



MEMORIU DE PREZENTARE

faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

beneficiari	Gherasim Cristian Daniel Gherasim Laura
denumire lucrare	ELABORARE P.U.D modificare proprietate asupra drumurilor din domeniul privat(aprobat prin HCLM Arad nr.276/23.07.2020) in domeniul public
amplasament	jud. ARAD, CF 367340 Arad; CF 366293 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	32/2025
faza de proiectare	P.U.D.

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarilor Gherasim Cristian Daniel si Gherasim Laura pentru modificare proprietate asupra drumurilor din domeniul privat(aprobat prin HCLM Arad nr.276/23.07.2020) in domeniul public.

Pe terenul studiat se propune - conform CU nr. 878 din 04 iun. 2025 ELABORARE P.U.D modificare proprietate asupra drumurilor din domeniul privat(aprobat prin HCLM Arad nr.276/23.07.2020) in domeniul public.

Terenul este proprietate privată înscrisă în CF 367340 Arad; CF 366293 Arad intravilan Arabil/drum;

Metodologia folosita

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu,indicativ : GM 009-2000.



2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Zona a fost reglementata printr-un PUZ aprobat prin HCL 276/2020;
Prin acest P.U.D., se va schimba drumul de incinta din drum privat in drum public.
In partea de sud se invecineaza cu DN7.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Analiza situatiei existente

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Arad, in partea Vest a orasului, la Nord fata de DN7;

3.2. Folosinta terenului

Terenul studiat, este format din 2 parcele, identificat prin CF 367340 Arad; CF 366293 Arad cu suprafata de 21060 mp, are categoria de folosinta drum/arabil.

Parcela are urmatoarele caracteristici:

- terenurile se afla in proprietatea privata a beneficiarilor Gherasim Cristian Daniel si Gherasim Laura;

3.3. Analiza fondului construit existent

Aspectul general al zonei studiate este in mare parte determinat de categoria curti constructii, zona industriala/servicii/depozitare; In apropierea zonei studiate sunt cladiri de locuit in regim de inaltime P, P+1, construite din materiale de constructii traditionale si sunt in stare buna.

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un aspect rezidential cu regim de inaltime P, P+1, P+2;

3.4. Analiza geotehnică

Date generale:

- geomorfologic: terenul este plan;
- geologic: formatiuni neogene dispuse transgresiv si discordant peste fundament cristalin;
- hidrogeologic: alternanta dintre straturile permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovaniș) permit ascensiunea apei subterane in functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

Conform Normativului P100-1/2013, constructia se afla pe harta de macrozonare seismică a țării in zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7sec$. Adâncimea de îngheț – dezgheț, conf. STAS 6054/77 este 0,70 - 0,80m.

Stratificatia terenului:



Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline.

Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate in considerare date cunoscute din zona.

Fundarea se va realiza obligatoriu prin depășirea stratului de umpluturi și sol vegetal, la adâncimea minimă recomandată de studiul geotehnic.

3.5. Echipare edilitara existenta

Alimentarea cu apă

Nu este cazul.

Canalizare menajeră

Nu este cazul.

Canalizarea pluvială

Nu este cazul.

Alimentarea cu căldură

Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrică

Nu este cazul.

Telecomunicații

Nu este cazul.

Alimentarea cu gaz

Nu este cazul.

Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 ;

Unități teritoriale afectate de inundații localitatea Arad, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de sud al Râului Mureș, la o distanță considerabilă nu se pune problema inundațiilor.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unitati administrativ teritoriale afectate de inundatiile pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale si anume inundatiilor pe cursuri de ape, raul Mures, dar zona studiata nu intra in zona expusa inundatiilor datorita faptului ca este la distanta destul de mare de Raul Mures.

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.

3.6. Căile de comunicații

Zona studiată este străbătută pe direcția est-vest de drumul DN7, cu o bandă de circulație pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică. Drumul este iluminat public.

4. REGLEMENTARI

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

Beneficiarul dorește să modifice proprietatea asupra drumurilor din domeniul privat(aprobat prin HCLM Arad nr.276/23.07.2020) în domeniul public.

Construcția propusă prin prezenta documentație este amplasată pe terenul cu CF 367340 Arad; CF 366293 Arad, teren în suprafața de 21060 mp;

Zona edificabilă din incintă nu se va modifica față de Puzul aprobat anterior conform HCLM Arad nr.276/23.07.2020).

Construcțiile nu vor modifica P.O.T. și C.U.T. aprobate prin Puzul Anterior.

Accesul carosabil în incintă se face din DN7;

Profiluri transversale

Terenul nu prezintă denivelări mari.

Sistematizare verticală.

Nu se vor face lucrări de sistematizare.



MEMORIU PREZENTARE

Gherasim Cristian Daniel

Gherasim Laura

ELABORARE P.U.D modificare
proprietate asupra drumurilor din
domeniul privat(aprobat prin HCLM
Arad nr.276/23.07.2020) in domeniul
public

PUD

proiect nr. 32/2025

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Nu este cazul.

Canalizare menajeră și pluvială

Nu este cazul.

Organizarea circulației

Drumuri

Prin prezentul P.U.D. se prevede modificarea proprietatii asupra drumurilor din domeniul privat(aprobat prin HCLM Arad nr.276/23.07.2020) in domeniul public.

Parcajele

Nu este cazul.

Spații verzi

Nu este cazul.

Criteii compoziționale

Nu este cazul.

Alimentarea cu caldura

Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrica

Nu este cazul.

Telecomunicații

Nu este cazul.

Gospodărie comunală

Nu este cazul.



Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent	
	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	717 637	89,70
Cai de comunicatie si transport rutier	66 755	8,35
Spatii verzi	15 608	1,95
TOTAL:	800 000	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Carosabil - in domeniul privat	4560	22.08	-	-
Carosabil - in domeniul public	-	-	4560	22,08
Teren arabil	16500	77.92	16500	77,92
TOTAL:	21060	100.00	21060	100,00

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 va 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.



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

MEMORIU PREZENTARE

Gherasim Cristian Daniel

Gherasim Laura

ELABORARE P.U.D modificare
proprietate asupra drumurilor din
domeniul privat (aprobat prin HCLM
Arad nr. 276/23.07.2020) in domeniul
public

PUD

proiect nr. 32/2025

4. CONCLUZII

În urma aprobării prezentului P.U.D. se va trece drumul din domeniul privat în cel public. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului pe cheltuiala acestuia și se vor executa etapizat. Proiectantul consideră că acest obiectiv contribuie la valorificarea zonei. Prezenta documentație respectă Ordinul MS 119/2014, cap. IV, art. 34

intocmit,
arh. Zubcu Mihai

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC