



# **PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

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

## **FOAIE DE CAPAT**

DENUMIRE PROIECT	<b>:P.U.Z LOCUINTE INDIVIDUALE Si IMPREJMUIRE ZONA GRADISTE INTRAVILAN</b>
BENEFICIAR	<b>:S.C.AR WEST EURO CONSTRUCT S.R.L.</b>
PROIECT Nr.	<b>:85/2005</b>
FAZA	<b>:P.U.Z</b>
PROIECTANT	<b>:S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>

# **BORDEROU**

## **A. PIESE SCRISE**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. Foaie de gardă
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Extras C.F.
5. Avize
6. Memoriu general
7. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z

### **PIESE DESENATE**

Situatia existenta		01
Reglementari urbanistice	- zonificare	02
Reglementari echipare edilitară		03
Proprietatea supra terenurilor		04

Intocmit:  
Arh. Serban Elvira



# **PRO URBAN S.R.L.**

## arhitectură, urbanism, design

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

### **MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

DENUMIRE PROIECT	<b>:P.U.Z LOCUINTE INDIVIDUALE Si IMPREJMUIRE ZONA GRADISTE INTRAVILAN</b>
BENEFICIAR	<b>:S.C.AR WEST EURO CONSTRUCT S.R.L.</b>
PROIECT Nr.	<b>:85/2005</b>
FAZA	<b>:P.U.Z</b>
PROIECTANT	<b>:S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>

##### **1.2. Obiectul P.U.Z**

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unei zone de locuit pe terenul din partea de nordul Municipiului Arad , intravilan A. 1815/30, A1815/32 teren proprietate privata a S.C. AR WEST EURO CONSTRUCT S.R.L.

Beneficiarii doresc construirea unor locuinte in care sa fie asigurat :

- un spatiu de locuit pentru tineri,

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona a fost introdusa in intravilan si destinata zonei de locuit si a functiunilor complementare.

##### **Metodologia folosita – baza documentatie**

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal,indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat– de S.C. PROIECT ARAD S.A. Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de P.F.. IOVESCU DANIEL IOAN

### **1.3. Surse documentare**

#### Studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, Pr. Nr. 25000 elaborat de S.C.

PROIECT ARAD S.A.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

#### Studii de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic

- date statistice

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Date privind evolutia zonei. Zona care face obiectul acestui studiu este un teren care era adiacent Cartierului Gradiste. Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zona a fost introdusa in intravilanul localitatii si a primit functiunea de zona de locuit. Ca si categorie de folosinta terenul este arabil.

### **2.2 Incadrarea in localitate**

Zona studiata in prezentul P.U.Z este situata in partea de nord vest a Cartierului Gradiste.

Relationarea zonei cu localitatea . Zona studiata este situata in partea de nord vest a localitatii, si este adiacent zonei de locuit. Zona situata este in partea de nord vest a drumului national DN 79 Arad – Oradea, Calea Zimandului din care in prezent este un drum de acces spre zona in care este Protectia plantelor, iar paralel cu acesta mai exista un drum de acces la amplasamentul studiat.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările si recomandările acestui studiu sunt: -  
terenul este plan

- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”,  $k=0,16$ ,  $T_c= 1,0$

- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m

- argila cafeniu galbuie, plastic vartoasa intre 1,00 – 3,60m

- strat argilos prafos nisipos, cafeniu – galbui, plastic consistent intre 3,60 – 5,00 m

- apa subterana a fost interceptata la 4,80 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,80 m fata de nivel teren.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale, .

### **2.4. Circulatia**

Principala cale de circulatie din zona este DN 79, dar la amplasament exista un drum de exploatare care este paralel cu drumul de acces la Protectia plantelor si perpendicular pe DN, dar nu are iesire in acesta.

In zona studiata, nu sunt alte cai de acces.

Transportul in comun, in zona este asigurat de cursele interurbane de transport in comun Arad – Sanevit si Arad- C.E.T Este necesara modernizarea cailor de acces existente si creerea de noi cai de circulatie.

### **2.5.Ocuparea terenurilor**

Amplasamentul studiat este inconjurat de terenuri arabile, numai in partea de sud –vest este marginit de un drum de pamant.

Zona studiata este in prezent un teren liber neconstruit cu un P.O.T = 0,00%

Atat in zona studiata cat si in zona adiacenta, zona de locuit nu sunt dotari de interes local.

Zona de locuit existenta (partea de nord a cartierului) nu dispune de spatii verzi amenajate.

Aflata in partea de nord a raului Mures zona studiata nu este expusa riscurilor naturale si anume a inundatiilor.

Principalele disfunctionalitati in zona studiata sunt:

- inexistenta accesului in zona – cai de acces insuficiente
- lipsa dotarilor de interes local din zona.
- lipsa utilitatilor

### **2.6. Echipare edilitara**

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona studiata, in zona nu sunt in apropiere utilitati.

Alimentarea cu apa si canalizare

In apropierea amplasamentului, pe Calea Zimandului exista o retea publica de distributie a apei si este in curs de realizare o retea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica

In partea de sud a amplasamentului exista o retea LEA 0,4 kv.

Alimentare cu gaz

Pe amplasamentul propus nu exista retea de alimentare cu gaz.

Din punct de vedere al telecomunicatiilor in zona nu exista un cablu de telecomunicatii.

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Teritoriul luat in considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat intr-o zona adiacenta zonei de locuit a cartierului Gradiste si a drumului national, pe partea stanga a sensului Arad – Oradea. In cadrul Planului Urbanistic General, aceasta zona este destinata locuirii, fiind subzona rezidentiala si face parte din U.T.R. nr. 7

Din analiza situatiei existente rezulta necesitatea construirii unor case deoarece la ora actuala sunt multe solicitari pentru terenuri pentru constructii de locuinte.

Prin acest P.U.Z, se va stabili o retea de circulatie carosabila in zona care sa asigure accesul carosabil in toata zona introdusa in intravilan , se va asigura amplasamentul cladirilor si amenajarile necesare unei bune functionari.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirea propusa precum si locuri de parcare .

Se va urmarii integrarea si armonizarea noii constructii si a amenajarilor cu cele existente mentinute.

Se va tine seama de zona verde existenta care va fi amenajata si integrata in ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

## **2.7. Probleme de mediu**

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. In zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecari de teren, luand in considerare ca zona studiata este la o distanta considerabila de raul Mures si terenul este plat nu prezinta denivelari importante cu diferente mari de nivel.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Administratia publica locala doreste ca in aceasta zona sa se completeze zona de locuit. Se doreste lotizarea suprafetei care face obiectul acestui P.U.Z., cu loturi de cca 270 mp .

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In acest U.T.R. au mai fost facute studii Geo si Planul Urbanistic General

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Prin elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic General, aceasta zona a fost introdusa in intravilanul localitatii si a primit functiunea de zona de locuit.

Ca si categorie de folosinta terenul este arabil si este proprietatea privata a persoanei juridice S.C. AR WEST EURO CONSTRUCT S.R.L..

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

Avand doar caracter informativ, cateva dintre concluziile si recomandarile, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

- terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata;
- stratificatia este constituita din : sol vegetal ( local si umpluturi), pana la adancimicuprinse intre 0,7-1,1m ( uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari ), urmeaza o argila cafenie plastic vartoasa, pana la adancimea de 1,4m, apoi o argila prafoasa prafoasa plastic vartoasa pana la 2,5m; apoi urmeaza un praf argilos cafeniu galbui plastic vartos spre plastic consistent, pana la 3,6m adancime; si orizontul nisipos, alcatuit la inceput din nisip prafos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin si mijlociu, uneori cu intercalatii prafoase de indesare mmedie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adancimi de 2,8m, cu mentiunea ca NH-ul poate prezenta variatii importante de nivel, in functie de nivelul apei din Mures, precum si de volumul precipitatiilor din zona.

- adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte, pe baza studiului geotehnic ce se va intocmii, avandu-se in vedere caracteristicile constructive si functionale ale acestora.

- zona seismica „D”,  $k_s=0,16$ ,  $T_c= 1,0s$

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Organizarea circulatiei

Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de drumul de exploatare de pamant care este in zona, latura de sud vest. Pornind de la străzile existente în zonele de

locuit adiacente zonei se propune modernizarea drumului existent pentru a face posibilă deservirea tuturor parcelelor din zona.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede modernizarea stazii existente, care face legătura cu Calea Zimandului și executia unui nou drum de acces direct la loturile propuse, drum pentru care s-a rezervat o parte din parcela de teren arabil din sudul amplasamentului.

În cadrul modernizării strazilor se prevede amenajarea carosabilului și a trotuarelor strazilor noi și a celor existente de categoria a III – a. Astfel se prevede :

- carosabilul de 5,00 m lățime (două benzi de circulație)
- zone verzi de 2 X 1,00 m
- trotuare 2x 0,75 m
- santuri între carosabil și trotuar

Structura sistemului propus este alcătuită din :

- îmbracaminte asfaltică realizată din :
- strat de uzură din beton asfaltic bogat în criblură cu executia 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 1,0 cm grosime
- Strat de fundație din balast 15,0 cm grosime

Modernizarea acestor strazi de acces va îmbunătăți condițiile de circulație pe întreaga rețea stradală, care se va dezvolta în zona.

.

Pentru a se asigura accesul la loturile propuse prin prezentul P.U.Z. s-a prevăzut un drum de acces privat care deservește doar câte 6 parcelele:

- un carosabil privat de 3,50 m lățime (o bandă de circulație)
- accese carosabile pentru fiecare lot.

Structura sistemului propus este alcătuită din :

- îmbracaminte asfaltică realizată din :
- strat de uzură din beton asfaltic bogat în criblură cu executia 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 1,0 cm grosime
- Strat de fundație din balast 15,0 cm grosime

Accesele carosabile la loturi vor avea o lățime de 3,00 m, pentru fiecare lot în parte.

Parcajele

Pentru fiecare lot în parte se va considera un loc de parcare ocazională în incintă prevăzută la fiecare lot. În incintă vor fi prevăzute garaje.

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea pe loturile locuințelor a unor zone verzi, zone verzi impuse de conductele existente și tot odată zone verzi necesare pentru protecția locuințelor de tot ce înseamnă circulație carosabilă: poluare fonică și o protecție față de gazele emansate de țevile de esapament.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Destinația zonei conform P.U.G. este : zonă și subzonă rezidențială cu clădiri P +M.

În prezentul P.U.Z s-a propus o zonă rezidențială care va fi lotizată în loturi de cca. 270 mp, loturi pe care urmează a fi construite locuințe.

In zona propusa pentru lotizare au fost propuse 9 loturi pentru construire de locuinte P + M, locuinte care vor fi retrase fata de aliniamentul stradal cu 3,70 m.

Cladirile vor fi construite din materiale durabile si se vor incadra in arhitectura sitului.

Suprafata construita a cladirilor este de cca 70 mp.

Conform propunerilor facute prin prezentul P.U.Z, zona de locuit ocupa 80,39 % din total suprafata incinta.

In cei 4,68 % pe care ii ocupa spatiile verzi, sunt prinse numai spatiile verzi de aliniament, urmand ca la fiecare lot in parte sa fie prevazute si spatii verzi amenajate.

P.OT. = 25,925

C.U.T.= 0,51

#### IN INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE LOCUIT	-	-	2411,73	80,39
2	SPATII VERZI	-	-	140,52	4,68
		-		-	
3	CIRCULATII	-	-	447,75	14,93
	- Carosabil	-		378,00	
	- accese locuinte	-		158,56	
4	TEREN AGRICOL	3.000,00	100,00	-	-
5	TOTAL GENERAL	3.000,00	100,00	3.000,00	100,00

#### **Sistematizarea verticala**

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

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

#### **Criteii. Compozitionale**

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirii si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente.
- Realizarea unei cladiri care sa mobileze in mod corespunzator fronturile drumului national.

#### **Criterii functionale**

- asigurarea suprafetelor maxime construite, respectand procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

**Aliniamentul obligatoriu** este determinat de relatia rezultata intre dimensiunile loturilor si cladirile propuse. Respectarea aliniamentului este impus si din considerente compozitionale si functionale.

Aliniamentul este mentionat in plansa 03 .



### **Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- necesitatiile functionale P+ M

### **Modul de utilizare al terenului**

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

Pentru zona de locuit P.O.T. = 26,21%

C.U.T. = 0,52

### **Plantatii**

Au fost mentinute zonele verzi de aliniament existente in lungul drumului existent .

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina rosie (tamarix)si plante floricole cu frunze de corative, etc.

Pe alei va fi montat mobilier urban.

### **3.6 Echipare edilitara**

#### **Alimentare cu apa.**

Alimentarea cu apa va fi asigurata prin extinderea retelei de apa de pe calea Zimandului.

Instalatiile de alimentare cu apa rece si instalatia de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat tinand cont de prevederile standardelor in rigoare si anume STAS 1478/90 si 1846/90.

Normativul de paza pentru singerea incendiilor si STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apa necesare in caz de incendiu, prevad hidranti exteriori .

Alimentarea cu apa se va face prin extinderea retelei de distributie existente , retea propusa in lungul carosabilului propus care asigura accesul la loturi.

#### **Canalizare**

##### **Canalizarea menajera**

Apele uzate menajere vor fi colectate si racordate la reseaua de canalizare propusa, retea care va fi dirijata in lungul carosabilului propus, apoi pe drumul existent pana la Calea Zimandului. Pentru a putea fi racordat la canalul de pe Calea Zimandului este necesara subtraversarea Carii Zimandului si a liniilor de tramvai. Avand in vedere ca traseul conductei de canalizare de pe strada Calea Zimandului este la adancime mare, apa menajera din zona studiata poate fi dusa gravitational in canalizarea existenta.

##### **Canalizarea pluviala**

Racordurile pluviale preiau apele de ploaie de pe suprafata acoperiselor cladirilor si le descarca in reseaua de ape pluviale prevazuta in jurul cladirilor propuse, precum si de pe platformele dalate, conducandu-le apoi in reseaua de ape pluviale propusa in lungul carosabilului.

##### **Alimentarea cu caldura**

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii .

##### **Alimentarea cu energie electrica**

Noile cladiri vor fi racordata la reseaua electrica propusa in zona, prin extinderea retelei existente, care este in partea de sud a zonei studiate.

Intocmit  
Urbanism

Arh. Serban E.

**P.U.Z. LOCUINTE INDIVIDUALE  
Si INPREJMUIRE**

ZONA GRADISTE,

jud. Arad

**Beneficiar: S.C. AR WEST EURO  
CONSTRUCT S.R.L.**

# FISA DE RESPONSABILITATI

## 1. INSUSIREA DOCUMENTATIEI :

Director : arh. Elvira Serban  
Sef proiect: arh. Elvira Serban

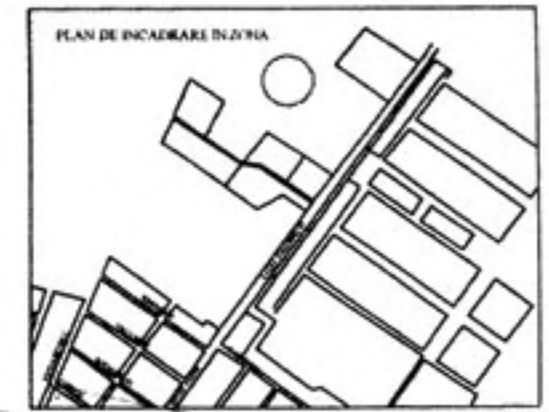
## 2 COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism si amenajarea teritoriului arh. Elvira Serban

## 3 TEHNOREDACTARE : arh. Elvira Serban

Tehn. Irina Terek

Intocmit  
Arh. Serban E.



P.O.T = 25,92%  
C.U.T = 0,51

- LEGENDA:**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TERENULUI AFERENT
  - CONSTRUCTIILOR PROPUSE
  - CLADIRI PROPUSE
  - SPATII VERZI AMENAJATE
  - ZONA DE LOCUIT
  - CIRCULATII CAROSABILE

**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROIUS	
	Suprafata (mp.)	Procent % din total intravilan	Suprafata (mp.)	Procent % din total intravilan
1 ZONA DE LOCUIT	-	-	2411,73	80,39
2 SPATII VERZI	-	-	140,52	4,68
3 CIRCULATII - Carosabil - Platforme	-	-	447,5 378,00 158,56	14,93
4 TEREN AGRICOL	3.000,00	100,00	-	-
5 TOTAL GENERAL	3.000,00	100,00	3.000,00	100,00

**PRO URBAN S.R.L.**  
arhitectura, urbanism, design

Director Arh. Serban Elvira  
Sef proiect Arh. Serban Elvira  
Proiectat Arh. Serban Elvira  
Desenat Terek Irina

1:1000

Beneficiar: S.C. AR WEST EURO CONSTRUCT S.R.L.  
GLADIATOR nr. 3

P.U.Z. LOCUINTE P + 1  
CARTIER GRADISTE

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

P.U.Z.  
Pr. 85  
Pl. 02  
An 2005

CALEA ZIMANDULUI - drum asfalt

SC SIRE SRL

SC A. CHIMPREST SRL

PRO URBAN S.R.L.