



GEOMETRICA
ARCHITECTS

S.C. GEOMETRICA S.R.L.

310084 Arad, str. Gh. Sincai, nr. 2-6; tel./fax: 0257-211400; tel.: 0722-247559, 0722-970792; www.geometrica.ro
Nr. Inreg. R.C.: J02/1434/2004; CUI 16694090; Cont: RO 41 INGB 0000 9999 0452 3477 Banca ING Arad

MEMORIU DE PREZENTARE

- Piese scrise-

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	PUZ - ZONA REZIDENTIALA
Proiect nr. / data	69 /2023
Amplasament:	Str. Dr. Avramescu Vasile nr 2, si 4, ARAD, jud. Arad
Proiectant:	S.C GEOMETRICA S.R.L
Beneficiar:	GROSAN VIOARA-MARIA, GROSAN MIRCEA-MAXIN
Categoria de importanta:	C
Clasa de importanta:	III
Zona seismică conf. P100-1/2006:	Zona seismică cu $a_g=0,16g$; $T_c=0,7$ sec.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 rep. art.32 alin. Lit. C), Legii nr. 50/1991 rep, HGR nr. 525/1996 , Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010-2000, precum și în baza Certificatului de Urbanism nr. 1147 din 19.07.2024, emis de Primăria Municipiului Arad.

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

a) Solicitati ale temei program:

Obiectul lucrării constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea amenajării unei zone rezidențiale. Terenul ce urmeaza a fi reglementat in cadrul PUZ este situat in intravilanul Municipiului Arad, pe str. Dr. Avramescu Vasile, intr-o zona rezidentiala in curs de dezvoltare.

Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 1.021mp, ea fiind alcatuita din 2 loturi : unul avand o suprafata 511mp (CF nr. 358610), iar cel de-al II-lea cu o suprafata de 510mp (CF nr. 355513). Lucrarea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarilor nostri: GROSAN VIOARA-MARIA si GROSAN MIRCEA-MAXIN , nr. 69/2023 inregistrata la SC GEOMETRICA SRL.

Planul urbanistic zonal (PUZ) si Regulamentul local de urbanism (RLU) aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. Schimbarea de tema – program la un PUZ aprobat conduce la necesitatea actualizării si reavizării documentatiei.

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Amplasamentul in cauza se afla situat in intravilanul Municipiului Arad, pe str. Dr. Avramescu Vasile, la numerele 2 si 4 , intr-o zona rezidentiala in curs de dezvoltare.

1.1 Surse de documentare:

a) Baza documentara:

Planul Urbanistic General al Municipiului Arad
Legea 50/1991
GM 010-2000
OUG 100/2016
Legea 350/2001 – cu toate modificarile ulterioare
Ordinul 233/2016
HG 525/96

HCLM 572/2022

Codul Civil

- b) Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ:
 Ridicare topografica
 Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evolutia zonei:

Terenul in cauza se afla situat in intravilanul Municipiului Arad, pe str. Dr. Avramescu Vasile, la numerele 2 si 4 , intr-o zona rezidentiala in curs de dezvoltare. In momentul de fata este liber de constructii.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenurile luate in studiu apartin beneficiarilor nostrii: GROSAN VIOARA-MARIA si GROSAN MIRCEA-MAXIN si sunt identificate prin CF nr. 358610 in suprafata de 511mp si CF nr. 355513 in suprafata de 510mp, suprafata totala a terenului studiat fiind de 1.021mp. In momentul de fata terenul in cauza este situat in intravilanul municipiului Arad si are destinatia de teren curti constructii.

Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarii intentioneaza sa dezvolte, in cadrul actualului PUZ, o zona rezidentiala.

In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, distanta de protectie fata de linia de cale ferata CFR, precum si conditiile impuse de Politia Rutiera, raportat la circulatia din zona.

Terenul studiat se invecineaza dupa cum urmeaza:

- spre Nord-Est: teren proprietate privata
- spre Nord-Vest: str. Dr Avramescu Vasile
- spre Sud-Vest: str. Zoe
- spre Sud-Est: teren proprietate privata

Terenul in cauza se invecineaza terenuri destinate construirii de locuinte.

2.3 Elementele cadrului natural:

Elemente majore ale cadrului natural care ar putea influenta modul de organizare urbanistica a sit-ului in cauza - nu exista.

2.4 Circulatia:

Accesul pe proprietate se poate face din str Dr avramescu Vasile .

2.5 Ocuparea terenurilor:

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de curti constructii, este situat in intravilanul municipiului Arad si este liber de constructii.

2.6 Echipare edilitara:

a) Alimentarea cu apa

In prezent exista retea de alimentare cu apa potabila in zona.

b) Canalizarea menajera si pluviala

In zona exista retea de canalizare unitara in zona.

c) Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de energie electrica.

d) Telecomunicatii

In zona exista retea de telefonie.

e) Alimentarea cu energie termica

In zona nu exista sistem centralizat de incalzire.

f) Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale.

2.7 Probleme de mediu:

Putem spune ca probleme de mediu nu exista in zona studiata. Prin natura activitatilor desfasurate, respectiv locuire, nu exista surse majore de poluare, poluanti pentru sol sau subsol. Reglementarea spatiilor verzi va respecta prevederile legale privind protectia mediului, HGR 525/1996, anexa 6 si Legea nr. 24/2007 republicata privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pt asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pt lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Principala functiune propusa pentru sit-ul in cauza este cea de ZONA REZIDENTIALA, avand destinatie conform PUG de – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr28h. Suprafata de teren este alcatuita din 2 loturi cu suprafete similare, pe care se doreste construirea de 2 locuinte individuale. Se propune un regimul maxim de inaltime D+P+1E+M , cu o inaltime maxima a cladirilor de 12m. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 1.021mp.

Zona ce urmeaza a fi studiata in cadrul PUZ se afla in intravilanul municipiului Arad, pe str. Dr. Avramescu Vasile, la nr 2 si 4, (intersectie cu str. Zoe) intr-o zona rezidentiala aflata in plina dezvoltare .

Accesul pe cele 2 loturi se va realiza din str. Dr. Avramescu Vasile prin intermediul unor accese noi cu o latimea de 3,50m. In zona exista toate utilitatile necesare investitiei, respectiv: apa potabila, canalizare menajera, energie electrica, alimentare cu gaze naturale si telefonie.

In interiorul loturilor se vor realiza platforme betonate sau pavate si parcaje destinate autoturismelor proprii, precum si zone verzi amenajate conform HGR 525/1996. Grosimea si structura straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere. Imbracamintea de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei, fara afectarea domeniului public. Nu se vor realiza dotari de interes public.

Zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 35% din suprafata fiecavui lot conform HCLM 572/2022 .

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte conditiile si distantele minime prevazute de legislatia in vigoare si de Codul Civil. Se vor respecta retragerile minime obligatorii generate de utilitatile existente in zona. Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu prevazute de legislatia in vigoare. Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Constructiile propuse urmeaza sa se racordeze la utilitatile existente in zona (apa potabila, canalizare menajera, energie electrica, alimentare cu gaze naturale si telefonie), prin extinderea retelelor de alimentare acolo unde este cazul.

NU se vor face lotizari noi dar se va crea cate un acces nou din str. Dr. Avramescu Vasile pentru fiecare lot in parte.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de curti constructii, este situat in intravilanul municipiului Arad si este liber de constructii.

3.2 Prevederi ale PUG:

Amplasamentul in cauza se afla situat in intravilanul Municipiului Arad, in UTR 28, subunitate functionala LMr28h, avand destinatia de curti constructii.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Conform studiului geotehnic.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Circulatia in zona este asigurata direct din str. Dr. Avramescu Vasile, adiacena laturii nord-vestice a terenului. Aleile carosabile de incinta se vor realiza astfel incat sa permita accesul in interiorul fiecarui lot in parte.

a) Drumul de incinta:

Nu se vor realiza drumuri noi in incinta.

b) Parcajele:

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul fiecarui lot in parte, numarul locurilor de parcare stabilindu-se in conformitate cu prevederile HGR525/96, fara afectarea domeniului public.

c) Trotuarele:

Accesul pietonal in interiorul incintei se va asigura prin proiectarea de trotuare conform normelor si normativelor in vigoare. Imbracamintea de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

d) Zonele verzi amenajate:

Zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 35% din suprafata fiecatui lot conform HCLM 572/2022 .

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Principala functiune ce se propune pentru sit-ul in cauza este cea de locuire. Se propune reglementarea intregii suprafete de 1.021mp. Pe toata zona reglementata, se vor putea ridica constructii cu regim maxim de inaltime D+P+1E+M, cu o inaltime maxima de 12m, ce vor deservii functiuni specifice zonei reglementate.

b) Relationari intre functiuni:

Terenul studiat se invecineaza dupa cum urmeaza:

- spre Nord-Est: teren proprietate privata CF 358611
- spre Nord-Vest: str. Dr Avramescu Vasile
- spre Sud-Vest: str. Zoe
- spre Sud-Est: teren proprietate privata CF 349075

Consideram ca prin propunerile urbanistice din cadrul actualului PUZ se respecta specificul zonei.

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

In momentul de fata pe terenul in cauza este liber de constructii.

d) Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Functiunea propusa nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

e) Asigurarea de spatii verzi:

Zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 35% din suprafata fiecatui lot conform HCLM 572/2022 .

f) Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:

Nu putem spune ca zona studiata se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

g) Distante fata de zone protejate:

In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, precum si conditiile impuse de catre Politia Rutiera raportat la circulatia din zona, si de Compania Nationala de Cai Ferate - raportat la linia de cale ferata situata in partea nordica a zonei studiate.

h) Principalele disfunctionalitati:

In timpul lucrarilor de construire se vor lua toate masurile necesare impuse de legislatia in vigoare si specificate in avizele de specialitate, privind masurile de siguranta a circulatiei feroviare, a circulatiei auto si a protectiei mediului.

i) Indici urbanistici propusi:

Regimul de inaltime maxim propus va fi de **D+P+1E+M, Hmaxim = 12,00m**

Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului:

POT_{existent}=0,00%

POT_{propus}=30,00%

CUT_{existent}=0,00

CUT_{propus}=0,75

Terenul se va utiliza conform BILANTULUI TERITORIAL .

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse (locuinte individuale)			300	29,38
Circulatii pietonale/semicarosabile			340	33,30
Zone verzi amenajate propuse			381	37,32
TOTAL (teren reglementat)	1.021	100,00	1.021	100,00
TOTAL GENERAL	1.021	100,00	1.021	100,00

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

a) Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se va face de la reseaua existenta in zona prin extinderea acesteia.

La intocmirea documentatiilor se vor avea in vedere prescriptiile normativelor si standardelor specifice aflate in vigoare la data intocmirii acestora, precum si conditiile impuse de avizele si acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU)

Rețelele edilitare se vor realiza in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelilor edilitare subterane.

Pentru conductele de aductiune/distributie se vor utiliza materiale avizate conform OMS nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de Reglementare Sanitara pentru punerea pe piata a produselor, materialelor, substantelor chimice, amestecurilor si echipamentelor utilizate in contact cu apa potabila.

Pe conductele de distributie propuse se vor prevedea hidranti de incendiu conform Normativ NP133-2013 – “Normativ privind proiectarea executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor”, prin piese de legatura aferente, precum si constructiile anexe necesare bunei functionari si exploatarea acestora.

La intocmirea documentatiilor se vor avea in vedere prescriptiile normativelor si standardelor specifice aflate in vigoare la data intocmirii acestora, precum si conditiile impuse de avizele si acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU)

Montarea hidrantilor exteriori se face cu elementele de legatura de preferinta termosudabile din teurile montate , stut de lungimi diferite ,cot cu talpa ,corp hidrant ,conform masurilor si normativelor in vigoare, in amplasamentele prevazute in plansa – 04A –Reglementari - echipare edilitara. Normativul de paza pentru stingerea incendiilor si STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apa necesare in caz de incendiu.

b) Canalizare: - menajera, pluviala

Apele uzate menajere vor fi deversate la reseaua de canalizare menajera existenta in zona.

Rețelele edilitare se vor realiza in varianta de amplasare subterana, pozate pe un pat de nisip, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelilor edilitare subterane. Rețeaua de canalizare se va realiza din tuburi de PVC-KG SN4 si tuburi din PVC SN4 .

Preluarea apelor pluviale aferente terenului studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon si depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe platformele carosabile si racordate la rețeaua de canalizare proiectata, respectiv prin jgheaburi si burlane de pe acoperisurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incinta, si se vor deversa gravitational in separatorul de hidrocarburi – clasa 1 – cu deznisipator incorporat, filtru coalescent si opturator automat. Apele pluviale conventional curate vor fi deversate in rețeaua de canalizare unitara existenta in zona.

Toate rețelele se vor poza la adincimea minima de inghet – 0,8m, pe un pat de nisip de 15cm grosime, apoi umplerea santului cu pamint pina deasupra generatoarei superioare a conductei, cota de la care se va continua cu straturi succesive de max 30cm, bine compactate. In zona carosabila, partea superioara a santului se va umple cu balast 50cm, macadam, dupa care se vor reface straturile componente ale caii de rulare.

c) Telecomunicatii:

In zona exista rețea de telefonie.

d) Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea obiectivului se face prin extinderea rețelei existente in zona studiata. Pentru instalatiile electrice proiectate, stabilirea solutiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor si normativelor in vigoare.

e) Alimentare cu gaze naturale si energie termica:

In zona exista rețea de distributie a gazelor naturale. Pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde menajere, se propune folosirea centralelor termice individuale pe curent electric.

f) Gospodarire comunală:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

3.7 Protectia mediului:

a) Diminuarea surselor de poluare:

Impactul activitatii propuse asupra mediului este redus, incadrandu-se in normele tehnice emise de catre Ministerul Mediului, precum si in limitele prevazute in cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

b) Depozitarea controlata a deseurilor:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

c) Refacerea peisagistica:

Tipurile, varietatea si densitatea vegetatiei noi se va coordona cu ansamblul zonei si respectiv cu indicii de zona verde specificati si detaliati in regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unor zone verzi amenajate care sa creeze un ambient placut, agreat de viitorii utilizatori ai zonei.

d) Eliminarea disfunctionalitatilor:

Nu este cazul.

3.9 Obiective de utilitate publica:

Beneficiarii doresc sa dezvolte o zona rezidentiala intr-un areal cu aceeasi functiune, aflat in plina dezvoltare, investitia urmand a se face din fonduri private.

Accesul in incinta se va realiza direct din str. Dr. Avramescu Vasile , pentru fiecare lot in parte.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran si subutilizat in momentul de fata.

4. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza si se dezvolta partea de est a intravilanului Municipiului Arad, se imbogatesc fondul construit al localitatii cu constructii rezidentiale realizate din materiale durabile, de buna calitate.

In urma elaborarii si aprobarii prezentului PUZ, se va trece la obtinerea autorizatiilor in vederea construirii obiectivelor propriu-zise, ca mai apoi sa se treaca la realizarea efectiva a cladirilor si dotarilor aferente zonei rezidentiale.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran si subutilizat in momentul de fata.

Întocmit,
Arh. Dinulescu Nicoleta