



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 LUCRARI

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 locuința.

Pe terenul studiat se propune - conform CU nr.608 din 29 martie 2022 - amplasare construcție- locuința și a amenajărilor aferente (alei carosabile, parcaje, pietonale, spații verzi, etc.).Terenul este proprietate privată înscrisă în CF 343627 curți construcții in intravilan;

Metodologia folosită

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ : GM 009-2000.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

În PUG zona este încadrată în intravilan, UTR.33 subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr33a aprobat prin HCLMA nr. 502/2018;

Prin acest P.U.D., se va asigura amplasamentul și condițiile de funcționare a locuinței unifamiliale.

În partea de sud se învecinează cu str. Arinului iar în partile laterale și cea posterioară cu terenuri proprietate privată, categoria curți construcții.

Se va organiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirea propusă precum și locuri de parcare și garare în incintă.



Se va urmarii 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 situatiei existente

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

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 suprafata de 1339 mp, are categoria de folosinta curti constructii.

Parcela are urmatoarele caracteristici:

- terenurile se afla in proprietatea privata a beneficiarilor GANTSCHNIGG CRISTINA;
- terenul are forma neregulata, cu frontul stradal de 4.60 m pe o lungime de 98.78 m dupa care se largeste la 27.05 si adancimea de 37.20 m;

3.3. Analiza fondului construit existent

Aspectul general al zonei studiate este in mare parte determinat de categoria curti constructii, zona rezidentiala; 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 boolovaniș) permit ascensiunea apei subterane in functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

Conform Normativului P100-1/2013, constructia se afla pe harta de macrozonare seismica a țării in zona seismica având $ag=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7sec$. Adancimea de inghet – dezghet, 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

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 exista retea 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 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 inundatiila 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 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 antisismică 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 locuința unifamilială în regim de înălțime maxim P+1E+M;

Construcția propusă prin prezenta documentație este amplasată pe terenul cu nr. cad. 343627, teren în suprafața 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 fașie de 61.76 m terenul are o lățime de 4.60 m accesibil doar pentru carosabil și pietonal, după care terenul se lărgeste la 27.05 m.

Retragerea față de părțile 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.

Înălțimea maximă 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 lățime.



În incintă a fost prevăzută 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 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 apă a obiectivului propus prin prezenta documentație 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 hidranți 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, au fost prevăzute două locuri de parcare în incintă.

Spații verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spațiilor verzi din incintă 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 caldura.

Alimentarea cu energie electrica

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

Telecomunicații

Clădirea propusă va beneficia de rețeaua de telefonie mobilă.

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

Gospodărie comunală

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

Bilanț teritorial aferent suprafețelor studiate:

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA		
	EXISTENT	
	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii	5571	91.96%
Cai de comunicatie si transport rutier	355	5.86%
Spatii verzi	132	2.18%
TOTAL	6058	100,00%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 343627				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren curti constructii	1339	100.00	0	0
Locuinte (maxim constructibil)	0	0%	261	19.49%
Carosabil	0	0%	390	29.13%
Platforme, parcaje, trotuare	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 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.

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. – 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 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 acest obiectiv contribuie la valorificarea zonei.

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

intocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC