

MEMORIU GENERAL

1. Date generale:

1.1. Denumirea obiectivului de investiție:

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+M, SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE , RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITAȚI

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale P+M în județul Maramureș, în zona Valea Marei, Valea Cosăului și Valea Izei. Casa va fi amplasată pe un teren-tip cu dimensiunile de 12x50 m, fără declivitate, care se consideră a fi liber de construcții.

1.2. Amplasament :

Teren-tip

Nr. top./cad. : -

Zona Valea Marei, Valea Cosăului și Valea Izei

Jud. Maramureș

1.3. Beneficiarii investiției:

CONSILIUL JUDEȚEAN Maramureș reprezentat prin GABRIEL VALER ZETEA, președinte al CONSILIULUI JUDEȚEAN MARAMUREȘ

Str. Gh. Șincai nr. 46
430311, Baia Mare
Maramureș, Romania
Tel.: +40 262.212.110
Fax: +40 262.213.945

1.4. Regim juridic:

Terenul studiat este unul standard care se consideră model de referință pentru viitoarele proiecte, iar regimul juridic va fi stabilit în funcție de fiecare amplasament studiat.

1.5. Regim economic:

Terenul studiat este unul standard care se consideră model de referință pentru viitoarele proiecte, iar regimul economic va fi stabilit în funcție de fiecare amplasament studiat.
Destinația propusă: locuință unifamilială.

1.6. Regim tehnic:

Terenul studiat este unul standard care se consideră model de referință pentru viitoarele proiecte, iar regimul tehnic va fi stabilit în funcție de fiecare amplasament studiat.
Terenul este reglementat conform PUG-ului localității unde se afla amplasamentul studiat.

1.6.1. Situația existentă

Suprafața totală a parcelei-standard este de 600 mp.

Terenul este reglementat conform PUG-ului localității unde se afla amplasamentul studiat.

Parametri teren - EXISTENT

S teren = 600 mp

S construită = 0,00 mp

S desf. construită = 0,00 mp

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

POT-ul maxim admis, CUT-ul maxim admis, precum și regimul de înălțime maxim vor fi reglementate conform PUG-ului localității unde se află amplasamentul studiat și conform Certificatului de Urbanism în baza căruia se va elabora documentația pentru Autorizația de Construire.

1.6.2. Situația propusă

Construcția propusă este o locuință unifamilială, cu regimul de înălțime P+M.

Parcela are acces la drumul public pe latura scurtă a parcelei. Astfel, atât accesul pietonal cât și cel auto se vor realiza pe această latură.

Parametri teren – PROPUS:

S teren = 600 mp

S construită = 76,92 mp

S_c Parter = 66,74 mp

S_c terasă deschisă, neacoperită = 24,37 mp

S_c terasă acces (târnaț)= 10,18 mp

S construită desfășurată = 151,08 mp

S_{cd} parter (clădire+terasa acces)= 76,92 mp

S_{cd} mansardă= 74,16 mp

S utilă totală = 109,37 mp

S_u parter= 52,74 mp

S_u mansarda= 56,63 mp

POT propus = 12,82%

CUT propus = 0,25

1.7. Rețele edilitare / dotări:

Zona în care urmează a fi amplasată construcția beneficiază de acces la următoarele:

- rețea electricitate : –
- rețea apa-canal : –
- rețea gaz : –
- rețea telefonie fixă : –



1.8. Intervenția preconizată:

Construirea locuinței, precum și a amenajărilor adiacente (împrejmuire, parcuri, alei, terase, etc.) nu pun probleme majore de organizare de șantier.

Impactul asupra vecinătăților și asupra mediului este minim, datorită faptului că terenul studiat permite întreaga desfășurare de lucrări și depozități de materiale de construcții în perimetrul său.

1.9. Indici tehnici:

Procent de ocupare a terenului	(P.O.T.):	existent:	0,00%
		propus:	12,82 %
Coefficient de utilizare a terenului	(C.U.T.):	existent:	0
		propus:	0,25

2. Date tehnice:

2.1. Suprafața teren:

Conform terenului-standard propus prin Regulament:
S teren = 600 mp

2.2. Structura constructivă:

Clădirea proiectată are un regim de înălțime P+M.

Sistemul de fundare este compus din fundații continue, realizate din beton simplu, și elevații din beton armat.

Suprastructura va fi realizată din lemn de esență rășinoasă. Șarpanta va fi realizată din lemn, cu o învelitoare de șindrilă.

Se prevede pe conturul construcției un dren din pietriș + tub perforat înfășurat în geotextil. Toate drenurile vor fi colectate și se vor deversa subteran în rețeaua publică de canalizare(dacă aceasta există) sau într-un emisar existent în zonă.

Acoperișul tip șarpantă va avea învelitoarea din șindrilă de lemn.

2.3. Principalele caracteristici de gabarit ale construcției

S teren =	600 mp
S construită =	76,92 mp
S construită desfășurată =	151,08 mp
S utilă =	109,37 mp
POT propus =	12.82 %
CUT propus =	0,25
Regim de înălțime propus:	P+M

2.4. Clasa și categoria de importanță:

Clasa de importanță a construcției este III.

Categoria de importanță este C – importanță normală.

Gradul de rezistență la foc III.

3. Conținutul documentației:

Prezenta documentație cuprinde:

- descrierea investiției
- rezolvarea arhitecturală a construcției
- memoriul general
- memoriul tehnic de arhitectură

4. Descrierea construcției propuse:

4.1. Accese:

Parcela este riverană la drumul public. Astfel, accesul pietonal și cel auto se vor realiza de pe latura scurtă a parcelei, locuința având două locuri de parcare neacoperite.

4.2. Vecinătăți:

Pentru parcela-tip, nu există specificații în legătură cu vecinătățile acesteia.

4.3. Regimul de aliniere

Se vor aplica prevederile PUG-ului aferent localității unde se află amplasamentul studiat, precum și ale Certificatului de Urbanism în baza căruia se va elabora documentația pentru Autorizația de Construire.

În cazul de față, clădirea respectă o retragere de la aliniament de 3m și o retragere de la una din limitele laterale de 1,20m(limita de proprietate spre care nu sunt dispuse ferestre de vedere, și unde conform Codului Civil retragerea minimă este de 0,60m). Construcția are o retragere de la cealaltă limită laterală de proprietate de 3,45m, iar față de limita posterioară este amplasată la 36,53m.

4.4 Conformația spațială:

Locuința unifamilială se desfășoară pe 2 niveluri, având regimul de înălțime P+M.

Spațiul interior este compartimentat conform necesităților funcționale caracteristice acestui program arhitectural (locuință unifamilială).

4.5 Sistem constructiv:

Clădirea proiectată are un regim de înălțime P+M.

Sistemul de fundare este compus din fundații continue, realizate din beton simplu, și elevații din beton armat.

Suprastructura va fi realizată din lemn de esență rășinoasă. Șarpanta va fi realizată din lemn, cu o învelitoare de șindrilă. Se prevede pe conturul construcției și a perimetrelor zidite/taluzate un spațiu de protecție/ dren din pietriș + tub perforat înfășurat în geotextil.

Toate drenurile vor fi colectate și se vor deversa în rețeaua publică de canalizare sau într-un curs de apă situat în apropierea locuinței.

Învelitoarea locuinței va fi de tip șarpantă, cu șindrilă de lemn.

4.6 Finisaje:

La exterior, finisajele urmăresc armonizarea cu elementele naturale specifice vegetației

locale și arhitecturii ambientale propuse. Astfel, sunt folosite următoarele materiale:

- elevații finisate prin placări cu piatra, lemn, sau tencuieli;
- învelitoare de șindrilă de lemn fixată cu cuie;
- tâmplăriile vor fi executate din lemn stratificat natur hidrofugat, ignifugat și tratat antifungic, cu geam termopan triplu din sticlă clară și/sau mată sau opacă– în funcție de destinația și poziția spațiului interior.

5. Măsuri pentru asigurarea calității construcției:

5.1. Măsuri privind siguranța în exploatare:

Toate încăperile vor fi iluminate și ventilate natural, conform normelor. Alunecarea în timpul circulației (inclusiv pe treptele scărilor care fac legătura între nivelele clădirilor) va fi evitată prin alegerea unui material antiderapant, adecvat pardoselilor și treptelor scărilor. Scările vor fi prevăzute cu balustradă de protecție și mână curentă din lemn. Parapeții scărilor vor fi alcătuiți din confecții de lemn formate din cadre cu montanți verticali din 10 în 10 cm pentru a împiedica accidentarea copiilor sau persoanelor cu potențial de risc.

5.2. Măsuri pentru siguranța la foc:

Gradul de rezistență la foc a clădirii este III. Funcțiunea și capacitatea nu presupun dotarea cu instalații de primă intervenție sau instalații de semnalizare a incendiului. În caz de nevoie, pompierii vor fi anunțați telefonic.

Conform normativului P118/1-2013, Art. 227.: "Căile de intervenție exterioare trebuie să permită accesul ușor al autospecialelor de intervenție ale pompierilor, fiind marcate și menținute permanent libere. Căile de intervenție exterioare trebuie să asigure intervenția la cel puțin la o fațadă a clădirii". Locuința propusă se încadrează în aceste reglementări, fiind posibil accesul la fațada principală direct din drumul public.

5.3. Măsuri pentru asigurarea condițiilor de igienă, sănătatea oamenilor și protecția mediului:

Noua construcție va fi branșată la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă. Apa curentă va fi asigurată din rețeaua edilitară publică. De asemenea, imobilul va fi prevăzut cu sistem de încălzire pe combustibil solid (lemn) - acesta va prepara și apă caldă necesară încălzirii și uzului menajer al utilizatorilor.

Prin funcțiunea propusă nu se produc substanțe care ar putea periclita calitatea aerului. Materialele de finisaj nu degajă noxe. S-a urmărit, pe cât posibil, folosirea unor materiale naturale, compatibile cu ecosistemul local, locuirea sănătoasă și amenajarea peisageră.

Închiderile perimetrare în contact cu exteriorul sunt termoizolate și hidroizolate conform standardelor legale actuale.

6. Organizare de șantier:

Lucrările vor fi executate de beneficiar în regie proprie sau cu o firmă de construcții autorizată, fără a afecta domeniul public. Va exista, de asemenea, contract cu o firmă autorizată de salubritate pentru transportul materialelor și molozului rezultat în urma ridicării casei. Pamântul rezultat din săpătura se refolosește pentru realizarea amenajărilor



de pe parcelă, conform planului de situație și planului de sistematizare pe verticală prezentate în partea desenată a PAC. Proiectul cuprinde și planul de organizare de șantier.

7. Program de execuție:

Lucrările de execuție pot fi efectuate și finalizate în termen de 24 luni de la data începerii. Data începerii lucrărilor va fi anunțată de beneficiar la primăria localității aferente.

8. Estimarea costurilor:

Aria desfășurată totală construcție propusă = 151,08 mp

Valoarea estimată a lucrărilor este de :

151,08 mp x 1000 lei/mp = 151080 RON

Întocmit:

arh. Hanna Kopacz

Verificat:

arh. Horațiu Răcășan

MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURĂ

Pe terenul-standard se intenționează construirea unei locuințe unifamiliale, cu regimul de înălțime P+M, funcțiune ce ține cont de nevoia de intimitate și odihna a beneficiarilor, de protejarea mediului și sursele de energii regenerabile disponibile în acel loc.

Această reședință va fi prevăzută cu toate facilitățile necesare pentru a atinge un nivel normal de confort contemporan în respectul mediului și în spiritul sustenabilității (spații luminate și ventilate natural, spații verzi generoase, locuri de parcare, izolații consistente, instalații pe curenti slabi, aparate electrice cu consum economic, panouri solare după caz etc.).

De asemenea, un alt obiectiv urmărit de acest demers este integrarea propriilor exigente (de suprafețe, de dotări, de distribuție funcțională) cu cele rezultate din construirea în zona respectivă, cu toate avantajele și dezavantajele sitului (însorire, accese, utilități, etc.). Volumetria și folosința de materiale a casei păstrează tradiția locală, care contribuie la integrarea în specificul maramureșan.

Amplasament și amenajare exterioară:

Ca amenajări exterioare, se propune rezolvarea acceselor auto și pietonale, spre drumul public, precum și amenajarea peisageră pe și în jurul locuinței + împrejmuirea grădinii și a circulațiilor pietonale exterioare (terase, alei, etc.).

Plantațiile se vor face astfel încât să asigure gradul de intimitate și antifonare necesar atât zonelor de locuit cât și a celor de relaxare. Suprafața lotului va fi plantată cu vegetație mică, medie și înaltă.

Funcțiune:

Construcția în cauză urmează să adăpostească funcțiunea de locuință unifamilială.

BILANTUL SUPRAFEȚELOR

PARTER:

Hol	4,23	mp
Casa scării	1,80	mp
Baie	3,94	mp
Bucătărie+sufragerie	13,41	mp
Cămara	2,58	mp
Camera de zi	20,95	mp
Camera tehnică	5,83	mp
Terasa acoperită (târnaț)	10,18	mp
Terasa neacoperită	24,73	mp

MANSARDA:

Hol	6,39	mp
Baie	6,56	mp

Dormitor 1	15,63 mp
Dormitor 2	14,85 mp
Dormitor 3	13,20 mp
<hr/>	
Suprafața utilă totală a locuinței	109,37mp
Suprafața desfășurată construită clădire*	140,9 mp
Suprafața terasa acoperită parter (târnaț)*	10,18 mp
Suprafața terasa	24,37 mp

**Suprafata desfășurată totală (considerată pentru calcul CUT)= 151,08mp*

ÎNFĂȚIȘARE ARCHITECTURALĂ

EXTERIOR:

Arhitectura acestei case își propune integrarea echilibrată în elementul natural și folosirea, pe cât posibil, a resurselor regenerabile pe care acest loc le oferă. Acest proiect răspunde optim nevoilor beneficiarului și din punctul de vedere al nevoii de intimitate, relaxare și confort.

Astfel, se vor folosi pentru protejarea și izolarea elevațiilor și a învelitorii sistemele uzuale de placare cu piatră pe suport termoizolant eficient ce urmărește să reducă semnificativ pierderile de căldura/energie ale locuinței. Pământul vegetal rezultat din săpături va fi refolosit pentru realizarea amenajărilor prevăzute în sistematizarea pe verticală. De asemenea, se vor adăuga, prin amenajarea parcelei, plantații, ulterior construcției, de vegetație mică, medie și înaltă.

INTERIOR:

Spațiile interioare sunt tratate adecvat unei funcțiuni de locuință unifamilială. S-a încercat realizarea unui spațiu fluent, precum și conturarea unor locuri ce oferă intimitate și confort, care pot, în timp, să-și schimbe forma după dorințele ulterioare de reamenajare și mobilare ale locatarilor.

Toate încăperile sunt luminate natural cu ferestre sau uși/vitrine mobile spre exterior.

UTILITĂȚI:

Bucătăria și băile vor fi realizate și utilizate conform uzanțelor actuale. Toate încăperile vor fi iluminate și ventilate natural. Încălzirea se va face folosind sistemul prevăzut în proiectul de instalații, pe bază de combustibil solid (lemn).

SOLUȚII CONSTRUCTIVE:

Clădirea proiectată are un regim de înălțime P+M.

Sistemul de fundare este compus din fundații continue, realizate din beton simplu, și elevații din beton armat.

Suprastructura va fi realizată din lemn de esență rășinoasă. Șarpanta va fi realizată din lemn, cu o învelitoare de șindrilă.

Se prevede pe conturul construcției un dren din pietriș + tub perforat înfășurat în geotextil.



Toate drenurile vor fi colectate și se vor deversa subteran în rețeaua publică de canalizare. Învelitoarea locuinței va fi tip acoperiș cu șindrilă de lemn .

MATERIALE CONSTRUCTIVE:

Exterior:

Sistemul de fundare este compus din fundații continue, realizate din beton simplu, și elevații din beton armat. Finisajul elevațiilor va fi realizat din zidărie de piatră și tencuieli, conform proiectului.

Pentru finisajul teraselor, s-au propus pardoseli tip deck din lemn natural de esență tare. Deasupra golurilor se prevăd buiandrugi prefabricați.

Învelitoarea va fi de tip șarpantă în zona mansardei, fiind realizată din șindrilă de lemn în trei straturi, culoare natur, iar deasupra terasei de pe parter, se construiește o pergolă de lemn, pentru viitoarea folosința a locatarilor.

Toate elementele exterioare realizate din lemn vor fi tratate hidrofug, ignifug, antifungic și împotriva dăunătorilor (insecte, carii, etc.).

Interior:

Pereții interiori de compartimentare vor fi realizați din stâlpi de lemn și structură sandwich compus din termoizolație și dulapi de lemn. Finisajul pereților interiori va fi tencuială decorativă de interior sau dulap de lemn natural, sau, după caz, plăci ceramice (în funcție de tipul de spațiu – uscat/umed).

Pardoselile încăperilor vor fi realizate din lemn și/sau piatra naturală/plăci ceramice – în funcție de tipul de spațiu – uscat/umed. Scările interioare vor fi realizate pe structură lemn, cu trepte și contratrepte cu finisaj din lemn de esență tare, cu tratament antiderapant.

PROTECȚIA CIVILĂ

Construirea acestei locuințe se încadrează la « Investițiile în locuințe unifamiliale » - conform Ordinului M-46/1997 al Comandamentului Protecției Civile și respectiv a Hotărârii de aplicare a Legii nr. 106/ 1996, precum și Normele de aplicare publicate în MONITORUL OFICIAL nr. 887/12.XII.2003. În consecință, locuința unifamilială nu este prevăzută cu adăpost pentru protecție civilă.

Întocmit:

arh. Hanna Kopacz

Verificat:

arh. Horațiu Răcășan