

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

P. U. D.
SEDIU FIRMĂ CU SPAȚII EXPUNERE ȘI SERVICII,
SPAȚII DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ

Beneficiar,
CHIRIȚĂ MIHAI
ARAD, Calea Zimandului FN.

NOIEMBRIE 2005

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

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : SEDIU FIRMĂ CU SPAȚII EXPUNERE ȘI SERVICII,
SPAȚII DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ

BENEFICIAR : CHIRIȚĂ MIHAI

ADRESA LUCRĂRII : ARAD, Calea Zimandului FN

FAZA : P.U.D

NR. PROIECT : 45/2005

PROIECTANT : S.C. " PROCONT " SRL ARAD

Întocmit,
S.C."PROCONT"SRL

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

COLECTIV ELABORARE

ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI :

Arhitectură	: arh. TĂȚAR CĂLIN
Rezistență	: ing. DVORCIAC DAN
Geologie	: SC GERMATEX SRL
Desenat și redactare	: ing. VOIA VIVIANA

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. 2805/1.11.2005
6. Extras de carte funciară
7. Avize

B. PIESE DESENATE

1. Plan cadastral vizat OJCGC nr. 85 /15.01.2004-03-06
2. Plan încadrare în zonă 01
3. Situația existentă 02
4. Reglementări urbanistice 03
5. Reglementări edilitare 04
6. Obiective de utilitate publică 05

Întocmit,
S.C."PROCONT"SRL

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.1 INTRODUCERE

DATE DE RECUNOȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului : SEDIU FIRMĂ CU SPAȚII EXPUNERE ȘI SERVICII,
SPAȚII DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ

Beneficiar : CHIRIȚĂ MIHAI
Elaborator : S.C."PROCONT"SRL
Faza : P.U.D
Data elaborării : Noiembrie 2005

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta lucrare a fost elaborată la comanda beneficiarului dl. Chiriță Mihai, care solicită proiectantului întocmirea în FAZA PUD, ca fază preliminară necesară trecerii la elaborarea documentației tehnică-economică, în baza căruia proprietarul să solicite AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE, pentru realizarea unui sediu de firmă cu spații expunere și servicii, spații depozitare și producție nepoluantă pe terenul din extravilanul Municipiului Arad, pe drumul DN 79 Arad – Oradea, teren proprietate privată a dl. Chiriță Mihai,

De asemenea are ca obiect:

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

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu destinația de depozitare, expunere și servicii, birouri, și locuință de serviciu în regim de înălțime P + 1 + M.

METODOLOGIA FOLOSITĂ – baza documentației

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

La elaborarea documentației prezentei documentației a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat de SC. Proiect SA Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo pusă la dispoziție de către SC Giscad SRL Arad .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivului propus - SEDIU FIRMĂ CU SPAȚII EXPUNERE ȘI SERVICII, SPAȚII DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, este situat în extravilanul Municipiului Arad, adiacent drumului național DN79, Arad – Oradea km 5+300 stânga.

În partea de nord, terenul se învecinează cu un teren proprietate privată A1754/15, pe care în prezent nu se află nici o construcție, este teren arabil în extravilan, la vest incinta sudiată se învecinează cu Dc1751, în partea de sud cu Dc 1757, iar în partea de est , terenul este adiacent drumului național 1816 (DN 79).

Prin acest P.U.D. se va asigura

- amplasamentul clădirii reprezentanței și a prestărilor de servicii și amenajărilor necesare.
- se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirile propuse pecum și locuri de parcare.

- se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajărilor cu cele propuse prin P.U.D.-ul elaborat pentru parcelele din vecinătate în sud, (A1773).
- se va ține seama de zonele verzi existente care vor fi amenajate și integrate în ansamblu
- se propune completarea infrastructurii tehnico – edilitare.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

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 permeabile (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 1,20m
- complex agrilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent, până la adâncimea de 3,60 m
- complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui saturat de îndesare medie, până la adâncimea de 5,00 m
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,40 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,70 m față de nivelul actual teren. 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. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată este în extravilanul Mun. Arad.

Terenul pe care urmează să fie amplasate construcțiile este situat adiacent drumului național DN 79 Arad – Oradea, km 5+300 stg.

În partea de nord terenul se învecinează cu un teren proprietate privată A1754/15- teren arabil în extravilan, la vest incinta studiată se învecinează cu Dc1751, în partea de sud Dc 1757, iar în partea de est terenul este adiacent drumului național DN 79.

Prin acest P.U.D. se va asigura amplasamentul clădirii sediului de firmă, a prestărilor de servicii și amenajărilor necesare.

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului P.U.D se face din drumul comunal Dc1757 care este adiacent amplasamentului.

Conform extrasului C.F. nr. 61816 nedefinitiv Arad, cu nr. top 190.1754/14, suprafața terenului este de 13.500,00 mp și este proprietatea privată a d-lui Chiriță Mihai.

Terenul propus pentru construirea obiectivului este în suprafață de 3.375,00 mp și este un teren plan fără denivelări.

S teren = 3.375,00 mp

S teren arabil = 3.375,00 mp

P.O.T = 0,00%

C.U.T = 0.00

REGIM JURIDIC

În planșa nr.05, obiective de utilitate publică, sunt analizate terenurile și construcțiile din punct de vedere a tipului de proprietate și din punct de vedere a circulației terenului.

Zona studiată are o suprafață de 15.000,00 mp din care :

- 3.280,00 mp aparțin domeniului public al Primăriei;
- 3.375,00 mp constituie proprietatea privată a d-lui Chiriță Mihai.

Terenul pe care urmează să se construiască investiția este teren proprietate privată și este în suprafață de 3.375,00 mp.

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 ternului: - umplutură 1,20m
- complex agrilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent, până la adâncimea de 3,60 m
- complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui saturat de indesare medie, până la adâncimea de 5,00 m
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,40 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,70 m față de nivelul actual teren. 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.

Analiza fondului construit existent: în zona studiată nu sunt clădiri existente.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

În zona studiată nu este rețea de distribuție a apei potabile, în apropiere.

Canalizare

Canalizare menajeră

În zona studiată nu este rețea de canalizare.

Canalizare pluvială

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care sunt în lungul carosabilului de ambele părți.

Alimentarea cu căldură

În prezent în zonă nu există sistem de termoficare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există o rețea LEA 20 Kv pe direcția nord-sud, iar pe direcția est-vest o linie electrică de joasă tensiune, și de care trebuie să se țină cont la amplasarea obiectivelor.

Telecomunicații

În zona studiată nu există rețea Tc.

Alimentare cu gaz

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaz în partea de nord a intravilanului Aradului.

4. REGLEMENTĂRI

ELEMENTE DE TEMĂ

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

Beneficiarul dorește să construiască un sediu de firmă, birouri, cu locuință de serviciu, spații expunere și servicii, spații depozitare și producții nepoluantă.

Regimul de înălțime parter + 1 etaj cu mansardă

Amplasarea construcțiilor se va face conform planei 03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Corpul de clădire cel mai apropiat de DN 79 se va amplasa la o distanță de 58,00 ml de partea carosabilă a DN și 15 m față de LEA 20 Kv.

Clădirea care cuprinde sediu de firmă va avea dimensiunile în plan de 36,00 x 16,00 m, cu $S_c = 576,00$ mp iar $S_d = 1728,00$ mp.

Construcția (sediu firmă, birouri, zone expunere și locuință de serviciu, spații depozitare) se va realiza în sistem clasic – fundații din beton, zidărie din cărămidă,

planșee din beton, șarpantă din lemn sau metal, cu învelitoare din țiglă sau înlocuitori și va fi foarte vitrată.

S incintă	- 3.375,00 mp
Sc propusă	- 576,00 mp
Scd propusă	- 1.728,00 mp
S drum.+platforme	- 1.350,00 mp
S protecție rețele	- 120, 00 mp
S zone verzi	- 1.375, 00 mp
P.O.T = 17,00%	C.U.T = 0,51

Accesul carosabil în incintă se va face din drumul lateral existent Dc1757.

La propunerea făcută pentru accesul carosabil s-a avut în vedere asigurarea căiiilor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor.

Prin regimul de înălțime propus pentru obiective precum și prin materialele de construcție și finisajele propuse s-a avut în vedere funcțiunea construcției.

Profiluri transversale

Terenul nu prezintă denivelări mari, cotele variind între 112,25 axul de pe DN 79 și 112,23 în centru parcelei.

SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Se va aduce terenul la același nivel.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare s-a avut în vedere:

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădirii, corelate cu cotele terenului existent;
- reducerea la maximum a volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus prin prezentul proiect se va realiza prin racordarea la cea mai apropiată rețea de alimentare cu apă, de la obiectivele aflate în zonă cu acceptul acestora. O altă variantă a fi prin forarea unui puț în incintă.

Conform normativ I 9/94 art. 14.52 privind stingerea din interior a imobilului sunt necesari hidranți, clădirea având peste 600 mp arie desfășurată și având în vedere și activitatea care se desfășoară în incintă.

Pentru asigurarea debitului de apă de 10l/sec., necesar stingerii din exterior a incendiului se vor folosi hidranți subtereni ϕ 100 mm, amplasați pe rețeaua propusă în incintă.

Conform normativ I 9/94, art. 14.156, conductele pe care se amplează hidranții de incendiu ϕ 100 mm, trebuie să aibe diametru de 150 mm. Astfel rețeaua inelară propusă în zona clădirilor va avea diametru de 150 mm sau PE ϕ 160 mm.

Asigurarea apei pentru stingerea incendiilor se va face cu ajutorul unui rezervor de incendiu care va fi amplasat în incintă, iar apa de la puț va fi pompată în rezervor.

Contorizarea consumului se va rezolva prin contoare montate în căminul de apometru montate în incintă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate la rezervor vidanjabil prevăzut în incintă.

Canalizare pluvială

Apele meteoritice de pe suprafeța construită vor fi colectate și evacuate gravitațional către rigolele pluviale.

Canalul propus va avea diametru de 200 mm și va deservi numai obiectivul propus.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumuri

Prin prezentul P.U.D se prevede modernizarea, amenajarea trotuarilor și a platforme de parcare pentru mașini în incintă precum și amenajarea accesului carosabil în incintă, pe domeniu public.

Structura sistemului propus pentru acces carosabil este alcătuită din:

- îmbrăcăminte asfaltică realizată din:

- strat de uzură din beton asfaltic bogat în criblură cu execuție la cald B.A./16 de 4,00 cm grosime
- strat de legătură din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D.25, de 6,00 cm grosime
- iar pentru fundație:
 - strat de magadam ordinar de 10,0cm grosime
 - strat de fundație de balast 15,0cm grosime

Parcaje

Având în vedere profilul activității obiectivului propus au fost prevăzute platforme de parcare atât pentru salariați cât și pentru mașiniile din dotare și clienți.

Spații verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea în incintă a unor zone verzi, precum și zone verzi în zonele de protecție a liniei de medie și joasă tensiune.

Criterii compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirii și să creeze un ansamblu cu clădirile viitoare.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii.

Alimentarea cu energiei electrică

Clădirea propusă va beneficia de rețeaua de energie electrică de medie tensiune, existentă deja în incintă (traversează incinta), rețea la care se va putea racorda.

Telecomunicații

Este necesară racordarea noii clădiri la rețeaua telefonică care se va extinde în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru a se realiza o alimentare cu gaze naturale a clădirii propuse este necesară extinderea rețelei de alimentare cu gaze din zonă.

Gospodărie comunală

Se propune să fie amenajată o platformă pentru depozitarea în pubele a deșeurile menajere, iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale Municipiului.

TERITORIU AFERENT		EXISTENT		PROBUS	
		MP	%	MP	%
0	ZONA DE DOTĂRI ȘI PRESTĂRI SERVICII	-	-	576,00	17,00%
1	SPAȚII VERZI - neamenajate - amenajate		-	1445,00	43%
2	CIRCULAȚII - carosabil - platforme + parcaje		-	1350,00	40%
3	TEREN ARABIL	3.375,00	100,00	-	-
	TOTAL	3.375,00	100,00	3.375,00	100,00

Din analiza bilanțului se constată că zona de dotări ocupă o suprafață reprezentând 17,00% din total zona studiată, zona de spații verzi care reprezintă 43%, iar circulațiile ocupă 40,00% din total zona studiată.

CONCLUZII

Prin realizarea obiectivelor propuse se mobilează partea stângă a DN.

Prin materialele din care vor fi construit aceste obiectiv, precum și din finisajele propuse, aceste clădiri vor inobila fondul construit al drumului.

În urma aprobării prezentului P.U.D se va trece la construirea obiectivului propriu-zis, la realizarea racordurilor de la rețelele de utilități și până la fridele clădirilor. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat.

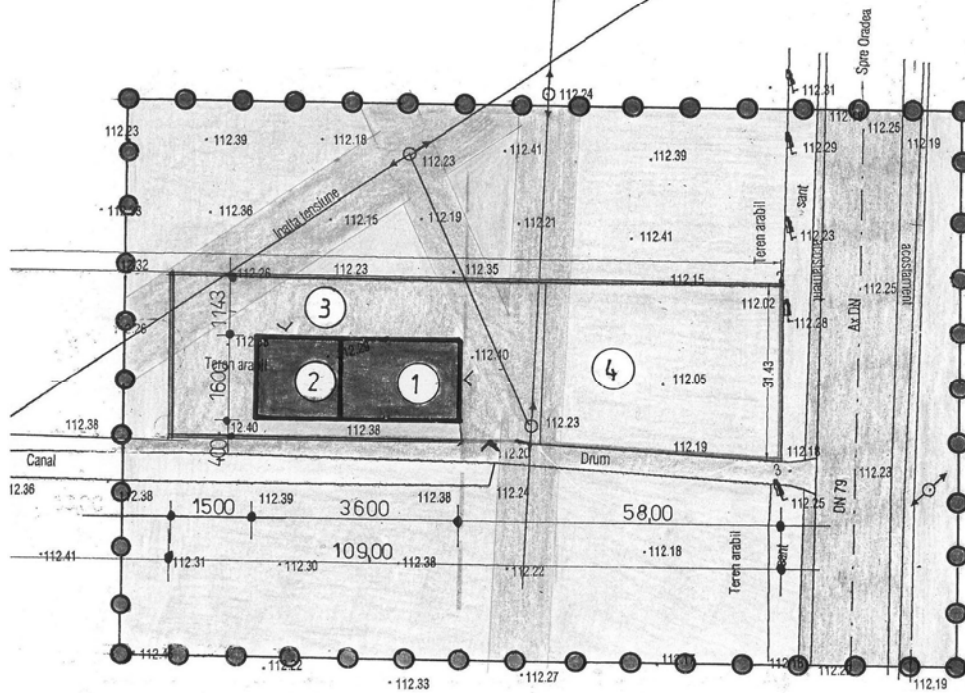
Proiectantul consideră că amplasarea acestor obiective vine în completarea frontului construit al DN 79, și contribuie la valorificarea zonei.

Întocmit

Urbanism: Arh. Tătar Călin

LEGENDA

- 1 SEDIU FIRMA SI LOCUINTA DE SERVICIU P+1+M
- 2 DEPOZITARE EXPUNERE SERVICIILOR PROD NEPOLUANTE P+1+M
- 3 CIRCULATIE SI PLATFORME
- 4 SPATII VERZI



BILANT TERITORIAL

ZONA STUDIATA		SUPRAFATA INCINTA	
Supr. zona studiată	15000,00 mp	Supr incinta	3375,00 mp
supr constr prop.	576,00 mp	supr const prop	576,00 mp
supr drum exist.	3280,00 mp	supr constr dest.	1728,00 mp
supr drum + platf prop	1350,00 mp	supr drum platf prop	1350,00 mp
supr. zone verzi	9749,00 mp	supr prot. retele	120,00 mp
		supr zone verzi	1325,00 mp
		POT exist 0,00 %	POT prop 17,00 %
		CUT exist 0,00	CUT prop 0,51