

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIE

- * **Denumire proiect** : P.U.D – Restructurare locuință
Arad str. V. Ureche nr. 43
- * **Număr de proiect** : 150
- * **Faza de proiectare** : Plan Urbanistic de Detaliu
- * **Amplasament** : Arad, str. V. Ureche nr. 43
- * **Beneficiar** : VINTER ALEXANDRU.
- * **Proiectant** : OBIECTIV S.R.L.

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația este stabilită cu scopul defnirii condițiilor de construibilitate pe terenul deținut de beneficiar în Arad, pe strada Vasile Ureche la nr. 43 , unde acesta intenționează să restructureze clădirea locuinței pe care o deține .

Documentația are în vedere stabilirea soluțiilor urbanistice legate de permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile estetice și funcționale cu vecinătățile , compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor și amenajărilor, asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare .

În prezent beneficiarul deține o locuință a cărei conformare nu corespunde exigențelor unei locuiri urbane contemporane . Locuința este cu regim de înălțime parter, cu spații neadecvat destinate, având în curte anexe a căror funcțiune nu mai este permisă (cocini, padoc).

Beneficiarul intenționează să demoleze anexele gospodărești, să restructureze și să extindă locuința pe verticală (în regim de înălțime p+m) și

de asemenea să construiască un garaj. O parte a terenului eliberat va fi utilizat ca grădină, iar cel din proximitatea locuinței ca spațiu verde.

3. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

3.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Locuința beneficiarului se află situată pe strada Vasile Ureche . Această stradă este componentă a zonei centrale a orașului , fiind inclusă în arealul descris în Lista monumentelor istorice – județ Arad , la poziția 148 , cod AR – II – a – B - 00477 , ca Ansamblul urban Arad .

Conform Planului Urbanistic General Municipiu Arad (elaborat de Proiect Arad s.a. – pr. Nr. 25000 din 1997) amplasamentul studiat se află într-o zonă cu interdicție temporară de construire , până la elaborarea unui P.U.D. sau P.U.Z. , și face parte din U.T.R. nr. 7 , subzona Lm u7a – zonă rezidențială cu clădiri p, p+i, p+2. Utilizări permise sunt locuințe și funcțiuni complementare.

Se prevede amplasarea construcțiilor la aliniamentul stradal.

Regimul de înălțime instituit este de p la p+2+m.

Se vor realiza spații de parcare sau garare pe parcelă conform cu dimensiunile și destinația clădirilor.

3.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu există documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

4. SITUAȚIA EXISTENTĂ

4.1 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Documentația are ca obiect terenul și construcțiile deținute de beneficiar. Acesta ocupă pe strada Vasile Ureche la nr. 43 o suprafață de 460 mp , conform C.F. nr.68669 Arad, topo 1560/a. 28. La executarea ridicării topografice , în urma măsurătorilor , suprafața de teren rezultată a fost de 417 mp. Terenul este delimitat de aliniamentul stradal și de parcelele situate la nr. 41 și nr. 45 , iar în spate de limita parcelelor de pe strada Primăverii.

Porțiunea de stradă luată în studiu este ocupată de carosabil, trotuare și spațiu verde de gardă, ultimele două aflate într-o stare fizică proastă.

4.2 Caracterul zonei, destinația clădirilor

Strada Vasile Ureche este o stradă cu caracter rezidențial, majoritatea imobilelor fiind locuințe pe loturi individuale . Strada face parte din parcelarea

inițiată de Imperiul Habsburgic, în vecinătatea fostei cetăți a Aradului, după cucerirea acesteia și unde a fost colonizată populație de origine sârbă.

Sistemul parcelar s-a păstrat, cu excepția zonelor afectate de construirea în zonă a fabricii de zahăr, în prezent dezafectată. Locuințele sunt amplasate la aliniamentul stradal, restul terenului din parcelă fiind ocupat de curți și anexe gospodărești și de grădini. Densitatea medie a construcțiilor este relativ redusă.

Nivelul de înălțime al majorității locuințelor este parter.

Gradul de calitate urbană al locuințelor cu o vechime mai mare de 30, 40 de ani este redus, ele prezentând un aspect semiurban.

Nu se poate distinge un stil arhitectural istoric consacrat, expresia arhitecturală a clădirilor fiind una modestă

Pe parcursul evoluției istorice a ansamblului rezidențial de pe această stradă au apărut intervenții punctuale, de factură diferită față de caracterul general al străzii. Exemple sunt construcția de la nr.47, investiție interbelică de locuință colectivă, cu caracter speculativ (foto 3) sau mai recent deschiderea unei firme de prestări servicii, de la nr.30 (foto 6). Tendința pusă în evidență de intervențiile recente este de creștere a numărului de nivele al locuințelor, de ridicare a coeficientului de utilizare a terenului, evident pe fondul ridicării gradului de confort și urbanitate al acestora. Foto 5 și foto 6.

4.3 Analiza fondului construit existent

Clădirea situată pe parcela de la nr. 43, cea care constituie obiectul studiului, este o clădire cu vechime relativ mare, probabil începutul secolului XX, fapt pus în evidență de relația volumului cu căile de circulație care prin modernizări succesive au ajuns să aibă o cotă foarte ridicată față de ferestrele construcției. Expresia stilistică a fațadei este incertă, construcția suferind probabil, de-a lungul anilor intervenții succesive care fac imposibilă o evaluare precisă. (foto 1 foto 2). Clădirile alăturate au o vechime mai mică, probabil ultima jumătate a secolului XX.

Locuința aflată în studiu, este compusă în prezent, prin refuncționalizarea unor spații, din două camere, amplasate spre stradă, una dintre ele având acces direct din exterior, o bucătărie cu, cu acces direct din exterior, cameră de alimente și baie cu acces din bucătărie. Spre curte și în continuarea casei se află anexele gospodărești, compuse din spălătorie, latrină, cocini și padoc.

Starea fizică a structurii casei este relativ bună, aceasta fiind realizată din zidărie de cărămidă de calitate bună. Starea fizică a anexelor este foarte proastă.

Suprafața construită, egală cu suprafața construită desfășurată este de
102 mp P.OT. existent = 25 % C.U.T. existent = 0,25

4.4 Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se află locuința este proprietate privată a persoanei fizice. Terenul luat în studiu pe care se află căile de circulație rutieră și pietonală din care se face accesul pe parcelă aparțin domeniului de interes public local .

4.5 Căi de comunicație

Accesul pe parcelă se face din strada Vasile Ureche, cu care aceasta este riverană. Carosabilul străzii este în stare foarte bună, fiind recent modernizat. Starea fizică a trotuarului și a spațiului verde de gardă este foarte proastă, cu excepția unor porțiuni amenajate de riverani.

Echipare edilitară

4.6.a REȚELE DE APĂ-CANAL

Strada Vasile Ureche este echipată cu rețele de apă –canal. În prezent locuința este racordată la rețeaua de alimentare cu apă. Apele uzate menajere sunt colectate și deversat într-un rezervor vidanjabil.

4.6.b REȚELE ELECTRICE

Strada Vasile Ureche este echipată cu rețea de alimentare cu energie electrică – Aceasta este pozată aerian , stâlpii fiind amplasați pe partea opusă a străzii, față de amplasamentul studiat. Locuința este racordată la sistemul de alimentare cu energie electrică.

4.6.c REȚELE DE TELEFONIE

Rețeaua de telefonie a străzii este amplasată aerian, pe aceiași stâlpi de susținere ca și cablurile electrice. Locuința este racordată la rețeaua de telefonie.

4.6.d REȚELE DE GAZE

Strada este echipată cu rețea de distribuție a gazelor naturale pozată subteran, pe un aliniament paralel cu bordura carosabilului și în imediata vecinătate a acesteia, pe partea dinspre amplasamentul studiat. Clădirea este racordată la această rețea.

4.7 Concluziile studiului geotehnic

Stratificația terenului, pusă în evidență de studiul geotehnic este formată din umplutură, circa 1,00 m și argile prăfoase nisipoase până la adâncimea de 3,60 m de la cota terenului.

Fundația clădirii este constituită din beton simplu de calitate slabă și elevații de cărămidă. Clădirea nu are subsol. Terenul are o diferență de nivel de circa 40 cm față de cota carosabilului stradal.

Apa freatică a fost interceptată la 3,40 m adâncime. Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de 1,70 m.

Zona seismică $d, k_s = 0,16 T_c = 1,0 \text{ sec}$

Adâncimea de îngheț – dezgheț este de 0,80 m.

5. REGLEMENTĂRI

5.1 Obiective noi solicitate, tema program

Beneficiarul intenționează să restructureze locuința în scopul aducerii ei la standarde de locuire contemporan urbane. Astfel, anexele situate în continuarea locuinței urmează să fie demolate. Pe o parte a terenului eliberat se propune o extindere a locuinței. De asemenea accesul pe parcelă urmează să fie amenajat carosabil, în axul său urmând să fie amplasat un garaj, necesar și datorită faptului că lățimea străzii nu permite realizarea de parcări stradale.

Regimul de înălțime propus pentru locuință este parter + mansardă.

La parter vor fi amplasate holul care conține și scara de acces la mansardă (20 mp), două camere (38 mp), bucătăria (13 mp), cămara (2 mp) baie (4 mp) și o terasă, spre grădină, în suprafață de circa 19 mp.

La mansardă vor fi amplasate trei dormitoare (18 mp, 11,2 mp, 15 mp), un dresing (5 mp) o baie (8 mp) și un coridor de circa 6 mp.

În curte, pe direcția intrării va fi realizat un garaj în suprafață de 24 mp.

Terenul situat între terasă, alea de acces la garaj și aliniamentul acestuia va fi amenajat ca spațiu verde. Restul terenului va fi utilizat ca grădină.

Suprafața construită la sol va fi de 136 mp

Suprafața construită desfășurată va fi de 229 mp.

5.2 Principii de compoziție urbanistică

După cum se poate observa și din foto 5 și foto 6 tendința generală este de ridicare a cornișei străzii prin realizarea de locuințe p+1 sau p+m. Soluția

propusă se înscrie în această tendință. Soluția de restructurare propusă aduce cota streășinei la cota pe care o are streășina clădirii de la nr.45 de care aceasta este alipită.

Se păstrează partea dinspre stradă a construcției existente și prin aceasta modul de amplasare a construcției pe parcelă.

Se păstrează accesul existent și gabaritul acestuia, propunându-se amenajarea sa carosabilă.

În scopul fluidizării traficului rutier , dar și a creșterii confortului locuinței se va realiza un garaj în interiorul parcelei.

5.2 Condiționări impuse de zona de protecție

Singura condiționare impusă de statutul de zonă urbană protejată este legată de păstrarea elementelor care definesc textura urbană din care amplasamentul face parte. Acestea se păstrează prin păstrarea formei parcelei , păstrarea modului de amplasare pe parcelă, păstrarea distribuției funcțiunilor în raport cu strada și prin păstrarea funcțiunii inițiale a imobilului.

5.3 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În interiorul parcelei a fost prevăzută o suprafață de teren , situată între casă și grădină, care va fi amenajată ca spațiu verde. Se consideră necesară, după terminarea lucrărilor de construcție, reabilitarea spațiului verde de gardă al carosabilului.

5.4 Sistemalizare verticală, profil transversal

Nu se prevăd lucrări de modelare a reliefului terenului. Diferența de nivel dintre cota străzii și cota terenului studiat va fi preluată de accesul pe parcelă care va fi amenajat ca rampă descendentă.

5.5 Regimul de construire

Se păstrează aliniamentul stradal

Regimul de înălțime va fi p+m

Se amenajează accesul pe parcelă ca acces carosabil

* Procentul de ocupare a terenului pe amplasamentul studiat este de 35 %

* Coeficientul de ocupare a terenului pe amplasamentul studiat este de 0,6

5.6 Bilanț teritorial

Nr. crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Locuințe	102	18,8	136	25,1
2.	Căi de comunicație, din care:	98	18,1	104	19,2
	Rutieră	59	10,9	65	12,0
	Pietonală	39	7,2	36	6,6
3.	Spații verzi	32	5,9	73	13,5
4.	Grădină	253	46,7	180	33,2
5.	Platforme funcționale	57	10,5	49	9,0
	TOTAL	542	100	542	100

5.7 Echipare edilitară

5.8.a REȚELE DE APĂ / CANAL

Alimentarea cu apă se va realiza din rețea utilizând branșamentul existent.

Se va realiza un racord de canalizare menajeră la rețeaua stradală existentă . Racordul de canalizare se va executa din tuburi P.V.C., PENTRU CANALIZARE Dn 200 mm, cu cămine de vizitare din tuburi de beton cu mufă, pe radier de beton monolit, cu capac carosabil

Apa caldă menajeră se va prepara local în centrală termică proprie.

5.8.b REȚELE ELECTRICE

Pentru alimentarea cu energie electrică se va reface , după terminarea lucrărilor de construcție branșamentul la rețeaua de alimentare existentă, firida urmând să fie reamplasată în zona intrării pe parcelă.

5.8.c INSTALAȚII DE TELEFONIE

Se propune păstrarea postului telefonic existent, urmând ca lucrările de racord existente să fie refăcute după încheierea lucrărilor de construcții

5.8.d INSTALAȚII DE GAZE

Se va păstra branșamentul existent la rețeaua de alimentare cu gaze naturale. Pe parcursul lucrărilor de construcție se vor respecta normele de protecție legale . Instalația interioară se va reproiecta , urmând normele legale de avizare și autorizare.

5.8.e INSTALAȚII TERMICE

Energia termică se va alimenta din sursă proprie (centrală termică alimentată cu gaze naturale) .

6. CONCLUZII

Realizarea investiției propusă de beneficiar va contribui la completarea frontului străzii cu o clădire reprezentativă având o destinație în acord funcțional cu tendința de dezvoltare a zonei.

Întocmit

Arh. IOAN FEIER



