

MEMORIU DE PREZENTARE

faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

| | |
|---------------------------|--|
| beneficiari | GANTSCHNIGG CRISTINA |
| denumire lucrare | CONSTRUIRE LOCUINTA |
| amplasament | jud. ARAD, mun. ARAD, str. ARINULUI nr. 7, CF 343627 |
| proiectant general | S.C. STACONS S.R.L. |
| numar proiect | 24/2022 |
| faza de proiectare | P.U.D. |

OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarilor GANTSCHNIGG CRISTINA pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe str. ARINULUI nr. 7 a unei construcții cu regimul de înălțime maxim P+1E+M cu destinația de locuință.

Pe terenul studiat se propune - conform CU nr.608 din 29 martie 2022 - amplasare construcție- locuință și a amenajărilor aferente (alei carosabile, paraje, pietonale, spații verzi, etc.). Terenul este proprietate privată înscrise în CF 343627 curți constructii 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.33 subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr33a 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. Arinului iar in partile laterale si cea posterioara cu terenuri proprietate privata, categoria curți constructii.

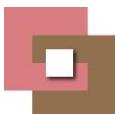
Se va organiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirea propusa precum si locuri de parcare si garare in incinta.



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



Se va urmari integrarea si armonizarea noii constructii in teren.

Se va propune zone cu spatiu verde amenajat;

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Analiza zitutiei existente

Amplasamentul se afla in intravilanul municipilui Arad, in partea Sud a orasului (Aradul Nou), la Est fata de Calea Timisiorii;

Terenul de amplasament al obiectivului propus este inclus in subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr33a;

3.2. Folosinta terenului

Terenul studiat, este format dintr-o parcela, identificat in CF 343627 cu suprafața de 1339 mp, are categoria de folosință curti constructii.

Parcela are următoarele caracteristici:

- terenurile se află în proprietatea privată a beneficiarilor GANTSCHNIGG CRISTINA;
- terenul are formă neregulată, cu frontul stradal de 4.60 m pe o lungime de 98.78 m după care se largeste la 27.05 și adâncimea de 37.20 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:

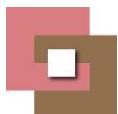
- geomorfologic: terenul este plan;
- geologic: formațiuni neogene dispuse transgresiv și discordant peste fundament cristalin;
- hidrogeologic: alternanța dintre straturile permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și boalăvăniș) permit ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile 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 Tc=0,7sec.Adâncimea de înghet – dezghet, conf. STAS 6054/77 este 0,70 - 0,80m.

Stratificatia terenului:

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

Pentru aceasta faza 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 Arinului;

Canalizare menajeră

În zonă este rețea de canalizare menajeră pe strada Arinului;

Canalizarea pluvială

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

Alimentarea cu căldură

Incalzirea se va face prin centrala termica proprie, pe strada Arinului există rețea de gaz;

Alimentarea cu energie electrică

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

Telecomunicații

În zona studiată există o rețea Tc.

Alimentarea cu gaz

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

Riscuri naturale

Zona studiată în prezența 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 inundatia pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, raul Mures, dar zona studiată nu intra în zona expusa inundațiilor datorita faptului că este la distanța 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 masurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se incadrează în sirul 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. Arinului, 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 înaltime maxim P+1E+M;

Construcția propusă prin prezenta documentație este amplasată pe terenul cu nr. cad. 343627, teren în suprafață de 1339 mp;

Zona edificabilă din incintă are retragerea la 64.76 m față de latura Sud spre frontul stradal. Aceasta distanță a rezultat datorită faptului că pe o fasie de 61.76 m terenul are o latime de 4.60 m accesibil doar pentru carosabil și pietonal, după care terenul se largeste la 27.05 m.

Retragerea față de partile laterale : Vest 4.60-6.30 m iar față de latura Est la 8.30-10.20 m;

Retragerea față de partea posterioară 9.00-9.20 m.

Retragerea față de latura sudică 2.85-3.00 m.

Construcția va fi realizată din materiale durabile.

Inaltimea maxima 13,00 m pentru locuință;

În incintă:

S teren = 1339 mp

S zona circulației/alei = 227 mp

S aferent construcției și teraselor = 523 mp

S zona verde = 589 mp

Construcțiile vor respecta P.O.T. și C.U.T. propuse prin prezenta documentație.

P.O.T. maxim = 40.00 %

C.U.T. = 1,2

Conform PUG aprobat :

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

C.U.T.max = 1,2

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

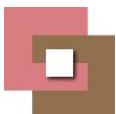
Accesul carosabil spre incintă este existent. Accesul spre incintă este de 4.60 m iar carosabilul în incintă are 3,60 m latime.



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



În incintă a fost prevăzuta o platformă de parcare ;

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

Profiluri transversale

Terenul nu prezintă denivelări mari, cotele variind între 112,66 pe carosabilul de pe strada și 111,88 în centrul parcelei.

Sistematizare verticală.

Se va aduce terenul la același 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 și racordarea la cea mai apropiată rețea de alimentare cu apă, de pe strada din partea de sud a incintei, de pe strada Arinului.

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

Apelurile menajere vor fi colectate și evacuate gravitational la canalizarea menajeră stradală existente.

Apelurile pluviale de pe acoperișuri, vor fi evacuate gravitational în reteaua 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 propusa în incintă, cea de locuire, au fost prevăzute două locuri de parcare în incintă.

Spații verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spațiilor verzi din incinta de minim 20%;

Critei compoziționale

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



Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe gaz sau pompe de caludra.

Alimentarea cu energie electrică

Clădirea va fi racordată la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Arinului;

Telecomunicații

Clădirea propusă va beneficia de rețeaua de telefonie mobilă.

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

Gospodărie comunală

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

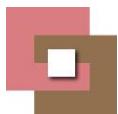
Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

| | EXISTENT | |
|--|-----------------|----------------|
| | Supfata (mp) | Procent (%) |
| Zona curți constructii | 5571 | 91.96% |
| Cai de comunicație și transport rutier | 355 | 5.86% |
| Spatii verzi | 132 | 2.18% |
| TOTAL | 6058 | 100,00% |

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 343627

| | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| | Supfata (mp) | Procent (%) | Supfata (mp) | Procent (%) |
| Teren curți constructii | 1339 | 100.00 | 0 | 0 |
| Locuinte (maxim construibil) | 0 | 0% | 261 | 19.49% |
| Carosabil | 0 | 0% | 390 | 29.13% |
| Platforme, parcaje, trotuar | 0 | 0% | 99 | 7.39% |
| Spatii verzi | 0,00 | 0,00 | 589 | 43.99% |
| TOTAL | 1339 | 100,00 | 600 | 100,00 |



| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI | | PARCELA C.F. nr. 343627 |
|--------------------------------------|----------|--------------------------------|
| POT | existent | 00,00% |
| | propus | 40.0% |
| CUT | existent | 0.00 |
| | propus | 1.2 |

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. = 40.0 %,
- regim de înălțime maxim P+1E+M
- C.U.T. = 1,2

b).Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100-1/2013

Măsuri de protecția muncii și PSI

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

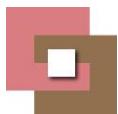
Proiectarea și execuția va fi în concordanță cu:

- 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 aşa 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. – 40.0 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădiri de locuit (C.U.T =1,2).



4. CONCLUZII

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse, aceasta clădire va înobila 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 constructia propusa. 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 documentatie respecta Ordinul MS 119/2014, cap. IV, art. 34

intocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

sef proiect,
arh. Dorin CRANIC



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282