



MEMORIU DE PREZENTARE

faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

beneficiari	BERARI IACOB
denumire lucrare	P.U.D – CONSTRUIRE LOCUINTA P+E SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL
amplasament	jud. ARAD, mun. ARAD, str. Ceahlau nr. 29, CF 318004
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	80/2024
faza de proiectare	P.U.D.

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarilor BERARI IACOB pentru stabilirea și crearea condițiilor de amplasare pe terenul de pe str. Ceahlau nr. 29 a unei constructii cu regimul de înălțime maxim P+1E cu destinația de locuinta.

Pe terenul studiat se propune - conform CU nr. 1491 din 21 sept. 2023 - CONSTRUIRE LOCUINTA P+E SI IMPREJMUIRE FRONT STRADAL - și a amenajărilor aferente (alei carosabile, parcaje, pietonale, spații verzi, etc.).Terenul este proprietate privată înscrisă în CF 318004 curti 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, ZIR2, SIR33, subunitate functionala LmIII34-Locuinte individuale/condominii existente cu regim de inaltime: P, D+P,P+1, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+1.

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

In partea de vest se invecineaza cu str. Ceahlau 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.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Analiza situatiei existente

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Arad, in partea centrala a orasului.

Terenul de amplasament al obiectivului propus este inclus în zona de Locuinte individuale/condominii existente cu regim de inaltime: P, D+P,P+1, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+1

3.2. Folosința terenului

Terenul studiat, este format dintr-o parcela, identificat în CF 318004 cu suprafața de 1299 mp, are categoria de folosință curti constructii.

Parcela are următoarele caracteristici:

- terenurile se află în proprietatea privată a beneficiarului Berari Iacob
- terenul are formă neregulata, cu frontul stradal de 18.15 m pe o lungime de 56.77 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 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 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 Ceahlau;

Canalizare menajeră

În zonă este rețea de canalizare menajeră pe strada Ceahlau;

Canalizarea pluvială

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

Alimentarea cu căldură

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Telecomunicații

În zona studiată există o rețea Tc.

Alimentarea cu gaz

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

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 nord-sud de drumul categoria III str. Ceahlau, 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;

Construcția propusă prin prezenta documentație este amplasată pe terenul cu nr. cad. 318004, teren în suprafața de 1299 mp;

Aspectul construcției propuse se va încadra din punct de vedere estetic în specificul zonei. Nu se vor permite utilizarea de pagode și alte elemente care nu se regăsesc în specificul arhitectural al clădirilor din imediata vecinătate.

Zona edificabilă din incintă are retragerea la 31.25 m față de latura Est spre frontul stradal. Această distanță a rezultat datorită faptului că la frontul stradal avem o locuință unifamilială care se va păstra în forma actuală.

Retragerea față de părțile laterale :

- Vest 31.25 m
- Est 5.38-8.00 m
- Nord 6.00 m
- Sud 2.97 m

Construcția va fi realizată din materiale durabile.

Înălțimea maximă 9,00 m pentru locuință;

În incintă:

S teren = 1299 mp

S zona circulației/alei = 323.53 mp

S aferent construcției și teraselor = 518 mp

S zona verde = 431 mp

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

P.O.T. maxim = 40.00 %

C.U.T. = 0,8

Conform PUG aprobat :

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

C.U.T.max = 0,8

Accesul carosabil în incintă se face din strada Ceahlau din partea de Vest;



Accesul carosabil spre incinta este existent. Accesul spre incinta este de 3.50 m iar carosabilul în incintă are 3,50 m latime.

În incintă a fost prevăzuta o platforma de parcare pavata cu dale inierbate;

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 108,33 pe carosabilul de pe strada și 111.53 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 Ceahlau.

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 incinta.

Spații verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spațiilor verzi din incinta de minim 33.00%;



Criteii 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 Ceahlau;

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	5414	88.80%
Cai de comunicatie si transport rutier	486	7.97%
Spatii verzi	197	3.23%
TOTAL	6097	100,00%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 318004				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Locuinte (maxim construibil)	231	17.78%	518	40.00%
Carosabil	-	-	97.46	7.50%
Platforme, parcaje, trotuare	721.00	55.51%	136.54	11.51%
Spatii verzi	347	26,71	547	40.99%
TOTAL	1299	100,00	1299	100,00



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 318004
POT	existent	23,71%
	propus	40.00%
CUT	existent	0.23
	propus	0.8

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. = 40.0 %,

- regim de înălțime maxim P+1E

- C.U.T. = 0,8

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 =0,8).

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 cheltuiela 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. Zubcu Mihai

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC