

## Foaie de capat

Obiectiv : grup sanitar - extindere bar - str. N. Balcescu nr. 1  
Beneficiar : S. C. Sori Bar - str. N. Balcescu nr. 2  
Proiectanti : arhitectura : arh. Tatar Mihai – birou individual  
Faza P. U. D.

Memoriu

I. Date generale

Obiectiv: grup sanitar în curte interioară - str.N.Bălcescu nr.1

Beneficiar: S.C.Sori Bar srl - str.N.Bălcescu nr.2

Zona seismică conform P 100/1992; gr.D;  $E_c=1,00$ ;  $K_s=0,16$ ; clasa de importanță a construcției: IV (intervenția)

Categoria de importanță conform HG 261 Anexa 2: D

II. Situația existentă

Teren aflat în centrul municipiului, adiacent pieței A.Iancu, zona veche, arhitectură de valoare, reprezentativă pentru oraș. Construcție P+1 dezvoltată în jurul unei curți interioare, servicii la parter, locuințe la etaj; bar în curs de amenajare la parter, spre str.N.Bălcescu.

III. Justificarea necesității

Proprietarul barului dorește o mică extindere în care să rezolve grupurile sanitare necesare barului, care astfel pot ocupa un loc optim.

IV. Lucrări propuse

Se încheie un intrând cu un perete exterior de zidărie, în care se rezolvă un grup sanitar pentru public; dinspre bar se sparge un parapet sub o fereastră pentru crearea unui acces.

V. Materiale, realizare

Construcția se realizează cu pereți portanți pe fundații continue din beton, plănșee plăci ondulate (înclinat).

VI. Utilități, accese

Instalații în grupul sanitar vor fi electrice, sanitare, canalizare; accesul în bar direct din stradă (N.Bălcescu), iar din bar accesul care se va crea în modul pomenit mai sus.

VII. Măsuri psi și protecția muncii

Nu se impun măsuri psi speciale; se vor respecta NTSM și NPSI în construcții.

VIII. Dispoziții finale

Prezenta documentație s-a întocmit pentru obținerea avizului pentru faza P.U.D.; pentru realizarea construcției s-a folosit documentație D.D.E.

Intocmit, arh. Tătar M.

## Memoriu general P.U.D.

### 1. Introducere

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect : P. U. D. extindere bar (grup sanitar) - str. N. Balcescu nr. 1 ap. 1.

Beneficiar : S. C. Soni Bar s.r.l. - str. N. Balcescu nr. 1

Proiectant : arh. Tatar Mihai - birou individual

#### 1.2 Obiectul lucrării

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

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de realizare a unei extinderi a unui bar la parterul unui imobil proprietate privata, imobil P+2 cu o curte interioara comuna, teren proprietate de stat (proprietate particulara a statului).

Deasemenea, are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea, respectiv configuratia arhitecturala a extinderii
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Beneficiarul doreste construirea unei extinderi a barului, un grup sanitar.

#### 1.3 Metodologia folosita - baza documentatiei

Documentatia se elaboreaza inconformitate cu metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ G. M. 010-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza Planul urbanistic general elaborat de Institutul Proiect Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topografica pusa la dispozitie de catre beneficiar si elaborata de S. C. Terra International s.r.l. Arad.

### 2. Incadrarea in localitate

#### 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea extinderii propuse - dependente - este situat intr-o zona de locuinte - in cea mai mare parte aflate in niste imobile ca acesta - in cartierul central al localitatii Arad, intre b-dul Revolutiei si Mures. In planul urbanistic general al municipiului Arad aceasta zona este rezervata locuintelor [ existente ] si face parte din U. T. R. nr. 1 Arad.

In partea de nord zona studiata prezinta o dezvoltare a acestui cartier in aceleasi coordonate urbanistice spre institutiile publice centrale ale municipiului ; in partea de est exista Muresul, spre sud cartierul se termina la nivelul pietei Romanilor, iar spre vest zona e limitata de str. Tribunalul Dobra, P-ta Avram Iancu si b-dul Revolutiei

Se va urmasi integrarea si armonizarea noii constructii cu cea existenta.

Se propune completarea retelelor de instalatii ale apartamentului cu prelungirile necesare noii constructii.

#### 2.2 Conditiiile geologice ale zonei

Zona in cauza prezinta urmatoarele particularitati geologice :

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures
- din punct de vedere geologic amplasamentul este pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care aluat 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] care permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona

- zona seismica D,  $K_s = 0,16$ ,  $T_c = 1,00$  s

- stratificarea terenului :

1. umplutura are grosimea de 1,60 m

2. complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui pana la 3,60 m

3. strat nisip cu pietris si bolovanis, cafeniu-galbui, de indesare medie dincolo de 3.60 m

Variatia nivelului apei freactice este legata de precipitatie si de variatia nivelului apei Muresului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata incepind cu planşa 01.

### 3. Situatia existenta

Zona studiata face parte din U. T. R. nr. 1 Arad. In Planul urbanistic general al localitatii, in acest loc sunt prevazute locuinte.

Terenul pe care este amplasata constructia [existenta] e o parcela aflata pe strada N. Balcescu, instanga in sensul dinspre centru - strada leaga centrul orasului [P-ta A. Iancu] de podul Decebal. In Planul urbanistic general al localitatii Arad, acest loc este destinat pentru locuinte [existente].

In partea de nord zona studiata se termina cu institutiile centrale ale municipiului, iar in est se invecineaza cu Muresul ; in partea de sud zona se termina la nivelul pietei Romanilor, iar spre vest este marginita de linia str. Tribunalul Dobra - p-ta Avram Iancu - b-dul Revolutiei.

Accesul in zona e posibil practic pe toate strazile : dinspre nord pe b-dul Decebal, dinspre est pe podul Decebal, dinspre sud pe b-dul Dragalina, dinspre vest pe orice strada venind din piata A. Iancu si b-dul Revolutiei : Gh. Lazar, N. Balcescu, Unirii, etc.

Locul fiind o zona de locuit veche, construita complet, nu este posibila nici o interventie de proportii, cel mult cate o plomba, pe unele strazi. Strazile nu necesita fi modernizate, ele fiind asfaltate in totalitate.

Conform extrasului c. f. suprafata terenului este de 687 mp si este in proprietatea statului (proprietatea privata a statului).

Pe acest amplasament este construita o cladire P+2 si subsol, cuprinzand 9 apartamente, care se dezvoltă de jur imprejurul parcelei, ocupand tot terenul cu exceptia curtii interioare.

In zona studiata, la stanga (privind dinspre piata A. Iancu) si la dreapta amplasamentului nostru (privind dinspre str. N. Balcescu) se afla, de asemenea, tot cladiri de locuit, in stare satisfacatoare [sunt vechi - sec. XIX]. Cladirile sunt construite din caramida, cu acoperisuri tip sarpanta si cu invelitori de tigla. Inaltimele constructiilor la cornisa variaza intre 13-14m. Finisajele sunt tencuieli simple, zugraveli in culori de apa, iar tamplariile de lemn. In zona, pe strazile N. Balcescu sau Revolutiei nu exista unitati de productie sau depozite, nici pe alte strazi apropiate. In spre sud se afla o alta parcela construita, tot cu locuinte, cu adresa pe str. Gh. Lazar.

Terenul pe care e construita locuinta este teren plat, fara denivelari.

In incinta :

S teren = 687 mp

Teren construit : 566 mp

Teren neconstruit : 121 mp

P. O. T. : 82 %

C. U. T. : 2,61

Regimul juridic

In planşa nr. 04 - Obiective de utilitate publica - sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate a terenului si din punct de vedere al circulatiei juridice a terenului.

Zona studiata are o suprafata de 1615 mp, din care :

- 672 mp teren proprietate de stat (proprietate privata a statului)

- 943 mp apartin domeniului public al primariei

Curtea in care urmeaza sa se construiasca extinderea face parte din spatiile

auxiliare comune [indiviziune] ;terenul, proprietate privata a statului.

Conditiiile geologice ale zonei

Zona in cauza prezinta urmatoarele particularitati geologice :

- terenul este plan, fiind situat pe terasa superioara a raului Mures

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

- se constata o alternanta de straturi permeabile [prafuri nisipoase si nisipuri pietris si bolovanis ] care permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor in zona

- zona seismica D,  $K_s = 0,16$ ,  $T_c = 1,00$  s

- stratificarea terenului :

1. umplutura are grosimea de 1,60 m

2. complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui pana la 3,60 m

3. strat nisip cu pietris si bolovanis, cafeniu-galbui, de indesare medie dincolo de 3,60 m.

Variatia nivelului apei freactice este legata de precipitatii si de variatia nivelului Muresului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata incepand cu plan-sa 01.

Analiza fondului construit existent

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

Suprafata ocupata de cladirile existente este de 566 mp, ceea ce reprezinta 82 %.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de distributie a apei potabile pe str. N. Balcescu.

Canalizare

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare, pe str. N. Balcescu.

Canalizare pluviala

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul unei retele de canale subterane.

Alimentarea cu caldura

In prezent in zona incalzirea se face cu sobe cu combustibil solid sau gaz, sau cu microcentrale cu gaz.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista o retea de distributie de joasa tensiune care urmareste traseul strazii N. Balcescu. Cablurile acesteia se afla pe fatadele cladirilor, deasupra parterului.

Telecomunicatii

In zona studiata exista instalatii Tc ; cablurile se afla pe fatadele cladirilor, deasupra parterului.

Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz pe str. N. Balcescu ; tevilor se afla pe fatadele cladirilor, deasupra parterului.

#### 4. Reglementari

Elemente de tema

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

Beneficiarul doreste sa construiasca o extindere - grup sanitar - la bar.

Ea se va dezvolta pe un nivel, la etajul I, unde se afla si locuinta.

Constructia propusa prin prezenta documentatie va fi amplasata in curte, la fatada opusa celei de la strada [la circa 8 m in spatele frontului stradal]. Fata de axul carosabilului de pe str. N. Balcescu, extinderea care face obiectul P. U. D.-ului este amplasata la circa 14 m.

Situatia existenta nu implica crearea altor amenajari, cu exceptia amenajarii interioare a barului, care nu face obiectul acestei documentatii.

Total suprafata construita extindere 11 mp.

Total suprafata desfasurata extindere 11 mp.

Accesul pietonal in curte se face printr-o poarta uscata, care permite si un acces carosabil in curte.

Profiluri transversale

Terenul nu prezinta denivelari majore, cotele variind in jurul valorii de 110 m, cu o usoara ridicare a terenului constatata spre fundul curtii [110,3 m].

Sistematizare verticala

La constructia propusa cota 0,00 este cota 0,00 a barului si e fata de teren la +0,40 m.

La sistematizarea verticala s-a avut in vedere crearea unui acces facil in noua dependinta, fara denivelari.

Constructia propusa va fi de forma unui L in plan.

In incinta :

S teren = 687 mp

Teren construit : 566 mp

P. O. T. = 82 %

C. U. T. = 2,61

Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a extinderii propuse prin prezentul proiect se va realiza din cea existenta in incinta barului.

Conform S. R. 1343-1-95 articolul 2.3-12 tabel 3, debitul de apa necesar pentru stingerea din exterior a incendiului este de 10 l/s, amplasamentul fiind intr-un cartier cu un numar intre 5000 - 10000 de locuitori.

Conform Normativ 19-94 art. 14.52 privind stingerea din interior a imobilului, nu sunt necesari hidranti, localul avand sub 600 mp arie construita.

Pentru stingerea din exterior a incendiului se vor folosi dotarile existente precum si cele aduse de echipele de interventie [pompieri, etc.].

Contorizarea consumului de apa se rezolva cu un contor montat intr-un camin de apometru.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la noul grup sanitar vor fi colectate si evacuate la canalizarea stradala.

Canalizare pluviala

Apele meteoritice de pe suprafata invelitoarei noii constructii vor curge in fata ei, in curte, fara a afecta vecinii.

Organizarea circulatiei

Prin prezentul P. U. D. nu se prevad interventii asupra cailor de acces ; intrarea in noul spatiu se va face din local prin spargerea unui parapet al unei ferestre existente.

Criterii compositionale

S-a tinut cont de necesitatea rezolvarii functionale si volumetrice a unei extinderi intr-un loc dificil, mic, lipit stanga si dreapta.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unor calorifere pornind din retea-ua existenta in local [microcentrala proprie cu gaz].

Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin extinderea retelei existente in local.

Telecomunicatii

Va exista retea si telefon fix in local ; la extindere, nu se pune problema.

Bilant teritorial  
Zonificare functionala - in zona studziata

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
0	Locuinte	0,094	58,4	0,094	58,4
	- curti, constructii	0,094	58,4	0,094	58,4
1	Circulatii	0,067	41,6	0,067	41,6
	- carosabil	0,049	30,3	0,049	30,3
	- trotuar	0,018	11,3	0,018	11,3
2	Total	0,016	100	0,016	100

Din analiza bilantului teritorial se constata ca zona de locuit ocupa suprafata cea mai mare, reprezentand 58,4 % din total zona studziata, urmata apoi de zona de circulatii care ocupa 41,6 %.

5. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se intregeste functional planul localului in cauza. Prin prezenta sa, extinderea va "plomba" fatada posterioara / laterala a barului, spre curte, prin ocuparea acestui loc, actualmente curte.

In urma aprobarii prezentului P. U. D. se va trece la construirea obiectivului propriu-zis dupa primirea autorizatiei. Toate lucrarile dupa autorizatie intra in sarcina beneficiarului.

Proiectantul considera ca realizarea acestui obiectiv vine in completarea logica [si necesara] a localului de alimentatie publica de la adresa str. N. Balcescu nr. 1.

Intocmit  
arh. Tatar M.

