



MEMORIU DE PREZENTARE

faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

beneficiari	VILAGOS VIOREL-MIRCEA si VILAGOS AMALIA-ALINA
denumire lucrare	CONSTRUIRE LOCUINTA P+M
amplasament	jud. ARAD, mun. ARAD, str. LIPOVEI nr. 82/A, CF 328499
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	61/2021
faza de proiectare	P.U.D.

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarilor VILAGOS VIOREL-MIRCEA si VILAGOS AMALIA-ALINA pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe str. LIPOVEI, nr.82/A a unei construcții cu regimul de înălțime P+M cu destinația de locuinta.

Pe terenul studiat se propune - conform CU nr.1450 din 26 iulie 2021 - amplasare construcție- locuinta P+M și a amenajărilor aferente (alei carosabile, parcaje, pietonale, spații verzi, etc.).Terenul este proprietate privată înscrisă în CF 328499 curți construcții in intravilan;

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

In PUG zona este incadrata in intravilan, UTR.28 subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr28 aprobat prin HCLMA nr. 502/2018;

Prin acest P.U.D., se va asigura amplasamentul si conditiile de functionare a locuintei unifamiliale.

In partea de sud se invecineaza cu str. Lipovei iar in partile laterale si cea posterioara cu terenuri proprietate privata, categoria curti constructii.

Se va organiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la



cladirea propusa precum si locuri de parcare si garare in incinta.

Se va urmarii integrarea si armonizarea noii constructii in teren.

Se va propune zone cu spatiu verde amenajat;

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru determinarea conditiilor de fundare va fi necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Analiza situatiei existente

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Arad, in partea Est a orasului (cartier Micalaca), la Nord fata de DN7E (Calea Radnei);

Terenul de amplasament al obiectivului propus este inclus în subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr28;

3.2. Folosința terenului

Terenul studiat, este format dintr-o parcela în suprafață de 600 mp. Terenul identificat în CF 328499 are suprafața de 600 mp, are categoria de folosință locuire.

Parcela are următoarele caracteristici:

- terenurile se află în proprietatea privată a beneficiarilor VILAGOS VIOREL-MIRCEA si VILAGOS AMALIA-ALINA;
- terenul are formă neregulata, cu frontul stradal de 4.00 m pe o lungime de 20.32 m dupa care se lărgeste la 9.63 și adâncimea de 54.59 m;

3.3. Analiza fondului construit existent

Aspectul general al zonei studiate este în mare parte determinat de categoria curti constructii, zona rezidentiala; In apropierea zonei studiate sunt clădiri de locuit în regim de înălțime P, P+1, construite din materiale de construcții tradiționale și sunt în stare bună.

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: formațiuni neogene dispuse transgresiv și discordant peste fundament cristalin;
- hidrogeologic: alternanța dintre straturile permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și boolovăniș) permit ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.



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

Stratificația terenului:

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

Pentru aceasta fază de proiectare, la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în 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

În zonă există rețea de distribuție a apei potabile pe strada Lipovei;

Canalizare menajeră

În zonă este rețea de canalizare menajeră pe strada Lipovei;

Canalizarea pluvială

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor pluviale de pe str. Lipovei;

Alimentarea cu căldură

Incalzirea se va face prin centrala termica proprie, pe strada Lipovei exista retea de gaz;

Alimentarea cu energie electrică

În zona există o rețea LEA care este de-a lungul străzii Lipovei;

Telecomunicații

În zona studiată există o rețea Tc.

Alimentarea cu gaz

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaz pe strada Lipovei;

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 nord 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 antisismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment



seismic se incadrează 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.

3.6. Căile de comunicații

Zona studiată este străbătută pe direcția vest-est de drumul categoria III str. Lipovei, 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 construiască o locuință unifamilială în regim de înălțime P+M;

Construcția propusă prin prezenta documentație este amplasată pe terenul cu nr. cad. 328499, teren în suprafața de 600 mp;

Locuința va fi poziționată în limita constructibilă cu următoarele specificații:

1. Pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului și se va evita scurgerea apelor pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.
În acest caz la faza DTAC construcția va fi prevăzută cu atic sau calcan.

2. La distanța de minim 40 cm cu acordul notarial al vecinului.

3. După criteriul distanței minime de 60 cm în cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția.

În acest caz la faza DTAC învelitoarea construcției poate fi proiectată în mai multe ape, astfel încât paza cu jgheab să nu depășească limita de proprietate.

Zona edificabilă din incintă are retragerea la 30,32 m față de latura Sud spre frontul stradal. Aceasta distanță a rezultat datorită faptului că pe o fașie de 20,32 m terenul are o lățime de 4,00 m accesibil doar pentru carosabil și pietonal, după care terenul se lărgeste la 9,63 m.

Retragerea față de părțile laterale Vest 2,11 m iar față de latura Est poate să fie pe limita de proprietate sau la minim 40 cm cu acordul notarial al vecinului sau la 60 cm; Retragerea față de partea posterioară 13,19 m
Clădirile vor fi realizate din materiale durabile.

Înălțimea maximă 9,00 m pentru locuință;

În incintă:

Steren = 600 mp

S zona circulației/alei = 200 mp



S aferent constructiei = 240 mp

S zona verde = 160 mp

In limitele edificabilului, constructiile vor respecta P.O.T. max si C.U.T max propuse prin prezenta documentatie.

Conform PUG aprobat :

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

C.U.T.max = 0,95

Accesul carosabil în incintă se face din strada Lipovei din partea de Sud;

Accesul carosabil spre incinta este existent. Accesul carosabil spre incinta este de 4.00 m iar accesul în incintă este de 3,00 m latime.

În incintă a fost prevăzuta o platforma de parcare;

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

In perspectiva unei evolutii viitoare a unui front construit unitar pe latura Nordica a loturilor din zona, in cazul prelungirii strazii Podgoriei (in prezent drum de pamant proprietate privata), s-a realizat un studiu de cvartal din care rezulta posibilitatea unui acces secundar spre incinta, din partea posterioara a terenului.

Profiluri transversale

Terenul nu prezintă denivelări mari, cotele variind între 110,58 pe carosabilul de pe strada și 110.00 în centrul parcelei.

Sistematizare verticală.

Se va aduce terenul la acelaș nivel.

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

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

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus prin prezenta documentatie se va realiza prin extinderea si racordarea la cea mai apropiată rețea de alimentare cu apă, de pe strada din partea de sud a incintei, de pe strada Lipovei.

Conform normativ NP 086/2005, capitol 4, privind stingerea din interior a incendiilor nu sunt necesari hidranti 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 pentru mașină ;

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 de minim 20%;

Criteii compoziționale

Realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu 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 Lipovei;

Telecomunicații

Clădirea propusă va beneficia de rețeaua de telefonie mobilă.

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

Gospodăria comunală

Deseurile menajere se vor depozita în pubele, iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate a localității.

Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate:

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfațata (mp)	Procent (%)	Supfațata (mp)	Procent (%)
Zona curți construcții	10 500	86.42%	10 500	86.42%
Cai de comunicație și transport rutier	680	5.60%	680	5.60%
Spații verzi	970	7.98%	970	7.98%



TOTAL	12 150	100,00%	12 150	100,00
--------------	--------	---------	--------	--------

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 328499				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren curti constructii	600	100.00	0	0
Locuinte (maxim construibil)	0	0%	240	40.00%
Carosabil	0	0%	140	23.33%
Platforme, parcaje, trotuare	0	0%	60	10.00%
Spatii verzi	0,00	0,00	160	26.67%
TOTAL	600	100,00	600	100,00

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 328499
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 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 va fi în concordanță cu:

- Normativ P-118/2013

- Legea 350/2001

- Ordinul nr.163/2007

Se interzice schimbarea destinației și funcțiunilor 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, clădiri 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.

4. CONCLUZII

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse, aceasta clădire va înobilă 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 până la construcția propusă. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului pe cheltuielile acestuia și se vor executa etapizat.

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

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

intocmit,
arh. stag. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC