



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU DE PREZENTARE

I. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

I.a. DATE DE IDENTIFICARE

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA**

Arad – str. Steagului nr.124

BENEFICIAR: **S.C.REAL ESTATE IMOBILIARE S.R.L.**

FAZA: **P.U. Z**

PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiari și proiectant.

Proiectul are ca obiect parcelarea terenurilor în vederea construirii de locuințe individuale.

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat– de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. TERRA INTERNATIONAL S.R.L.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al mun. Arad
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 05 din 21.01.2022

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei Incintele care fac obiectul acestei documentații sunt adiacente zonei de locuit Sînicolaul Mic. Terenul aflat în intravilanul localității, în suprafața de 2189 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan (conform P.U.G. aprobat, ca și zonă funcțională este zona rezidențială).

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în partea de sud a municipiului Arad în intravilan (Sînicolaul Mic), în partea de sud-vest a străzii Steagului în zona de locuit. Conform P.U.G, zona studiată este situată în UTR 35, LM -35, zona rezidențială, cu clădiri P, P+1E, P+2E, LMr35e- subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural; funcțiune dominantă a zonei - funcțiunea de locuire - zona rezidențială; funcțiuni complementare admise ale zonei: - spații comerciale și prestări servicii.

La est zona studiată se învecinează cu terenurile cu construcții - locuințe din strada Vantului nr. 126, la nord se învecinează cu teren destinat străzii Steagului, la vest terenul se învecinează cu terenurile cu construcții - locuințe - de pe strada Steagului nr. 122, iar în sud terenuri cu construcții -locuințe- de pe Capitan Ioan Fatu;

Parcela studiată (având S totală=2189 mp) este delimitată:
la Nord -str.Steagului nr.cf. 351160
la Vest - teren curți construcții nr.cf.329347
la Est - teren curți construcții nr.cf.356260; nr.cf.332989;
la Sud- teren curți construcții nr.cf.319391, nr.cf.320497;

Suprafața terenului este de **2.189 mp.**

- conform CF nr. 358268, curți construcții în intravilan, proprietari S.C.REAL ESTATE IMOBILIARE S.R.L.

Pe acest teren se dorește construirea unor locuințe UNIFAMILIALE în regim de S+ P+1E;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatățile și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”, k=0,20 g, Tc= 0,7 și gradul 6 de intensități seismice.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este strada Steagului (DJ 682), stradă din care se face accesul la incinta studiată și care va asigura accesul carosabil la toate construcțiile propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit .

În prezent terenul care fac obiectul acestui studiu este teren curți construcții în intravilan, cu construcții.

P.O.T. = 6.39%

C.U.T. = 0,06

Clădirile de locuit care sunt adiacente zonei studiate sunt clădiri P și P+1 construite din materiale tradiționale.

Atât în zona studiată cât și în zona adiacentă, zona de locuit, sunt insuficiente dotări de interes local.

Aflată în partea de sud a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în Municipiul Arad, pe strada Steagului.

Alimentarea cu apă

În prezent pe terenul unde se propune realizarea zonei rezidențiale sunt construcții existente, și există rețele de distribuție a apei, la limitele zonei studiate în partea de nord a amplasamentului, în zona de locuit existentă, pe strada Steagului.

Canalizare menajeră

În zona propusă, la limitele amplasamentului există un sistem centralizat de canalizare menajeră pe strada Steagului.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele/ santuri care sunt de-a lungul drumurilor din zonă.

Alimentare cu gaz

În lungul străzilor de la marginea zonei de locuit existente, există rețea de alimentare cu gaze naturale, în partea de nord a amplasamentului, pe strada Steagului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al telecomunicațiilor în zonă, în partea de nord a zonei studiate există rețeaua de alimentare cu energie electrică pe strada Steagului.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unei zone rezidențiale, este situat într-o zonă de locuit a Sînicolaului Mic. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan.

Prin acest P.U.Z, se va stabili un acces carosabil spre incinta si un drum privat in incinta care va deservii cele 4 parcele si vor fi prevazute amenajările necesare unei bune funcționări.

Vor fi prevazute alei pietonale și se va asigura accesul carosabil la clădirile propuse precum și locuri de parcare .

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor cu cele existente in zona.

Se va tine seama de zona verde (zona verde de aliniament) care va fi amenajată și integrata în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Zona studiată este o zona de locuit a Municipiului Arad.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul dorește parcelarea terenului in 4 loturi, rezultand o zona rezidentiala cu locuințe individuale P/P+1/S+P+1 cu drum privat.

2.9. Riscuri naturale

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 P100/1992, 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 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. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă. au fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilanul Municipiului, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic.

3.4. Modernizarea circulației

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de strada Steagului, din care se va asigura accesul printr-un drum privat la cele 4 parcele cu locuințele propuse.

Accesul rutier se va face doar pe un sens, având în vedere că nu va fi circulație mare, dar se propune la intersecția cu str. Steagului, drumul să fie pe două sensuri pentru a evita blocajul sau staționarea pe drum.

În cadrul realizării drumului privat se prevede amenajarea carosabilului și a trotuarelor noi. Astfel se prevede :

- carosabilul de 3,50 m lățime (cu o bandă de circulație),
- trotuar cu lățime de 0,75-1.00 m
- zone verzi cu lățimi de 2.50 și 1.40 m
- rigole pe lângă carosabil

Structura sistemului propus este alcătuită din :

- îmbrăcăminte asfaltică realizată din :
 - strat de uzură din beton asfaltic bogat în criblură cu execuția la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
 - strat de legătură din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblură B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.
- Iar pentru fundație :
- Strat de macadam ordinar de 10,0 cm grosime
- Strat de fundație din balast 15,0 cm grosime

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completări și modificări ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/ 2016 cu modificări și completări ulterioare.

Parcajele

Pentru fiecare locuință în parte se vor asigura locuri de parcare în incintă conform H.G.R. 525/96. Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea de spații verzi de aliniament.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren curți construcții în intravilan.

Suprafața incintei = 2189 mp

Suprafața zonei studiate = 14.700 mp

În prezentul P.U.Z s-a propus zona rezidențială.

În incinta studiată au fost propuse în total 4 loturi pentru construirea clădirilor de locuit, clădiri izolate, în regim de înălțime P, P+1, S+P+1, zona edificabilă pentru clădiri va fi pe limita aliniamentului stradal nou propus și la 1.00 m față de aliniamentul str. Steagului. Suprafața loturilor este între 384 mp și 388 mp.

Clădirile vor fi construite din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT Din care -Sc	140,00	6,40	1.542,00 (617,00)	70,44 (40,00)
1	ZONE VERZI	2.049,00	93,60	216,00	9,86
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE (accese la lot, trotuare, carosabil)	-	-	431,00	19,70
4	TOTAL GENERAL	2.189,00	100,00	2.189,00	100,00

ÎN ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	8000	54,42	8000	54,42
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	3740	25,44	3740	25,44
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE	1960	13,34	1960	13,34
4	TEREN ARABIL	1000	6,80	1000	6,80
5	TOTAL GENERAL	14 700	100,00	14 700	100,00

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

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criteii. Compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.
- Realizarea unor clădiri care să mobileze în mod corespunzător fronturile străziilor nou create.

Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale, P.O.T.max, = 40,00 %;

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale.

Se vor asigura distanțele minime legale ale construcțiilor față de limitele laterale și posteriore ale parcelelor.

zona edificabilă pentru clădiri va fi pe limita aliniamentului stradal nou propus și la 1.00 m față de aliniamentul str. Steagului

Aliniamentul este menționat în planșa 03 .

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus S+ P + 1E , (h max. propusă = 9,00 m la coama) s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale și de regimul de înălțime al clădirilor existente în zonă – P și P + 1.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1509 din 30. iul. 2021.

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare al terenului.

- pentru locuințe C.U.T.max = 0.90

Plantatii

Pe strada privată propusă au fost prevăzute zone verzi de aliniament. Zona verde propusă ocupă o suprafață de 216 mp, respectiv 9.86 % din total suprafață. Pe fiecare lot va trebui asigurat o suprafață de zonă verde de minim 20 % din suprafața lotului.

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului și H.G.R. nr. 525 / 1996. Anexa și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

Zona verde propusă a fi amenajată în incinta fiecărei gospodării va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricole cu frunze decorative, etc.

3.6 Echipare edilitara

Rețelele edilitare se vor executa prin racordarea la rețelele publice în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare.

Realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

Alimentarea cu apă

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zona rezidențială se propune realizarea de rețele de distribuție a apei pe strada propusă, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor obiectivelor propuse în faza finală. Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă a străzii existente strada Steagului ;

Canalizarea menajeră

În zona propusă există sisteme centralizate de canalizare menajeră. Se propune racordarea la colectoarele stradale de canalizare menajeră și la colectoarele principale propuse, care vor colecta și vor conduce apele uzate spre rețeaua de canalizare menajeră a zonei, canalizarea din strada Steagului ;

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazine de retenție prefabricat, inierbat pe fiecare lot în parte, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde.

Receptorii de apă pluvială și colectoarele de canal se propun a fi realizate pe toată lungimea carosabilului existent și a celui propus ce se creează, urmărindu-se alegerea unui traseu care să permită racordarea tuturor obiectivelor propuse, cu intervenții minimale la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și evitarea obstacolelor care să îngreuneze execuția și să creeze costuri de realizare sporite.

Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90. Normativul de paza pentru singura incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu, prevăd hidranți exteriori .

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii, cu combustibil solid sau gaze naturale, pentru fiecare lot în parte.

Alimentarea cu energie electrica

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în zonă, prin extinderea rețelei de pe str.Steagului;

Telecomunicatii

Pentru noile obiective se prevede racordarea la rețeaua telefonică existentă.

Gospodaria comunală

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata în pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic. Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare. După colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

Prin zona funcțională propusă - zona rezidentiala nu se pune problema că această activitate să influențeze alte planuri și programe.

Această zonă rezidentiala va fi amplasată / integrata în zona de locuit ;

Obiectivele propuse aici nu desfășoara o activitate poluantă., nu pun probleme de mediu.

Alimentarea cu apa se va face de la retea, iar evacuarea apelor menajere se va face în sistem centralizat de canalizarea.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament în lungul carosabilelor și zona verde amenajata în suprafață de 216 mp.

3.8. 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 P, P+1, S+P+1;

- C.U.T. max = 0.90

Proiectarea și construirea antiseismică
Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor 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 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădiri de locuit (C.U.T max = 0.90).

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.

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de locuit, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publica.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de sud a intravilanului Municipiului Arad, prin dezvoltarea zonei rezidențiale.

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse aceste clădiri vor înobilă fondul construit al localității.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la fridele clădirilor.Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat.

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent și contribuie la dezvoltarea zonei de locuit din Sînicolaul Mic.

Intocmit
Urbanism

Arh. Șerban Elvira