

F O A I E D E C A P A T

denumire proiect : SPATIU COMERCIAL
loc construcție : jud. ARAD, loc. ARAD, str. Aurel Vlaicu, nr. 193
beneficiar : S.C. GLISSANDO S.R.L.
faza : PLAN URBANISTIC de DETALIU
proiectant general : s.c. TECTONICS art s.r.l.
Timisoara, b-dul Eroilor 10-12, sc.A, ap.1
director : arh.Marius NICORICI-CALANCE

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant arhitectura	: s.c. TECTONICS ART s.r.l. arh. Carmen NICORICI – CALANCE
Proiectant rezistenta	: ing. Sorin Stoian aut.nr.615/2003
Proiectant instalatii electrice	: s.c. MAR-PROIECT s.r.l. ing. N. Boboiciov
Proiectant instalatii sanitare	: s.c. MAR-PROIECT s.r.l. ing. C.Stef
Proiectant instalatii termice	: s.c. MAR-PROIECT s.r.l. ing. C.Stef

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Colectiv de elaborare
4. Tema de proiectare
5. Memoriu justificativ
6. Certificat de Urbanism – copie
7. Extras CF
8. Aviz Unic
9. Aviz Politie Circulatie

PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in localitate – zonificare functionala
2. Plan incadrare in PUG- plansa re folosibila
3. Plan de încadrare în zonă Plan de situatie – situatia existenta..... 01 – A
4. Plan de situatie- reglementari urbanistice..... 02 – A
5. Plan de situatie – tipuri de proprietate si circulatia terenurilor 03 – A
6. Plan de situatie - coordonator retele 04 – A

intocmit,
arh. Carmen Nicorici Calance

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale :

- Denumirea proiectului : P.U.D. Spatiu comercial Gilssando, parcare si cai de acces
- Beneficiar: SC GLISSANDO SRL
- Proiectant general SC TECTONICS ART SRL Timisoara
- Amplasament Arad ,Calea Aurel Vlaicu 193
- Faza de proiectare PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Data elaborarii februarie 2005

1.2. Obiectul documentatiei

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata , in vederea avizarii acestora in Consiliul Local .

P.U.D. stabileste :

- rezolvarea circulatiei, accese, parcaje
- dimensiunile, functiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor
- integrarea si armonizarea cu constructiile existente
- circulatia terenurilor in functie de proprietari
- echiparea edilitara

Obiectivul documentatiei consta in :

- amplasarea constructiei pentru spatiu comercial produse fitosanitare
- amenajarea accesului , a imprejmuirii si a unor parcaje in incinta si amplasarea unor flamuri cu signalectica firmei si a principallor furnizori

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Situatia obiectivului in cadrul localitatii

Terenul studiat se afla in intravilanul, loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, jud. Arad, in zona predominant rezidentiala Liu 18 ab UTR 17-18 conform P.U.G. Arad

2.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Arad ,pentru zona UTR 17-18, respectiv interdictie de construire pana la elaborarea unui Proiect Urbanistic de Detaliu care sa stabileasca regimul de inaltime, P.O.T. si C.U.T. si circulatiile auto si pietonale in zona.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul studiat se afla in intravilanul loc. Arad , amplasat la Calea Aurel Vlaicu si are o forma neregulata cu latura nordica ca si front stradal pe o lungime de 19,71 m

Terenul are o suprafata totala de 787 mp.

Circulația principală în zona se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu, actualmente drum cu 2 benzi de circulație, cu lățimea carosabilă de 3,5 m și îmbrăcăminte din asfalt.

Pentru evitarea realizării unui acces independent direct din Calea Aurel Vlaicu se propune realizarea unui acces de pe o stradă categoria IV de deservire locală, paralelă cu Calea Aurel Vlaicu.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul este plan, parcela având suprafața de 787 mp, nr. top. 3242/a/1/1 Arad

Vecinătățile sunt la :

- Nord Est - Calea Aurel Vlaicu
- Nord - Vest teren viran
- Sud -Est teren viran
- Sud -Vest strada de deservire locală categoria IV

Frontul la Calea Aurel Vlaicu este de 19,71 m.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul neîmprejmuit este amenajat ca și zonă verde și nu este ocupat de nici o construcție.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafața de 787 mp este situată adiacent Căii Aurel Vlaicu într-o zonă subzonă preponderent rezidențială.

Funcțiunile complementare locuirii, respectiv cele comerciale, sunt în concordanță și cu arhitectura imobilelor învecinate.

Construcțiile ce se vor realiza pe terenul studiat se vor înscrie armonios, ca și accent, în zona atât ca volumetrie cât și ca finisaje utilizate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

În domeniul public va trece terenul rezultat în urma dezmembrării terenului actualmente aferent străzii secundare.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

a. Date geologice și geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul luat în studiu se încadrează în cimpia Tisei, în zona centrală a unui mare complex aluvionar a cărui axă longitudinală este formată din apele curgătoare ale râului Mureș.

b. Date geologice

Suprafața relativ plană a cimpiei a imprimat apelor curgătoare și mai ales celor în retragere, cursuri latente, ratacitoare, cu foarte multe brațe ceea ce a dus la numeroase zone mlăștinoase care înconjoară vechea cetate și care ulterior au fost asanate.

Această cimpie întinsă a luat naștere prin procesul de o intensă acțiune aluvionară a depresiunii tectonice care a durat tot începutul Neogenului, ceea ce a dus la depuneri de către apele ce ocupau aceste locuri, a materialelor fine argile coloidale și normale, alternate cu prafuri și nisipuri, separate în funcție de mărimea fragmentelor aflate în apă, formându-se astfel diverse stratificații (uneori încrucisate).

c. Stratificatia terenul.

Din analiza granulometrică a celor 21 probe prelevate din cele 3 foraje rezultă stratificatia terenului remarcându-se caracteristica generală ca aceasta este din pământuri necoezive (nisipuri fine și mijlocii).

e. Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77 în zona în care ne referim adâncimea de îngheț este de 0.80 m.

f. Condiții de fundare

Caracteristicile terenului de fundare, determinate în teren și în laborator și ale construcției proiectate, impun realizarea unei fundații sub corpul spațiului comercial la adâncimea minimă : $D_f = -1.2m$

Adâncimile sunt considerate de la cota 0 (zero) a terenului neamenajat.

3.7. Echiparea edilitară

3.7.1. Alimentarea cu apă

In zona studiata alimentarea cu apa se va face de la reseaua publica. Racordul de apa este din teava de polietilena de inalta densitate Dn 30X3 mm.

3.7.2. Canalizare menajera

Racordarea canalizarii la reseaua publica se va face cu teava PVC d= 250mm

3.7.3. Alimentarea cu apa calda

Alimentarea cu apa calda se va face prin prepararea apei calde menajere in centrala termica proprie.

3.7.4. Alimentarea cu energie electrica

Zona este dotata cu retele electrice la care se va racorda noul obiectiv prin bransament electric pe care-l va proiecta S.C. Electica S.A.

3.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

Bransamentul de gaze naturale se va executa dinspre strada secundara de la reseaua existenta.

3.7.6. Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu energie termica se va face de la centrala termica proprie cu gaz metan .

3.7.7. Telefonizarea

In zona exista cablu Tc., fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura. Telefonizarea se va face prin intermediul bransamentului telefonic racordat la o centrala telefonica ce va deservi obiectivul proiectat.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- realizarea unui spatiu comercial produse fito- sanitare parter
- amenajarea acceselor si a unei platforme dalate in vederea realizarii a 3 locuri de parcare
- realizarea imprejurii terenului
- amenajarea zonei verzi cu arbori si arbusti decorativi, sistem de iluminat incinta, flamuri cu signalectica firmei si a principalilor furnizori

4.2. Functionabilitatea , amplasarea si conformarea constructiilor

Spatiu comercial ce se va realiza are o structura metalica, inchideri din tabla cutata, va avea regimul de inaltime parter inalt .

Imprejmuire cu panouri transparente.

Toate obiectivele se vor realiza in incinta imprejmuita si amenajata .

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Constructia realizeaza o suprafata construita parter de $S_c = 157,70 \text{ mp}$

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Obiectivele propuse se vor amplasa la minim 4.00 m fata de aliniamentul la Calea Aurel Vlaicu respectiv min 4 m fata de aliniamentul fata de strada de deservire locala.

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati si normele sanitare .

Accesul auto se va realiza de pe strada cu deservire locala . Accesul pietonal va avea o latime de 3 m si va fi racordat la partea carosabila a strazii .

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face tot de pe strada cu deservire locala cit si dinspre str.Aurel Vlaicu .

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente, mentinute

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivului cat si volumetria si imaginea lui sunt cele specifice unui spatiu comercial , respectiv panouri metalice, tamplarie din aluminiu, balustrade metalice, invelitori de tip sarpanta metalica cu terasa necirculabila astfel incat sa se armonizeze atat cu constructiile invecinate pe fundalul unui sir de imobile de locuit P+10 E .

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Pe terenul in studiu nu sunt constructii. Cum si parcelele adiacente sunt libere de constructii, nu sunt necesare interventii .

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei

In cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri si sistematizare verticala, avand in vedere circulatia majora care se desfasoara la limita nordica a zonei studiate, precum si amplasarea obiectivului propus.

4.7.1. Drumuri

Strada de acces rutier este strada de categoria a IV a de deservire locala.

4.7.2. Accesele carosabile in interiorul zonei

Accesul rutier la proprietati se asigura din aceasta strada, racordarile necesare aflandu-se in incinta proprietatilor respective. Se realizeaza astfel accesul la platforma de parcare precum si la spatiile destinate serviciilor. Imbracamintea drumului de acces este definitiva corespunzatoare unei strazi de categoria a IV a , asigurand o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

4.7.3. Parcaje la sol

S-au dimensionat corespunzator gradului de monitorizare mediu si a capacitatii functionale a noii constructii propuse, rezultand astfel un numar de parcare pentru 3 locuri in incinta. Parcajele sunt prevazute cu spatii independente.

4.7.4. Circulatia pietonala

Atat in lungul strazii de deservire locala a proprietatilor cat si in jurul constructiilor propuse s-a prevazut realizarea de trotuare pietonale decalate cu +12 cm. fata de carosabil, cu latimi cuprinse intre 1.5 m si 4.00 m avand o imbracaminte din dale prefabricate.

4.7.5. Spatii verzi

Zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii verzi , prevazandu-se imbracarea cu pamant vegetal si insamantare cu ierburi perene.

Pe laturile proprietatii se vor planta copaci ornamentali. In zona verde din dreapta accesului dinspre str. Aurel Vlaicu se vor amplasa flamuri ca semnal .

4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Nu este cazul.

4.9. Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii

Se vor planta arbori si arbusti decorativi pe latura dinspre strada secundara spre imobilul de locuinte si perimetral.

Se va realiza mobilier urban: jardiniere si cosuri de gunoi, semnale.

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea obiectivului

Nu este cazul.

4.11. Solutii pentru reabilitare si dezvoltarea zonelor verzi

Cum mai toata zona a fost teren pentru zona verde, lipsa plantatiilor impuse ca la intocmirea proiectelor tehnice de executie sa fie studiata si amenajarea peisagistica a parcelei prin utilizarea de arbori, arbusti, plante pitice cu caracter decorativ, specifice zonei si rezistente la praf: tuia, jnepeni, tisa, brad, molid, mesteacan.

4.12. Profituri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale se face in conformitate cu STAS 10111/3- Elemente geometrice a drumurilor de acces.

In incinta :- lucrarile de drumuri de acces si platformele carosabile vor avea o imbracaminte din corpuri prefabricate de beton si vor fi incadrate de zone verzi.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

In cadrul P.U.D. a fost necesara si analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor proiectate in teren natural.

La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in P.U.D. fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a teritoriului.

4.14. Regimul de construire

Data fiind destinatia parcelelor si densitatea redusa a constructiilor, nu s-a propus o aliniere, singura conditionare fiind distanta de 3 m din conductei de apa PP 219OL ca distanta minima la care se pot amplasa noile obiective.

Regimul de inaltime maxim este de P+2E .

P.O.T. max. = 40 %

C.U.T. max. = 2

4.15. Asigurarea utilitatilor

4.15.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectelor sanitare si echipamentelor centralei termice si canalizarea menajera si pluviala se vor realiza prin racorduri la retelele de apa si canalizare existente in incinta, cu respectarea datelor din avizele eliberate de detinatorii de utilitati.

Reteaua de apa ce urmeaza a se extinde se va executa din teava de polietilena de inalta densitate Pn 3.5 atm .

Apa calda de consum menajer este asigurata de schimbatorul de caldura cu acumulare, alimentat cu agent termic produs de cazanele ce se vor monta in centrala termica.

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se face gravitational, in sistem separativ. Apele uzate menajere vor fi preluate prin tuburi de PVC – U sau polipropilena tip Pp si dirijate in exterior la caminele de vizitare . Racordul de canalizare menajera, ce preia apele uzate de la grupurile sanitare si bai se va realiza in sistem local, pana la extinderea retelei existente.

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor sunt canalizate prin tuburi tip PP si se scurg in canalizare.

4.15.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a viitorilor consumatori se va face conform avizului de solutie si a proiectului tehnic intocmit de S.C. Electrica S.A. la comanda beneficiarului.

In principiu se propune racordarea in bucla prin LES 1 kV la instalatiile electrice de joasa tensiune ale furnizorului, existente in zona.

La obiectiv se vor prevedea blocuri de masura si protectie monofazate, echipate cu grupuri de masura pentru contorizarea consumului de energie electrica.

Instalatiile electrice la consumator se vor detalia la fazele urmatoare de proiectare.

4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista retea cu gaz metan .

4.15.4. Alimentarea cu caldura

Solutia de proiectare adoptata pentru incalzire este cu corpuri statice.

Energia termica necesara incalzirii spatiilor si prepararii apei calde menajere este asigurata de centrala termica cu rezistenta electrica si ACM echipate cu panou de distributie, automatizate, montate in centrala termica amplasata in spatiul special amenajat.

Circulatia agentului termic se face cu pompa de circulatie montata pe conducta, asigurand pentru instalatie regimul de debit si presiune corespunzator.

Presiunea in instalatie este asigurata de vasul de expansiune inchis, cu membrana, montat pe conducta de intoarcere a agentului termic. Apa calda menajera se obtine cu schimbator de caldura cu acumulare.

Instalatia de incalzire se va proiecta in conformitate cu STAS 1907/2-97. sistemul de incalzire folosit este mixt, bitubular, cu distributie ramificata. Conductele sunt din teava de cupru- tubulatura rigida.

4.15.5. Telefonizare

Telefonizarea obiectivului se va realiza prin racordarea la retea Tc. existenta in zona.

Se va comanda documentatie de specialitate pentru lucrarile de protectie a retelelor Tc. .

4.16 Bilant teritoriului

BILANT TERITORIAL COMPARATIV					
Nr. Crt.	Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	0	0	157,7	27,2
2.	Zona circulatii auto si parcaje	209	27	276,3	47,8
3.	Zona verde	578	73	144	25
TOTAL zona studiata		787		578	

5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivelor propuse se mobileaza si aceasta latura a Carii Aurel Vlaicu
Prin plantarile si amenajarile ce se vor face se va asigura un aspect ingrijit al zonei.

5.2. Masuri ce decurg in continuare a P.U.D.

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate in acest sens, a aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 81 din 25.01.2005, emis de Primaria Municipiului Arad se va trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

Intocmit,
Arh. Carmen Nicorici Calance



GLISSANDO

GLISSANDO

