



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

(71)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT	:P.U.D. HALA DE DEPOZITARE DJ IRATOSU –SOSEAU A CENTURA NORD
BENEFICIAR	:DOMOCOS TRAIAN pentru S.C. KARL HEINZ DIETRICH INTERNATIONAL EXPED S.R.L. Str. Magurele nr.35.
PROIECT Nr.	:68/ 2005
FAZA	:P.U.D.
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei Hale de depozitare, pe terenul intravilanul municipiului Arad, teren proprietate privată a societății S.C. KARL HEINZ DIETRICH INTERNATIONAL EXPED S.R.L.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționarea respectiv configurația arhitecturală a clădirii
- integrarea în fondul construit existent
- circulația juridică a terenurilor
- echiparea cu utilități edilitare

Beneficiarul dorește construirea:

- a două hale de depozitare

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ : G M 009-2000.

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

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de S.C. CADASTRU& TOPO S.A. S.R.L.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului: Hala de depozitar, este situat in intravilanul Municipiului Arad, zona adiacenta drumului de centura nord, in partea de sud a acesteia, in parcelele cu numar topografic 161.1569/1/1/16, categorie de folosinta arabil si parcela cu nr. numar topografic 161.1569/1/1/15, categoria de folosinta arabil

. In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zona este destinata unitatilor cu profil industrial, prelucrare, depozitare si face parte din U.T.R. nr. 54.

Din analiza situatiei existente rezulta necesitatea construirii a doua hale deoarece la ora actuala, firma nu isi poate desfasura activitatea in conditii optime

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

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
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, unde s-au depus peste fundamentul cristalin – eruptiv formatiuni sarmatiene, panoniene si cuaternare. Cuarterarul alcatuit din aluviuni lacustre si fluviatile, este reprezentat prin nisipuri cu pietrisuri in alternanta cu pamanturi argiloase-prafoase.

Conform macrozonarii seismice dupa P- 100/92, amplasamentul se incadreaza in zona seismica de calcul „D”, $k=0,1$, $T_c= 1,0s$.

- stratificatia terenului: - umplutura de circa 1,00 m
 - complex argilos cafeniu galbui plastic vartos pana la 3,60m adancime ;
 - complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent. pana la 5,00 m adancime (F 1)
 - apa subterana a fost interceptata la 3,40 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,70 m fata de nivel teren.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

3. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiată face parte din U.T.R. nr. 54, și este o zonă cu restricții de construire până la elaborarea de P.U.D. sau P.U.Z. În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, în această zonă s-a prevăzut ca zonă funcțională, zonă destinată unităților cu profil industrial, prelucrare, depozitare.

Terenul pe care urmează să fie amplasate construcțiile este situat pe partea stângă a drumului de centură nord Arad – Nadlac.

În partea de nord amplasamentul se învecinează cu Dj 1569/3 și de sud terenul se învecinează cu terenul arabil 1569/1/3, la est cu terenul arabil A 1569/1/1/14, iar în partea de vest cu De 1384.

Conform Extrasului C. F. Nr. 66744 și a Extrasului C.F. nr. 66745 și a contractului de vânzare – cumpărare, suprafața terenului este de 65.000,00 mp. Lotul are o formă poligonală cu o lățime variabilă, mai mică la frontul strădal.

Pe acest amplasament nu sunt spații de producție. În prezent terenul pe care urmează să se construiască două hale, este teren arabil în intravilan.

În incintă:

Steren = 65.000,00 mp din care :

Teren neconstruit 65.000,00 mp

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

În zona studiată:

S teren = 94.436,00 mp din care :

S carosabil = 4401 mp

S zonă verde neamenajată = 12.987,00 mp

S teren arabil = 77.048,00 mp

Regimul juridic

În planșa nr. 04, Obiective de utilitate publică, sunt analizate terenurile și construcțiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului și din punct de vedere al circulației terenului.

Zona studiată are o suprafață de 94.436,00 mp, din care :

- 4.401,00 mp aparțin domeniului public al primăriei;
- 12.987,00 mp aparțin domeniului privat al primăriei;
- 77.948,00 mp constituie proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice.

Din care : - 65.000,00 mp, proprietatea domnului Domocos Traian.

Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarea și recomandările acestui studiu sunt:

Constatarea și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, unde s-au depus peste fundamentul cristalin – eruptiv formațiuni sarmatiene, panoniene și cuaternare. Cuaternarul alcătuit din aluviuni lacustre și fluviatile, este reprezentat prin nisipuri cu pietrisuri în alternanță cu pământuri argiloase-prafoase.

Conform macrozonării seismice după P- 100/92, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0s$.

- stratificatia terenului: - umplutura de circa 0,5 m
- stratificatia terenului: - umplutura de circa 1,00 m
 - complex argilos cafeniu galbui plastic vartos pana la 3,60m adancime ;
 - complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent. pana la 5,00 m adancime (F 1)
 - apa subterana a fost interceptata la 3,40 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,70 m fata de nivel teren.

Analiza fondului construit existent

In zona studiata nu sunt cladiri existente.

Pe terenul pe care urmeaza sa se construiasca o unitate de depozitare in prezent nu sunt constructii .

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In apropierea zonei studiate nu exista o retea de distributie a apei potabile.

Canalizare

Canalizare menajera

In zona nu exista retea de canalizare.

Canalizarea pluviala

Surgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor descoperite (santuri de scurgere) care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti.

Alimentarea cu caldura

In prezent in zona nu exista retea de termoficare.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea de medie tensiune, care traverseaza terenul alaturat zonei studiate in partea de sud, si o retea de inalta tensiune tot in partea de sud a amplasamentului..

In incinta la ora actuala nu exista o retea de alimentare cu energie electrica.

Telecomunicatii

In zona studiata nu exista canalizatie Tc .

4. REGLEMENTARI

Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivul propus.

Beneficiarul doreste sa construiasca doua hale de depozitare, produse alimentare si nealimentare.

Spatiile anexa necesare sunt asigurate in cladirile propuse.

Regim de inaltime P .

Constructia halelor propuse prin prezenta documentatie va fi amplasata pe latura de est a amplasamentului, in lungul acestuia, cu intrarea principala pe latura de vest a cladirii.

Cladirile vor fi amplasate la 55,63 m de limita de nord a incintei si la 73,21 m fata de limita de vest a incintei, iar fata de limita de est a incintei cladirile vor fi amplasate la 7,27 m. Fata de axul drumului de centura cladirile sunt amplasate la 63,46 mp si la 26,64 m de axul drumului colector propus prin PUZ nr. 34.015 in curs de aprobare la Primaria Municipiului Arad.

In halele propuse isi vor desfasura activitatea cca 50 angajati.

Total suprafata construita propusa = 10.655,00 mp

Total suprafata desfasurata = 10.665,00 mp

Accesul carosabil in incinta se va face pe latura vestica a incintei din drumul propus prin P.U.Z-ul mentionat, drum care se desprinde din drumul de centura.

In interiorul incintei au fost propuse 66 locuri de parcare in partea de vest a halei cu posibilitati de extindere. La propunerile facute pentru accesul carosabil s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor.

Prin regimul de inaltime propus pentru obiectiv, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere atat fluxul tehnologic cat si integrarea in fondul construit existent Avand in vedere ca in prezent terenul liber neconstruit din incinta nu este amenajat se propune o reorganizare a spatiilor verzi si amenajarea acestora.

Halele de depozitare propuse nu vor fi poluante prin activitatea pe care o vor desfasura.

Halele de productie vor fi constructii metalice, structura de rezistenta va fi din stalpi si ferme metalice, cu inchideri din panouri metalice.

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 105,26, la 105,99 spre centrul amplasamentului, si la 105,16 spre estul amplasamentului.

Sistematizare verticala.

Se va aduce terenul la același 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.

Regimul de inaltime s-a stabilit in functie de necesitatile functionale.

In incinta:

P.O.T. = 16,39 %

C.U.T. = 0,21

Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Pentru racordarea obiectivului la utilitatile publice locale, vor fi necesare prelungiri ale retelelor existente in cartier si pana la limita intravilanului.

Conform avizului RACA, apa pentru nevoi potabile se poate asigura din sistemul municipal de alimentare cu apa daca se extinde reseaua de distributie a apei de pe Calea 6 Vanatori.

In cladire vor fi amenajate grupuri sanitare si vestiare.

Apa calda menajera se va produce local in centrala termica proprie.

Conform normativului I9 articolul 14.S2, sunt necesari hidranti interiori pentru stingerea incendiului, iar conform STAS 1.478/90 tabel 5 – debitul de apa necesar pentru stingerea din interior a incendiului este de 2,5 l/s, intr-un jet simultan cu o lungime a jetului compact de 6 m.

Conform Stas 1.480/90, tabel 21, pentru stingerea din exterior a incendiului, in incinta exista o retea de apa care va alimenta un rezervor de incendiu care va asigura debitul de apa necesar stingerii incendiilor. Pe retea de apa propusa vor fi amplasati hidranti stradali de este necesar un debit de 10 l/s, Dn = 65 mm la distanta medie de 100 m intre ei.

Organizarea circulatiei

Drumuri

Teritoriul zonei studiate este traversat de drumul judetean Arad – Iratosu, - centura nord paralel cu ea se propune un carosabil colector cu rol de a asigura accesul la toate parcelele, care asigura accesul la unitatile posibile in zona.

Pentru realizarea acestui drum colector este necesara runerea la dispozitie de catre proprietarii terenurilor a unei suprafete de teren care sa faca posibila realizarea acestei bretele colectoare.

Prin prezentul P.U.D. se proune amenajarea accesului la cladirile din interiorul incintei printr-o alee carosabila cu latimea de 5,00 m ,care se va racorda la cota actuala a carosabilului existent. Din drumul principal, accesul la aceasta alee carosabila exista si este de 5,00 m.

Pentru aleea carosabila se prevede urmatoarea structura:

- imbracaminte asfaltica realizata din:
- strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A./16 de 4,0 cm grosime
- strat de legatura din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25 de 6,0 cm grosime
- in fundatie:
- strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime
- strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Pentru scurgerea apelor meteorice de suprafata de pe platforma drumului si de pe platformele din incinta se prevede colectarea acestora si dirijarea spre rigolele de scurgere existente in lungul carosabilului.

S-a prevazut amenajarea trotuarului.

Canalizare

Canalizarea menajera

Apele uzate menajere vor fi colectate intr-un rezervor vidanjabil propus in incinta obiectivului . Acest bazin va fi vidanjat periodic.

In viitor cand se va realiza si retea de canalizare cladirile propuse se vor racorda la aceasta.

Canalizarea pluviala

Racordurile pluviale preiau apele de ploaie de pe suprafata acoperisului cladirii si le descarca in retea de ape pluviale prevazuta in jurul cladirii propuse,

precum si de pe platformele dalate si platforme, conducandu-le apoi in reseaua de ape pluviale existente, rigolele de scurgere aflate in lungul carosabilului.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii ,care va functiona pe gaz.

Alimentarea cu gaz se va face de la reseaua existenta in incinta.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua de 20 kv si un post trafo in vecinatate.

In acest sens va fi realizata o canalizatie subterana cu doua cabluri CYAbY 0,4 kv de la tabloul de joasa tensiune al postului pana la firida de bransament si tabloul general.

Incinta va fi iluminata perimetral.

Telecomunicatii

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la reseaua telefonica propusa, aceasta fiind in etape de perspectiva.

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA]

IN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
0	SPATII DE PRODUCTIE Industrie mica	-	-	10.655,00	16,40
1	SPATII VERZI	-	-	26.353,00	40,54
2	CIRCULATII -carosabil - platforme	- - -	-	27.992,00 9.956,00 18.036,00	43,06
3	TEREN NECONSTRUIT	65.000,00	100,00	-	-
4	TOTAL GENERAL	65.000,00	100,00	65.000,00	100,00

Din analiza bilantului se constata ca zona de productie ocupa 16,40 % din total incinta, in timp ce circulatiile ocupa 43,06 % in incinta, iar zona verde ocupa 40,54% din total incinta in timp ce in zona studiata .

5 Concluzii

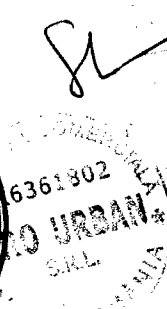
Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza incinta, prin materialele din care va fi construit acest obiectiv, precum si finisajele propuse aceasta cladire va inobiliza fondul construit.

In urma aprobarii prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivului propriuzis, la realizarea retelei de apa precum si la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la fridele cladirii. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului.

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea fondului construit existent si tot odata asigura in prima etapa 50 locuri de munca, lucru care este benefic pentru populatia municipiului..

Intocmit
Urbanism

Arh. Serban E.

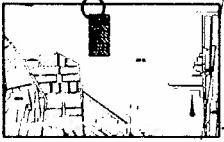


**- PLAN DE SITUATIE
AMENAJARE INTERSECȚIE
CU DN7 km 548+210**

Km 8+572, 548+210 (DN7, E88)

114.67

PLAN DE INCADRARE



449.41

319.2

116.35

318.22

443.08

130.30

145.75

128.54

23.61

15.50

31.11

145.57

45.80

451.49

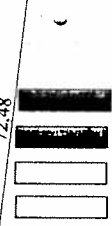
476.93

105.070

72.48

- 1- HALE DE DEPOZITARE
- 2- PLATFORME PARCARI
- 3- SPATIU VERDE

LEGENDA:



LIMITA ZONEI STUDIATE
LIMITA TERENULUI AFERENT
CONSTRUCTIILOR PROPUSE
CLADIRI PROPUSE
SPATII VERZI AMENAJATE
TEREN ARABIL
CIRCULATII CAROSABILE



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	Suprafață (ha)	Procent % din total intersecție	Suprafață (ha)	Procent % din total intersecție
TEREN DE CONSTRUCȚII			10.427.00	18.90
TEREN DE CONSTRUCȚII DE ÎNCADRARE			27.992.00	43.96
TEREN VERDE			9.756.00	18.05
TEREN ARABIL			26.755.00	48.54
TEREN DE CONSTRUCȚII DE ÎNCADRARE	61.000.00	100.00		
TOTAL INTERSECȚIE	61.000.00	100.00	65.929.00	109.20

166.88
218.78

PRO URBAN S.R.L.
arhitectură, urbanism, design

Director	Arh. Șerban Elvira	1:1000
Sef proiect	Arh. Șerban Elvira	
Proiectant	Arh. Șerban Elvira	
Desenat	Terek Irina	

Beneficiar: DOMOCOS TRAIAN
pentru KHD INTERN EXPED S.R.L.

HALE DE DEPOZITARE
AI-161.178/015, AI-161.156/01/1/16

P.U.D.

REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr. 25
Pl. 02
An 2005