

S.C. " PROCONT " SRL  
ARAD, str. C. Coposu nr. 3-4, ap.22  
Telefon : 256763

P.U.D

**MODERNIZARE TERASE și AMENAJĂRI INTERIOARE**  
**Arad, Strandul Neptun corp E**

Beneficiar,  
**SC CARLOS IMPEX SRL ARAD**  
Arad, Ștrandul Neptun corp E

**APRILIE 2006**

S.C. " PROCONT " SRL  
ARAD, str. C. Coposu nr. 3-4, ap.22  
Telefon : 256763

## COLECTIV ELABORARE

### ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI

Arhitectură : arh. Ngruț Sorana Dema  
Rezistență : ing. Dvorciac Dan  
Geologie : ing. Iașchevici Ștefan  
Desenat și redactare : ing. Voia Viviana Donatella



Întocmit,  
S.C. "PROCONT" SRL

S.C. " PROCONT " SRL  
ARAD, str. C. Coposu nr. 3-4, ap.22  
Telefon : 256763

## **BORDEROU**

### A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv elaborare
3. Borderou
4. Memoriu justificativ
5. Certificat de urbanism nr. 624/21.03.2006
6. Contract de vânzare cumpărare
7. Avize

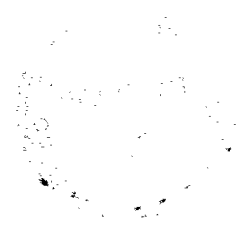
### B. PIESE DESENATE

1. Plan de situație, vizat OJCGC
2. Plan încadrare în zonă 01A
3. Situația existentă 02A
4. Reglementări urbanistice 03A
5. Reglementări edilitare 04A
6. Obiective de utilitate publică 05A

Întocmit,  
S.C."PROCONT"SRL



S.C. " PROCONT " SRL  
ARAD, str. C. Coposu nr. 3-4, ap.22  
Telefon : 256763



## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### ***1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI***

DENUMIRE PROIECT	: MODERNIZARE TERASE și AMENAJĂRI INTERIOARE
BENEFICIAR	: SC CARLOS IMPEX SRL ARAD
ADRESA LUCRĂRII	: ARAD, ȘTRANDUL NEPTUN CORP E
FAZA	: P.U.D
NR. PROIECT	: 21/2006
PROIECTANT	: S.C."PROCONT"SRL
DATA ELABORĂRII	: APRILIE 2006

#### ***1.2. OBIECTUL LUCRĂRII***

Prezenta documentație de urbanism în faza P.U.D. s-a întocmit la solicitarea beneficiarului SC Carlos Impex SRL Arad, în vederea aprăbării de către Consiliul Local Arad a soluției urbanistice adoptate pentru amenajarea teraselor situate în întravilanul Municipiului Arad, în zona corpului de cabine " E ", din Ștrandul Neptun Arad, având extras CF nr. 65978 Arad, cu nr. top 1396/1/1/9, conform contractului de concesiune nr. 13/23.01.2006.

În perimetrul zonei studiate se propune acoperirea a două terase existente – una în curtea formată de corpul de cabine notat " E ", iar adoua în fața acestuia, cu acces direct la drumul existent.

### **1.3 METODOLOGIA FOLOSITĂ**

Documentația a fost elaborată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ GM.009-2000.

La elaborarea prezentei documentații a stat la bază : Planul Urbanistic General a Municipiului Arad ( proiect nr. 25.000, întocmit de SC. Proiect SA Arad), precum și reglementările cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu - Amenajare Ștrand Neptun -, proiect nr. 32.015 întocmit de SC Proiect SA Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo pusă la dispoziție de către P.F. Popa Cristian.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

Terenul pe care se va realiza obiectivul este situat în intravilanul Municipiului Arad, în incinta Ștrandului Neptun, adiacent drumului carosabil de acces în ștrand, în zona cabinelor din corpul " E " și se învecinează în zona de nord cu discoteca Vox Maris. În vest cu zonă verde existentă, în est cu drumul de acces iar în sud cu terenul de volei existent.

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare și concepție s-au avut în vedere permisiunile stabilite prin reglementările cuprinse în unitatea teritorială de reglementare – UTR 66 al regulamentului aferent P.U.G.-ului Municipiului Arad.

Din permisiunile aferente zonei în care se găsește amplasamentul propus amintim:

- se va autoriza construcția cu funcțiunea specifică zonei de agrement, spațiu comercial și prestări servicii
- nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare

### **2. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul destinat amenajărilor teraselor și a modificărilor interioare se află în zona corpului " E " de cabine și are o suprafață de 1520,00mp + 188,00mp conform procesului verbal de predare – primire nr. 525/23.01.2006 și cuprinde 3 zone distincte:

1. În incinta interioară a corpului " E " adiacent pe trei laturi suprafețe construite în suprafață de 697,12mp
  2. În zona de sud a corpului de cabine " E " în suprafață de 756,18mp
  3. În fața corpului " E " de cabine în suprafață de 66,70mp
- Suprafața totală a teraselor care vor fi acoperite este de 513,82mp

În ultimii 15 ani ștrandul Neptun a cunoscut un amplu proces de restaurare funcțională după două direcții dezvoltare distinctă:

- reabilitarea funcțională a fondului construit existent prin lucrări de modernizare, restructurări și extinderi a unor construcții existente
- apariția unor dotări noi pe amplasamente libere

Corpul " E " este la ora actuală în întregime ocupat cu spații comerciale și terase amenajate.

## **2.1. REGIMUL JURIDIC**

În planșa 05A – Obiecte de Utilitate Publică sunt analizate terenurile și construcțiile din punct de vedere a tipului de proprietate și din punct de vedere a circulațiilor terenurilor.

Zona studiată are o suprafață de 6180,00mp din care drumuri și alei 601,50mp, zone verzi și teren volei 2492,00mp, suprafața construită 982,00mp, iar terase 2092,82mp.

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivele propuse are o suprafață de 1520,00 + 188,00mp și este proprietatea Municipiului Arad – domeniul public concesionat de beneficiar pe o perioadă de 49 de ani , conform contractului de concesiune nr. 13 din 23.01.2006, anexă la HCLM Arad nr. 357/6.12.2004.

## **2.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ**

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesar elaborarea unui studiu geotehnic în urma căruia se constată și se recomandă următoarele:

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline
- se constată o alternanță de straturi premiabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș în alternanță cu pământuri argiloase, profoase, permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă;
- zona seismică „D”,  $k=0,16$ ,  $T_c=1,0$ ;
- stratificația terenului: - umplutură 0,60m
- praf argilos cafeniu plastic vârtos, până la adâncimea de 1,50 m
- praf nisipos argilos gălbui plastic vârtos, până la adâncimea de 1,90 m
- nisip prăfos gălbui plastic vârtos, până la adâncimea de 2,10 m

- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,50 m. Variația apei freatice este legată de precipitațiile și de variația apei Mureșului.

Situația amplasamentului în cadrul localității este prezentat în planul de încadrare în zonă.

### **3. ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **ALIMENTAREA CU APĂ**

În zona studiată este rețea de distribuție a apei potabile.

#### **CANALIZARE MENAJERĂ**

În zona studiată există rețea de canalizare

#### **CANALIZARE PLUVIALĂ**

Scurgerea apelor se face prin intermediul rigolelor existente în jurul teraselor.

#### **ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ**

Funcționarea spațiilor de alimentație publică au un caracter sezonier funcționând doar în perioada verii.

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Toate spațiile au alimentare cu energie electrică

#### **ALIMENTAREA CU GAZ**

În zonă nu există rețea de gaz.

### **4. REGLEMENTĂRI**

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivele propuse.

Beneficiarul dorește să acopere două din cele terase existente.

Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei 03A – Reglementări Urbanistice. Regimul de înălțime este parter înalt.

Construcțiile vor fi realizate dintr-o structură metalică independentă cu o șarpantă din ferme metalice ușoare, învelitoarea din panouri tip ondatherm, iar pe lateral unde este cazul un sistem ușor de închidere

Înălțimea structurii metalice va fi de aprox. 6,50m la terasa situată în curtea interioară și de aprox. 4,20m la terasa din fața corpului E și acces direct la drumul de acces.

**BILANȚ TERITORIAL**  
**COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

A. ZONA STUDIATĂ 6180,00mp  
din care:

- Suprafață construită existentă: 982,00mp
- Suprafață desfășurată existentă: 1.853,65mp
- Suprafață terasă neacoperită: 1.579,02mp
- Suprafață terase acoperite propuse: 513,82mp
- Suprafață drum alei : 601,50mp
- Suprafață teren volei 390,00mp
- Suprafață zone verzi : 2.102,00mp

**B.TEREN CONCESIONAT**

Suprafață teren: 1520,00mp + 188,00 = 1.708,00mp  
din care:

- Suprafață construcții existente : 387,00mp
- Suprafață desfășurată existentă: 657,00mp
- Suprafață terase neacoperite: 619,18mp
- Suprafață terase acoperite propuse: 513,82mp
- Suprafață zone verzi : 188,00mp

P.O.T. exist. 23,0%

P.O.T. prop. 51,0%

C.U.T. exist. 0,39

C.U.T. prop. 0,68

**SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

Nu este cazul, terasele fiind dalate.

**ECHIPARE EDILITARE**

Alimentarea cu apă potabilă se va face de la rețeaua de apă aflată în incintă. Contorizarea consumului se va rezolva prin montarea de contoare în căminul de apometru din incintă.

**CANALIZAREA MENAJERĂ**

Apele uzate menajer vor fi colectate și evacuate prin rețeaua de canalizare existentă.

**CANALIZAREA PLUVIALĂ**

Apele pluviale de pe suprafața construită vor fi colectate și evacuate gravitațional către rigolele pluviale existente.



## ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumuri nu este cazul. Accesul se face din drumul carosabil existent.

## PARCAJE

Nu este cazul. La intrarea în ștrand dinspre podul Decebal există parcare amenajată.

## SPAȚII VERZI

Zonele verzi existente în incintă vor fi întreținute de către beneficiar

## ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Incinta este racordată la rețea de energie electrică

## CRITERII COMPOZIȚIONALE

Realizarea unui spațiu acoperit la nivelul terasei existente cu închidere laterală unde este cazul, din curtea incintei folosit ca și discotecă și a unor terase acoperite în zona de acces din drumul de incintă.

## ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu este cazul, spațiile funcționează doar în perioada de vară.

## TELECOMUNICAȚII

Nu este cazul.

## ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

## GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Se propune să fie amenajate o zonă de depozitare în pubele a deșeurilor menajere, iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale Municipiului Arad.

## CONCLUZII

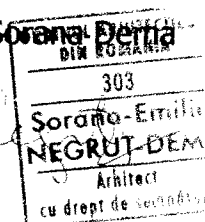
Prin realizarea obiectivelor propuse se realizează :

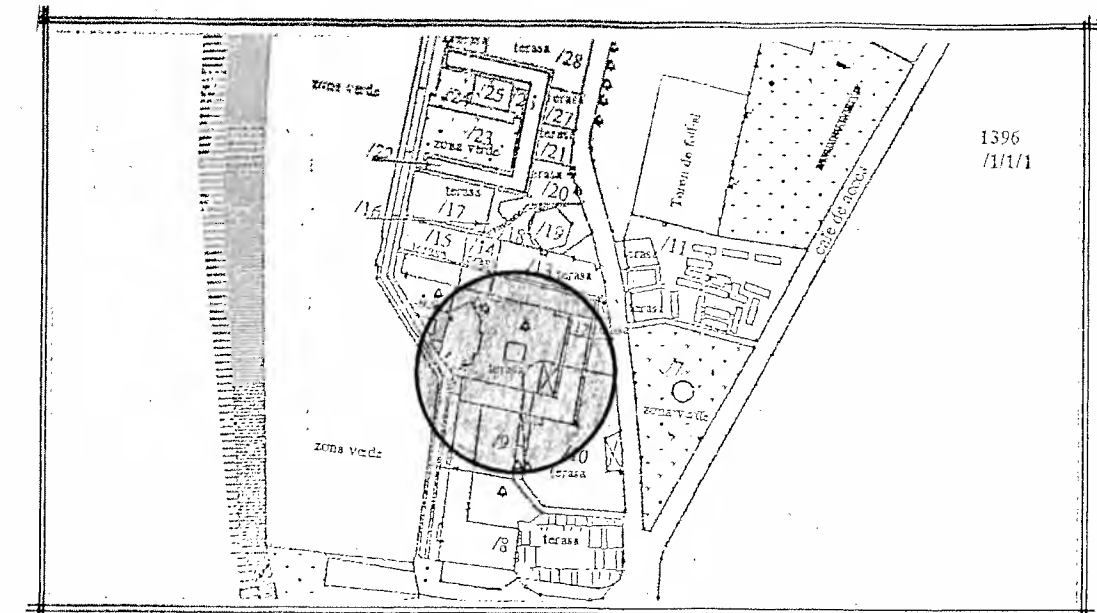
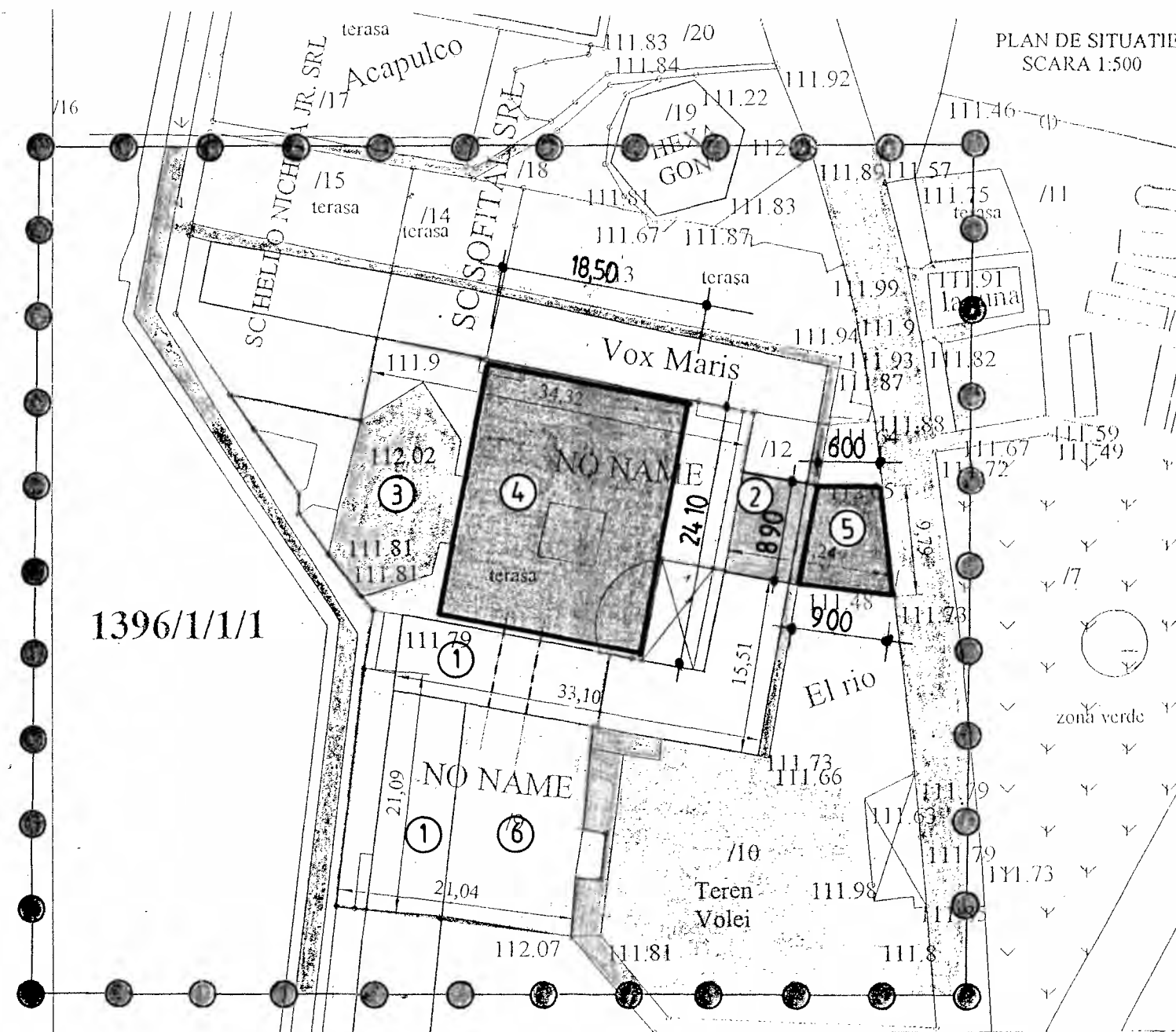
- O discotecă acoperită și închisă unde este cazul care să poată funcționa și pe timp nefavorabil.
- O terasă acoperită la fațada corpului E în concordanță cu celelalte spații existente în zonă.

Considerăm că aceste lucrări vin în completarea zonei de agrement existent în această parte a ștrandului Neptun, zonă cu concentrare maximă a acestor tip de servicii.

Arh. Urbanism

Negruț Sorana-Demia





# P. U. D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## 2. REGLEMENTĂRI URBANE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN CONCESIONAT
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- TERASE EXISTENTE
- TERASE ACOPERITE PROPUNERE
- CLĂDIRI PROPUSE SPRE AMENAJARE
- DRUMURI + ALEI
- TEREN VOLEI
- ZONE VERZI

A. ZONA STUDIATĂ		B. TEREN CONCESIONAT	
Suprafață zonă studiată:	6.180,00mp	Suprafață teren:	1520,00mp + 188,00 = 1.708,00mp
Suprafață construită existentă:	982,00mp	Suprafață construcții existente :	387,00mp
Suprafață desfășurată existentă:	1.853,65mp	Suprafață desfășurată existentă:	657,00mp
Suprafață terasă neacoperită:	1.579,02mp	Suprafață terase neacoperite:	619,18mp
Suprafață terase acoperite propuse:	513,82mp	Suprafață terase acoperite propuse:	513,82mp
Suprafață drum alei :	601,50mp	Suprafață zone verzi :	188,00mp
Suprafață teren volei	390,00mp	P.O.T. exist. 23,0%	P.O.T. prop. 51,0%
Suprafață zone verzi :	2.102,00mp	C.U.T. exist. 0,39	C.U.T. prop. 0,68

### LEGENDĂ

1. SPAȚIU DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
2. SPAȚIU DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ PROPUȘ SPRE AMENAJARE
3. DISCOTECĂ PROPUȘĂ SPRE AMENAJARE
4. ACOPERIRE TERASĂ ÎN CURTEA INTERIOARĂ PROPUNERE
5. ACOPERIRE TERASĂ LA ALEE ACCES - PROPUNERE
6. TERASĂ NEACOPERITĂ EXISTENTĂ

VERIFICATORI EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚĂ	REFERAT/EXPERTIZĂ NR/DATE
<b>SC PROCONT SRL ARAD</b> J 02 /656/1998, tel. 256763, 0744/534762 Arad, str. Corneliu Coposu nr. 3 - 4, ap.22				Beneficiar: <b>SC CARLOS IMPEX SRL</b> Arad, Ștrandul Neptun, corp E
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 500
ȘEF PROIECT		Arh. Negruț Sorana Dema		Titlu proiect: <b>P.U.D.</b>
PROIECTAT		Arh. Negruț Sorana Dema		MODERNIZARE TERASE ȘI AMENAJĂRI DE INTERIOR
DESENAT		Ing. Voia V.		Titlu planșă : <b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>
				Proiect n.r. 21/2006 Faza: P.U.D. Planșa nr. 03A