va fi C.U.T. maxim = 2,5, pentru clădiri până la 4 niveluri (P+3E) conform P.U.Z. zona centrală a municipiului Ramnicu Valcea încadrat în zona mixtă M și în condiții de înălțime la cornișă, retragere aliniament specific lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară, înălțimea clădirilor de max. P+2/ P+1+M/ P+1+E/ D+P+1/ D+P+M/ D+P+R (H=12,0m).

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 bd. Tudor Vladimirescu. 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 bd. Tudor Vladimirescu, 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 bd. Tudor Vladimirescu, 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	%
LOCUINȚE	-	-	97,02 mp	18,55 %
CAI DE CIRCULAȚIE (carosabil, platforme și trotuare)	-	-	229,19 mp	43,82 %
SPAȚII VERZI	523 mp	100,00 %	164,48 mp	31,45 %

P.O.T. existent =0 %

P.O.T. propus =18,55 %

C.U.T. existent =0,00

C.U.T. propus =0,48

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea noului imobil de locuința 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.

Măsurile 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