



Arh.dipl. Mariana Turda – Birou individual de arhitectura ★ Nr. de inregistrare in T.N.A.: 582

Raiffeisen Bank: RO04 RZBR 0000 0600 0303 7003 ★ C.I.F. 20663253

Romania, cod 310472, Arad, jud.Arad, Aleea Azur nr.2

mobil: 0722.625.336 ★ e-mail: office.mariana.turda@gmail.com

MEMORIU JUSTIFICATIV

faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

beneficiari	BÎTE COSMIN IONEL și BÎTE ALINA LAVINIA
denumire lucrare	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CU GARAJE ȘI GARD
amplasament	jud. ARAD, mun. ARAD, str. PRIVIGHETOAREI, nr. 71/C, CF 339737
proiectant general	B.I.A. arh. Turda Mariana
numar proiect	304/2021
faza de proiectare	P.U.D.

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație în faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarilor BÎTE COSMIN IONEL și BÎTE ALINA LAVINIA pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe str. Privighetoarei nr.71/C a unei construcții cu regimul maxim de înălțime S+P+2E/ P+1/P+M cu destinația de locuință.

Pe terenul studiat se propune - conform [CU nr.1831 din 12.11.2021](#) - amplasare construcție locuință cu garaje, gard și amenajări aferente (alei carosabile, parcaje, pietonale, spații verzi, etc.). Terenul este proprietate privată înscrisă în [CF 339737](#) - [teren arabil in intravilan](#).

Prin prevederile din acest proiect:

- se va organiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirea propusă precum și locuri de parcare și garare în incintă ;
- se va urmări integrarea și armonizarea noii construcții în ansamblul în care este situat terenul ;
- se vor propune zone cu spațiu verde amenajat ;
- se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Metodologia folosită

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază Planul Urbanistic General, prelungit prin HCLM Arad nr. 5/2013.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de către dl. Popa Cristian.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul se află în zona studiată în cadrul PUZ-ului aprobat prin H.C.L.M. 61/06.03.2015 Arad, fără reglementari.

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului propus este situat într-o zonă de locuit a cartierului Grădiște, în partea sa de nord. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este destinată locuințelor și face parte din U.T.R. nr 55 .

Vecinătățile zonei studiate:

- În partea de **sud** se învecinează cu terenul nr. cad. 339725 - proprietate privată ;
- la **nord** se învecinează cu terenul nr. cad. 339728 - proprietate privată ;
- în partea de **est** se învecinează cu domeniul public - strada Privighetoarei ;
- în partea de **vest** terenul cu nr. cad 339779 - teren proprietate privată, zonă de locuit;

Prin acest P.U.D. se vor asigura amplasarea și condițiile de funcționare ale unei locuințe unifamiliale și a împrejmuirii terenului.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirea propusă precum și locuri de parcare și garare în incintă.

Se va urmări integrarea și armonizarea construcțiilor propuse.

Se va ține seamă de zona verde care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

Pentru determinarea condițiilor de fundare va fi necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

În urma studiilor efectuate, nu s-au găsit condiționări care să împiedice realizarea investiției propuse.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată face parte din zona studiată a P.U.Z. -ului Locuințe unifamiliale, str. Castor, FN, mun. Arad, aprobate și în curs de aprobare prin H.C.L.M.A nr. 61/ 06.03.2015 – funcțiunea dominantă a zonei – de locuire., În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, în această zonă s-a prevăzut ca zona funcțională, zonă de locuințe și funcțiuni complementare: construcții comerciale și construcții pentru servicii.

Terenul care face obiectul acestui PUD se învecinează cu :

- În partea de **est** cu domeniul public, strada Privighetoarei;
- la **sud** cu terenul arabil nr. cad. 339725, proprietate privată a persoanelor fizice;
- în partea de **vest** cu terenul nr. cad 339779 - teren proprietate privată a persoanelor fizice, zonă de locuit;
- la **nord** cu terenul cu nr. cad.339738, proprietate privată al persoanelor fizice – zonă de locuit.

Accesul în incintă se face din strada existentă în partea de est a terenului.

Conform Extrasului C. F. Nr. 339737 , suprafața terenului este de **1.382 mp** și este în proprietatea familiei Bîte Cosmin Ionel și Bîte Alina Lavinia.

Ca și categorie de folosință acest amplasament este **teren arabil în intravilan**, dar ca și zonă funcțională este **zonă de locuit**.

Zona studiată este în suprafață de 9.700 mp .

În incintă:

S. teren = 1.382 mp

S teren arabil – zonă de locuit = 1.382 mp

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Regimul juridic

În planșa nr.04 "Proprietatea terenurilor" sunt analizate terenurile și construcțiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului și din punct de vedere al circulației terenului.

Incinta studiată are o suprafață de 1.382 mp, care este proprietatea privată a familiei Bîte Cosmin Ionel și Bîte Alina Lavinia, conform CF nr.339737.

Analiza geotehnică

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unui ansamblu de locuit este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a cartierului Grădiște. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan.

Terenul este plan, neinundabil, și are următoarea componență:

- de la CTN: -0,80 sol vegetal cafeniu gălbui vîrtos;
- 0,80-3,60 m complex argilos cafeniu gălbui plastic vîrtos;
- la baza forajului s-a interceptat un complex argilos, prăfos nisipos cafeniu , gălbui plastic consistent.

Apa subterană în zonă apare la **-1,40 m** față de nivelul terenului natural.

Analiza fondului construit existent

În apropierea zonei studiate sunt clădiri de locuit în regim de înălțime P, P+1, construite din materiale de construcții tradiționale și se află în stare bună.

Echipare edilitară existentă

Alimentarea cu apă

În zonă există rețea de distribuție a apei potabile dispusă pe strada Privighetoarei.

Canalizare menajeră

În zonă există rețea de canalizare menajeră dispusă pe strada Privighetoarei.

Canalizarea pluvială

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor pluviale de pe strada Privighetoarei.

Alimentarea cu căldură

Încălzirea se va face prin centrală termică proprie. Pe strada Privighetoarei există rețea de gaz.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există o rețea LEA amplasată de-a lungul străzii Privighetorii.

Telecomunicații

În zona studiată există o rețea Tc.

Alimentarea cu gaz

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaz, pe strada Privighetoarei.

Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este integrată zonei seismice cu intensitatea VII (conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3 și nr. 5).

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5 "Unități administrativ teritoriale afectate de inundații" la poziția 76 este menționat Municipiul Arad ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape (rîul Mureș), dar zona studiată nu intră în suprafața expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de Rîul Mureș.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100-1/2013, intervalele de timp la care se produc cutremurele, modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere al intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru

protecția antiseismică a construcțiilor trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

Căile de comunicații

Zona studiată este străbătută pe direcția vest-est de drumul categoria III str. Privighetorei , cu o bandă de circulație pe sens și cu îmbrăcăminte asfaltică. Drumul beneficiază de iluminat public.

4. REGLEMENTARI

Elemente de temă

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivul propus.

Beneficiarul dorește să construiască o locuință unifamilială în regim de înălțime S+P+2E/P+1/P+M cu garaje, anexe și împrejurire.

Construcția propusă prin prezenta documentație este amplasată pe terenul cu nr. cad. 339737, în suprafață de 1.382 mp;

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M.A nr. 61/ 06.03.2015 "Construire locuință unifamilială", str. Castor FN, mun.Arad, și cu documentațiile PUZ aprobate și în curs de aprobare din zonă, suprafața edificabilă din parcela studiată a fost stabilită cu următoarele retrageri față de limitele laterale și de frontul stradal:

Articolul 14 din RLU - Amplasarea față de aliniament

(1) Autorizarea construcțiilor noi din zona de locuințe și funcțiuni complementare se face cu respectarea amplasării retrase cu maxim 8,00 m față de aliniament astfel încât înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(2) Autorizarea construcțiilor noi din zona de locuințe și funcțiuni complementare se face cu respectarea amplasării față de aliniament a corpurilor principale de clădire și nu a corpurilor secundare cum sunt: anexele gospodărești și garajele, amplasate izolat pe parcelă față de corpul principal.

Detalieri, precizări și aplicare:

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită «la aliniament» dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, care reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurii, etc.).

Articolul 15 din RLU - Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei va respecta conformarea construcțiilor propuse prin PUZ.

(2) Amplasarea construcțiilor principale noi în interiorul parcelei se va realiza în regim izolat.

- (3) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza mai ales prin extinderea construcției principale - izolat pe parcelă.
- (4) Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de una dintre limitele laterale ale parcelei și 3,00 m față de limita laterală opusă. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor (inclusiv cornișă, balcon, loggie) pînă la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.
- (5) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- (6) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (7) În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral care se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară ale parcelei reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul. Alinierile se referă atît la corpurile principale de clădire cît și la cele secundare (anexe, garaje, etc.).

Avînd în vedere că documentația P.U.Z. aprobată prin H.C.L.M.A nr. 61/ 06.03.2015 și-a depășit valabilitatea (3 ani) venim cu noi propuneri pentru zona edificabilă în ceea ce privește retragerile laterale.

Zona edificabilă este propusă pe două porțiuni:

- pe limita de proprietate spre domeniul public (str. Privighetoarei) în Est și părțile laterale Nord și Sud (cu o retragere față de frontul stradal de maxim 8,00 m), cu o adîncime de maxim 30,26 m față de frontul stradal.
- a doua porțiune pentru zona edificabilă este în partea posterioară a terenului, fără restricții de retragere față de limitele laterale. Această zonă este propusă pentru anexe, carport, filigorie, piscină, etc.

Distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu sunt cele minimale, în cazul unor construcții cu grad ridicat de rezistență la incendiu. Distanțele exacte se stabilesc conform normelor de protecție la incendiu.

Clădirile vor fi realizate din materiale durabile și omologate.

Înălțimea maximă pentru locuință va fi de 12,00 m.

În incintă:

S teren = 1.382 mp

S zonă circulații/alei = 345 mp

S aferent construcției = 553 mp

S zonă verde = 484 mp

În limitele edificabilului, construcțiile vor respecta P.O.T. max și C.U.T max propuse prin prezenta documentație.

P.O.T.max.propus = 40,00 %

C.U.T.max propus= 0.95

Accesele carosabile în incintă se vor face din strada Privighetoarei (partea de Est).

Actualmente accesul carosabil spre incintă nu este amenajat corespunzător. Accesele carosabile în incintă se propun în felul următor:

- lățime de 6,00 m pentru accesul la parcare interioară și la garaj ;
- carosabil de 3,50 m lățime în cadrul incintei, de la frontul stradal pînă în partea din spate (pentru facilitarea accesului diverselor tipuri de autoutilitare).

În incintă a fost prevăzută o platformă de parcare pentru două automobile plus un garaj cu două locuri.

Prin regimul de înălțime propus pentru obiectiv precum și prin materialele de construcție și finisajele propuse s-a avut în vedere specificul funcțiunii și al zonei.

Profiluri transversale

Terenul nu prezintă denivelări mari, cotele variaza între 109,41 pe carosabilul de pe stradă și 109,48 în centrul parcelei.

Sistematizare verticală

Se va aduce terenul la acelaș nivel, folosind ca umplutură pămînt fertil pentru spațiile verzi și predominant criblură de piatră și nisip pentru alei și platforme.

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noii clădiri, corelate cu cotele terenului existent ;
- reducerea la minim a volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Echipare edilitară

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus prin prezenta documentație se va realiza prin extinderea și racordarea la cea mai apropiată rețea de alimentare cu apă, de pe drumul din partea de est a incintei (strada Privighetoarei). Conform normativ NP 086/2005, capitol 4, privind stingerea din interior a incendiilor nu sunt necesari hidranți interiori, iar conform anexei nr.8, pentru stingerea din exterior a incendiilor este necesar un debit de apă de 5 l/s, care pot fi asigurați de la rețeaua de apă existentă în zonă.

Canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate gravitațional la canalizarea menajeră stradală existentă. Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi evacuate gravitațional în rețeaua pluvială stradală.

Organizarea circulației

Drumuri

Prin prezentul P.U.D. se prevede amenajarea carosabilului, trotuarelor și a platformei de parcare.

Parcajele

Având în vedere funcțiunea propusă în incintă (cea de locuire) a fost prevăzut un loc de parcare, pe aleea carosabilă de acces la locuință.

Spații verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spațiilor verzi din incintă în proporție de minim 20%.

Criterii compoziționale

Realizarea unui spațiu urban care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu coerent și armonios cu clădirile învecinate.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe gaz.

Alimentarea cu energie electrică

Clădirea va fi racordată la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Privighetoarei.

Telecomunicații

Clădirea propusă va beneficia de rețeaua de telefonie mobilă.

Prezenta documentatie respecta Ordinul MS 119/2014, cap. IV, art. 34

Gospodărie comunală

Deșeurile menajere se vor depozita în pubele și se vor evacua cu ajutorul serviciilor de salubritate ale localității.

Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate:

BILANȚUL TERIORIAL AL ZONEI STUDIAȚE:				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	Procent (%)	Suprafața (mp)	Procent (%)
Zona curți construcții	3.910	40,30%	5.292	54,55%
Teren arabil în intravilan	3.720	38,35%	2.338	24,10%
Căi de comunicație	970	10,00%	970	10,00%
Spații verzi	1.100	11,35%	1.100	11,35%
TOTAL	9.700	100,00%	9.700	100,00

BILANȚUL TERIORIAL AL ZONEI - INCINTĂ PROPUNERI - PARCELA C.F. nr. 339737				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	Procent (%)	Suprafața (mp)	Procent (%)
Teren arabil în intravilan	1.382	100,00	0	0
Zona constructibilă pentru locuință și pentru garaje	0	0%	553	40,00%
Platforme, parcaje, trotuare	0	0%	345	25,00%
Spații verzi	0	0%	484	35,00%
TOTAL	1.382	100,00	1.382	100,00

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 339737
POT	existent	00,00%
	propus	40,00%
CUT	existent	0,00
	propus	0,95

Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). Pentru zona de locuit :

- P.O.T. max. = 40,00 %,
- regim de înălțime S+P+2E/ P+1E/ P+M
- C.U.T. max = 0.95

b). Proiectarea și construirea antiseismică:
Conform P. 100-1/2013

Măsuri de protecția muncii și PSI

Pe toată durata proiectării, execuției și exploatării clădirilor se va asigura în totalitate respectarea normelor generale, locale și specifice de NTSM și PSI.

Proiectarea și execuția vor fi în concordanță cu:

- Normativ P-118/2013
- Legea 350/2001
- Ordinul nr.163/2007

Se interzice schimbarea destinației și funcțiilor în clădirile ce fac obiectul prezentului P.U.D.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noii construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max. 40,00 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădire de locuit (C.U.T max = 0,95).

De asemenea, se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

5. CONCLUZII

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse, aceasta clădire va înnoia fondul construit al străzii, iar gararea se va asigura pe domeniul privat.

În urma aprobării prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivului propriuzis, la realizarea racordurilor de la rețelele de utilități și pînă la construcția propusă. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului pe cheltuiala acestuia și se vor executa etapizat.

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului construit al zonei și contribuie la valorificarea zonei.

Prezenta documentație respectă Ordinul MS 119/2014, cap. IV, art. 34.

Întocmit: arh.Turda Mariana

Coordonator R.U.R.: arh. Alexandru Nagy Vizitiu