

**P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA**

Str. SIMION BALINT nr. 13, Arad

Beneficiar: ILIUTA MIRCEA



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.131, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

FOAIE DE CAPAT

Date generale

Beneficiar	: ILIUTA MIRCEA
Denumire proiect	Str. Simion Balint nr.13 : P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA Str. Simion Balint nr. 13.
Proiect nr.	: 9/2006
Faza	: P.U.D..
Proiectant	: S.C. Pro Urban S.R.L.





PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.131, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Date generale

Beneficiar	: ILIUTA MIRCEA Str. Simion Balint nr.13
Denumire proiect	: P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA Str. Simion Balint nr.13.
Proiect nr.	: 9/2006
Faza	: P.U.D..
Proiectant	: S.C. Pro Urban S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

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 mai multor locuinte unifamiliale, pe terenurile situate in zona Centrala, U.T.R. nr. 4, pe strada Simion Balint la nr. 13, proprietatea privata a Doamnei Iliuta Mircea.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladirii
- integrarea in fondul construit existent

- circulatia juridica a terenurilor
 - echiparea cu utilitati edilitare
- Beneficiarii doresc sa construiasca o locuinta P + M

Metodologia folosita – baza documentatie

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic de detaliu,indicativ : G M 009-2000.

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

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, pusa la dispozitie de Primaria Arad.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivelor propuse – locuinte , este situat intr-o zona de locuit centrala , in partea dreapta a strazii Simion Balint. In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este destinata locuintelor si face parte din U.T.R. nr 4

In partea de vest, la sud, si est zona studiata se invecineaza cu locuinte, proprietate privata a persoanelor fizice, iar prin partea de nord se invecineaza cu Domeniul public, strada Simion Balint

Zona studiata este in zona Centrala a Municipiului Arad. In zona exista cladiri parter si P+1, care nu au un aspect unitar si nici o valoare deosebita din punct de vedere arhitectural.

In curtile din aceasta zona exista cladiri anexe si chiar cladiri de locuit care sunt intr-o stare nesatisfacatoare. Pe strada Simion Balint nu exista cladiri care sa fie monumente de arhitectura, sau de interes istoric.

Prin acest P.U.D., se va asigura amplasamentul cladirilor de locuit si amenajarile necesare unei bune locuiri.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirile propuse 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.

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

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

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- 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 precipitatilor din zona.

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

- stratificatia terenului: - umplutura 0,80 m

- strat argilos , cafeniu galbuie, plastic vartos intre 0,80 – 2,40m

- strat argilos prafos nisipos , cu pietris si rar bolovanis pana la adancimea de 3,60 m.

- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 1,80 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,00 m fata de nivel teren.

Variatia apei freatice este legata de precipitatii si de variatia apei Muresului. Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

3. SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivelor propuse – locuinte , este situat in zona de locuit centrala, pe strada Simion Balint. In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este destinata locuintelor si face parte din U.T.R. nr2.

In partea de nord se invecineaza cu strada Simion Balint, la sud, est si nord, zona studiata se invecineaza cu locuinte, proprietate privata a persoanelor fizice.

Accese posibile in zona sunt pe strada Simion Balint, strada existenta care in prezent deserveste zona de locuit a cartierului.

Conform Extraselor C. F. , suprafata terenului este de 432 mp, din care 133,00mp este in proprietatea domnului Iliuta Mircea.

Pe acest amplasament nu este construit nimic, este teren viran.

In zona studiata sunt cladiri de locuit, pe parter, cladiri in stare satisfacatoare. Cladirile sunt construite din caramida, cu acoperisuri tip sarpana si cu invelitoare de tigla. Inaltimile constructiilor la cornisa variaza intre 3 si 9,50 m. Finisajele sunt simple tencuieli simple, zugraveli in culori de apa si tamplarii de lemn.

Terenul propus pentru construirea de locuinte este teren plat fara denivelari importante.

In incinta:

Steren = 432,00 mp

S cladiri de locuit = 188,76 mp

Teren neconstruit = 243,24 mp

P.O.T. = 43,69 %

C.U.T. = 0,67

Regimul juridic

In plansa nr. 04, Obiective de utilitate publica, sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului si din punct de vedere al circulatiei terenului.

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca locuintele este teren proprietate privata si este in suprafata de 432,00 mp, din care domnului Iliuta Mircea ii revine 133,00 mp..

Analiza geotehnica

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

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- 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 0,80 m
 - strat argilos , cafeniu galbuie, plastic vartos intre 0,80 – 2,40m
 - strat argilos prafos nisipos , cu pietris si rar bolovanis pana la adancimea de 3,60 m.
 - apa subterana a fost interceptata la adancimea de 1,80 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,00 m fata de nivel teren.

Variatia apei freatice este legata de precipitatie si de variatia apei Muresului. Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

Analiza fondului construit existent

In zona studiata sunt cladiri existente, majoritatea in stare satisfacatoare, cu un regim de inaltime P precum si P + 1. Cladirile sunt construite din caramida cu sarpanta de lemn si invelitoare din tigla.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de distributie a apei potabile, pe strada Simion Balint, iar cladirea existenta este racordata la retea.

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare, la care este racordata si cladirea existenta..

Canalizarea pluviala

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor, care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti.

Alimentarea cu caldura

In prezent in zona incalzirea se face cu gaz.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea de distributie LEA de joasa tensiune care urmareste traseul principalelor cai de circulatie din zona, strada Simion Balint.

. Stalpii de sustinere au regim de folosinta comun pentru toate retelele aeriene precum si pentru iluminatul public.

Telecomunicatii

In zona studiata nu exista canalizatie Tc .

Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz.

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarii pentru obiectivele propuse.

Beneficiarii doreste sa sa construiasca o locuinta unifamiliala, cu parter si mansarda pe amplasamentul celei existente care este intr-o stare de degradare avansata

Regim de inaltime P + M.

Constructia propusa prin prezenta documentatie este in incinta la 26,50 m fata de frontul stradal construita in incinta . La frontul stradal este alta locuinta.

Total suprafata construita = 209,27 mp, din care 84,20 mp sunt cladire noua propusa .

Accesul in incinta se face prin poarta uscata. de pe strada Simion Balint. La propunerile facute pentru accesele carosabile s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor, prin aceasta poarta uscata care este cu latime variabila.

Prin regimul de inaltime propus pentru obiectiv, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere integrarea in fondul construit existent

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 108,65 pe carosabilul de pe strada existenta, la 107,50 pe amplasamentul propus .

Sistematizare verticala.

Se va aduce terenul la acela nivel.

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.

Cladirea propusa va fi cladire P + M

	P.O.T.	C.U.T.
Existent	43,69 %	0,67
Propus	48,44 %	0,92

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a cladirii propuse prin prezentul proiect se va realiza prin preluarea bransamentului de apa al cladirii existente.

Conform normativ I 9 – 94, articolul 14.52, privind stingerea din interior a imobilului nu sunt necesari hidranti, fiecare cladire avand sub 600 mp arie construita.

Pentru asigurarea debitului de apa de 10l/s, necesar stingerii din exterior a incendiului se vor monta hidranti subterani Ø 100 mm, amplasati pe reseaua inelara de apa la maxim 90 m, unul de altul.

Conform Normativ 19 – 94. articol 14.156, conductele pe care se amplaseaza hidrantii de incendiu Ø 100 mm,. Hidrantii sunt pe strada Simion Balint.

Contorizarea consumului de apa se va rezolva prin contoare montate in camine de apometru montate in fiecare casa.

Canalizare menajera

Apel uzate menajere sunt colectate si evacuate la canalizarea stradala .

Canalizare pluviala

Apele meteorice de pe suprafetele construite si pavate sunt colectate si evacuate gravitational la colectorul pluvial al strazii .

Canalul propus va avea diametrul de 300 mm si 400 mm si va deservi numai acest obiectiv.

Organizarea circulatiei

Drumuri

Accesele carosabile exista – strada Simion Balint..

Parcajele

In incinta sunt prevazute garaje.

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea unor zone verzi in incinta.

Criteii. Compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe combustibil solid sau cu gaz .

Alimentarea cu energie electrica

Cladirea noua va fi racordata la reseaua dealimentare cu energie electrica, prin extinderea bransamentului care exista la ora actuala in incinta.

Distributia la consumatori se va face de la tablourile de joasa tensiune ale postului prin linii aeriene si cabluri subterane de 1kv pana la firidele de la bransamente ale acestora.

Telecomunicatii

Conform circuitelor actuale se impune introducerea pe scara mai larga si extinderea sistemului de distributie a programelor de televiziune prin cablu Ca Tv – prin instalarea cablurilor coaxiale in montaj subteran sau aerian, precum si a cutiilor specifice de alimentare si distributie.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru a se realiza o alimentare cu gaze naturale a cladirii propuse este necesara extinderea bransamentului retelei de alimentare cu gaze naturale existent in incinta.

Gospodarie comunala

In prezent este amenajata o platforma pentru depozitarea in pubele a deseurilor menajere, iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In incinta

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
0	LOCUINTE	188,76	43,69	209,27	48,44
		-			
1	SPATII VERZI - de aliniament - spatii verzi	243,24	56,31	168,49	39,01
2	CIRCULATII - trotuare	-	-	54,24	12,55
3	TEREN ARABIL			-	-
4	TOTAL GENERAL	432,00	100,00	432,00	100,00

Din analiza bilantului se constata ca zona de locuit ocupa suprafata cea mai mare reprezentand 48,44 % din total incinta, urmata apoi zona verde care ocupa 39,01 % din total zona studiata.

5 Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza incinta existenta si se mareste suprafata locuibila.. Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse aceasta cladire va avea in vedere aspectul arhitectural al zonei..

In urma aprobarii prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la fridele cladirilor.Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului existent , si contribuie la dezvoltarea zonei de locuit.

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.

