

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

P.U.D

CASĂ FAMILIALĂ D+P+E +M
ARAD, str. Rândunicii F.N.

Beneficiar,
IERCOȘAN EDUARD NICOLAE
Arad, str. Rândunicii F.N.

IANUARIE 2006

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

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : CONSTRUCȚIE CASĂ FAMILIALĂ D+P+E+M
BENEFICIAR : IERCOȘAN EDUARD NICOLAE
ADRESA LUCRĂRII : ARAD, str. RÂNDUNICII F.N.
FAZA : P.U.D
NR. PROIECT : 4/2006
PROIECTANT : S.C."PROCONT"SRL

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 : teh. Geolog. TOMA ALEXANDRU
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. 1340/03.06.2004
6. Extras de carte funciară
7. Avize

B. PIESE DESENATE

1. Plan de situație, vizat OJCGC nr. 3797 /30.05.2005
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

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT : CONSTRUCȚIE CASĂ FAMILIALĂ D+P+E+M
BENEFICIAR : IERCOȘAN EDUARD NICOLAE
ADRESA LUCRĂRII : ARAD, str. Rândunicii F.N.
FAZA : P.U.D
NR. PROIECT : 4/2006
PROIECTANT : S.C."PROCONT"SRL
DATA ELABORĂRII : ianuarie 2006

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta lucrare a fost elaborată la comanda beneficiarului Iercoșan Eduard Nicolae , care solicită proiectantului întocmirea în FAZA PUD, ca și fază preliminară necesară trecerii la elaborarea documentației tehnică-economică, în baza căruia proprietarul să solicite realizarea unei locuințe unifamiliale în regim de înălțime D+P+E+M .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Zona studiată se găsește în intravilanul Municipiului Arad conform PUG-ului aprobat de CLM Arad nr. 157 / 2003 – ZONA GRĂDIȘTE.

În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 74/20.01.2006 eliberat de Primăria Mun. Arad, zona studiată se află amplasată în UTR (unitatea teritorială de referință) nr. 55.

Destinația prevăzută în UTR-ul nr. 55 este construcții de locuințe și construcții cu funcțiuni complementare.

Situarea obiectivului în cadrul localității cu prezentarea caracteristicilor zonei în care este inclus: teren agricol situat în intravilanul Mun.Arada, str.Rândunicii F.N.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD-ul

- nu este cazul, raportat la propunerile făcute

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

PREZENTAREA ZONEI STUDIATE (amplasament, ansamblu)

- accesibilitatea la căile de comunicație:

În prezent pe parcelă se poate accede direct din str. Rândunicii.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața zonei studiate este de 6.875 mp din care terenul pe care beneficiarul dorește amplasarea construcțiilor este de 1000 mp având CF nr. 67224 nedefinitiv și nr. top 201.1797/65/1.

Aceasta se învecinează la nord și sud cu parcele proprietate privată, la est cu un teren proprietate privată iar la vest cu str. Rândunicii.

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are o suprafață de 6.875,00 mp din care teren proprietate privată 1000,00 mp iar teritoriu de stradă de 950,00 mp.

- caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic

Din punct de vedere arhitectural zona are un caracter rezidențial, cu clădiri parter și mansardă, cu tendință de dezvoltare în viitor cu locuințe individuale în regim de înălțime P, P+1, P+1 + Mansardă.

- destinația clădirilor

Construcțiile existente în zonă au funcțiunea de locuințe permanente. În zona studiată în prezent se găsesc construite locuințe P+1 (partea stângă a str. Rândunicii) iar partea dreaptă sunt terenuri agricole, intravilanul Municipiului Arad.

- titlul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile studiate situate în nord și sud sunt terenuri private iar în vest domeniu public – str. Rândunicii.

- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din studiul geotehnic efectuat de S.C." Germatex "SRL din Pecica – referat geotehnic nr. 4/2006 efectuat pe terenul destinat prezentei investiției a rezultat următoarea stratificație:

0,00 – 0,80m umplutură

0,80 – 2,60m argilă nisipoasă plastic vârtosă

2,60 – 3,60m complex nisipos indesare medie saturat cafeniu cenușiu

3,60 – 4,50m nisip grosier de indesare medie cu pietriș cafeniu,

adâncimea de fundare recomandată la 1,20m, presiunea convențională se va lua în calcul pentru Df. Indicată și $b=1,00$ m este $P_{conv} = 250\text{Kpa}$.

- accidente pe teren (beciuri, hrube, etc)

Nu este cazul.

- adâncimea apei

Conform studiului geo alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite accensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Apa subterană a fost interceptată, în forajul efectuat, la adâncimea de 2,10m (luna ianuarie 2006).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,80 m față de nivel teren.

- parametri seismici caracteristici zonei

Conform macrozonării seismice după Normativul P100-92, localitatea Arad se încadrează într-o zonă seismică de calcul notată cu „D” căruia îi corespunde $K_s=0,16$ și $T_c=1,0$ sec.

Adâncimea de îngheț-dezghet a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

- analiza fondului construit existent

În prezent în zona studiată nu există construcții.

- echipare existentă

În prezent terenul nu dispune de utilități. Acestea se găsesc pe str. Rîndunicii (apă, canal, gaz, energie electrică) în imediat apropiere a amplasamentului.

4. REGLEMENTĂRI

***PROPUNERI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PRECUM ȘI
CONDIȚIILE DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR PRIVIND:***

- **OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM**

Locuința unifamilială – va avea un regim de înălțime demisol, parter și etaj și mansardă.

La subsol se va amenaja o sală de forță, un grup sanitar, centrală termică și spații de depozitare.

Parterul va cuprinde un garaj pentru două autoturisme, hol de acces, cameră de zi cu scară de acces la etaj, o sufragerie, o bucătărie cu cămară de alimente, o baie, spații de circulație și un dormitor. În zona sufrageriei se va realiza și o terasă.

Etajul va cuprinde două dormitoare cu dressinguri, o baie, hol central cu scară de acces, un dressing independent și un studio cu baie, zonă de odihnă și o zonă de zi.

Mansarda va cuprinde 4 dormitoare, 2 băi și un dressing independent.

Sistemul constructiv se va realiza dintr-o structură pe cadre și zidărie portantă, planșee din beton armat, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

- principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța între frontul stradal și construcție va fi de 11,50ml, respectiv 7,50ml. Distanțele între parcela din stânga și locuință va fi de 1,47 – 0,80ml iar înspre parcela din dreapta de 3,50ml, distanțe ce permite accesul mijloacelor de stingerea incendiilor să intervină în orice punct al construcției.

- integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Nu este cazul.

- principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

- modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Având în vedere modul de amplasare a construcțiilor, accesul se va face din str. Rîndunicii.

- principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluției de organizare la relieful zonei

Terenul fiind plat se agrementează prin însuși construcțiile și plantațiile ce se vor realiza.

- condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea

Nu este cazul.

- soluții pentru reabilitatea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul.

- prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

- soluții pentru reabilitatea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune numai în incintă prin plantații de mică și medie înălțime cu arbuști ornamental, respectiv zone de gazon.

- profiluri transversale caracteristice

Drumul interior și aleele interioare vor avea cota $\pm 0,00$ egală cu cota $\pm 0,00$ a str.

Rândunicii.

- lucrări necesare de sistematizare verticale

Nu sunt necesare lucrări majore, terenul fiind plat.

- regimul de construire (adâncimea și înălțimea construcțiilor) procentul de ocupare a terenului

Retragerile minime și adâncimea zonei de înplantare sunt următoarele:

- construcția propusă va fi amplasată în interiorul parcelei la o distanță variabilă de 11,50 – 7,50ml de aliniamentul stradal, 1,47 - 0,80ml față de limita de proprietatea din stânga și de 3,50 ml față de proprietatea din dreapta. Regimul de înălțime va fi demisol, parter, etaj și mansardă.

- anexa se va amplasa la o distanță de 7,65 ml față de corpul principal paralel cu acesta având o distanță de 0,40 ml față de proprietatea din stânga.

Tot în interiorul parcelei, în continuarea terasei se va realiza o piscină în suprafață de 60,00mp.

asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Pe parcelă nu există utilităță. Utilitățile se găsesc pe str. Rândunicii, de unde se va face racordarea la obiectivul propus.

Încălzirea se va realiza prin sistem propriu de încălzire tip TERMOTECĂ pe gaz.

- Bilanț teritorial

A. Suprafața zonei studiate 6.875 mp

din care

- teren ce aparține domeniului public 950 mp

- teren proprietate privată	5.925 mp
B. Suprafață incintă	1000 mp
- suprafața construcției propusă	380,00 mp
- suprafață desfășurată propusă	1.436,00 mp
- suprafață circulație interioară	280,00 mp
- suprafață protecție rețele	80,00 mp
- suprafață zone verzi	200,00 mp
- suprafață piscină	60,00mp
P.O.T exist. = 0	P.O.T propus = 45%
C.U.T exist. = 0,0	C.U.T propus = 1,46

5. CONCLUZII

CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Amplasarea în zonă a unor construcții de locuit în sistem individual și cu un regim de înălțime cuprins între P + 1 și P + 1 + mansardă, va duce în viitor la realizarea unui cartier rezidențial în această parte a Municipiului.

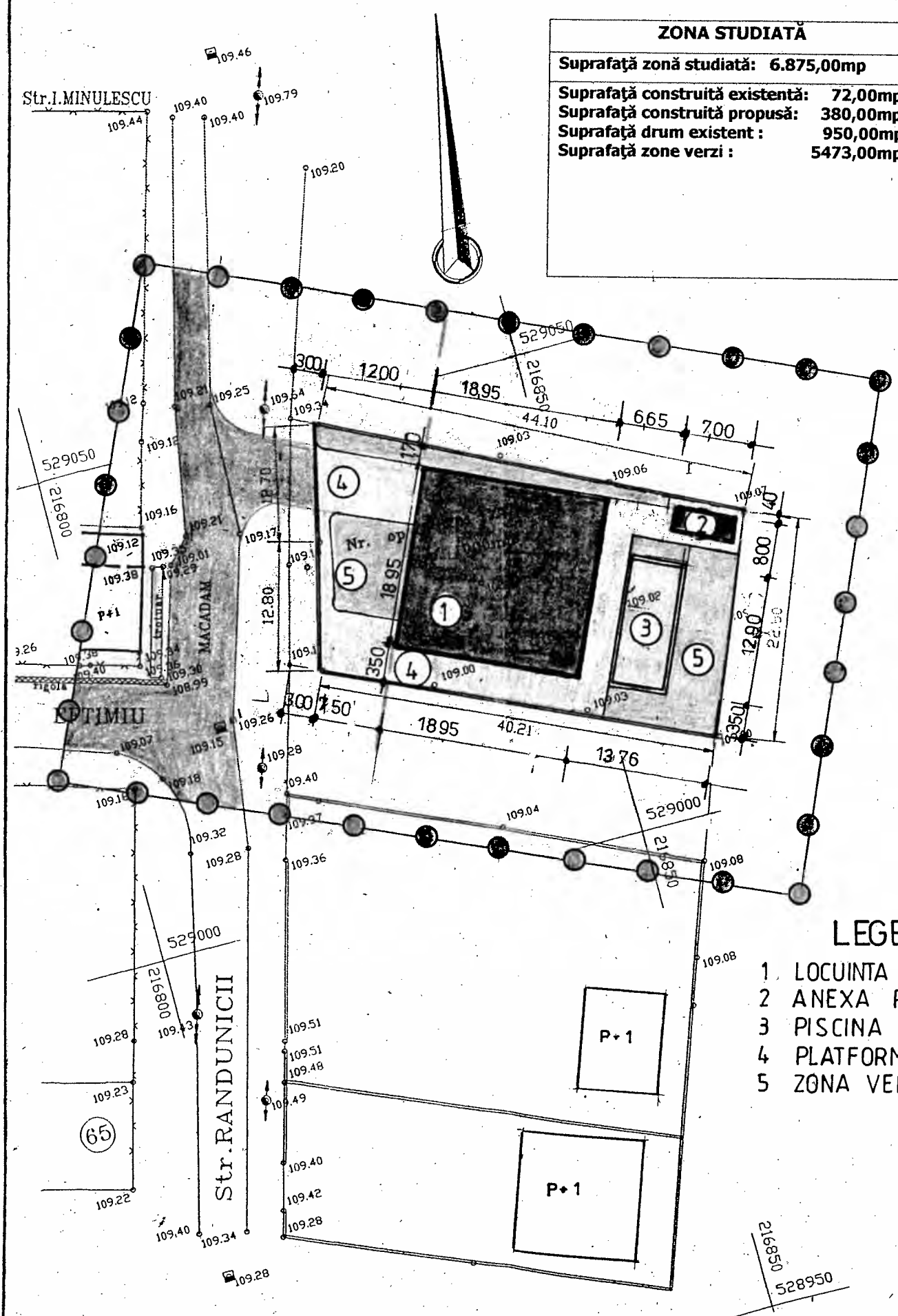
MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUG-ului

- realizarea unui cartier de locuințe individuale în zonă și asigurarea de utilități.

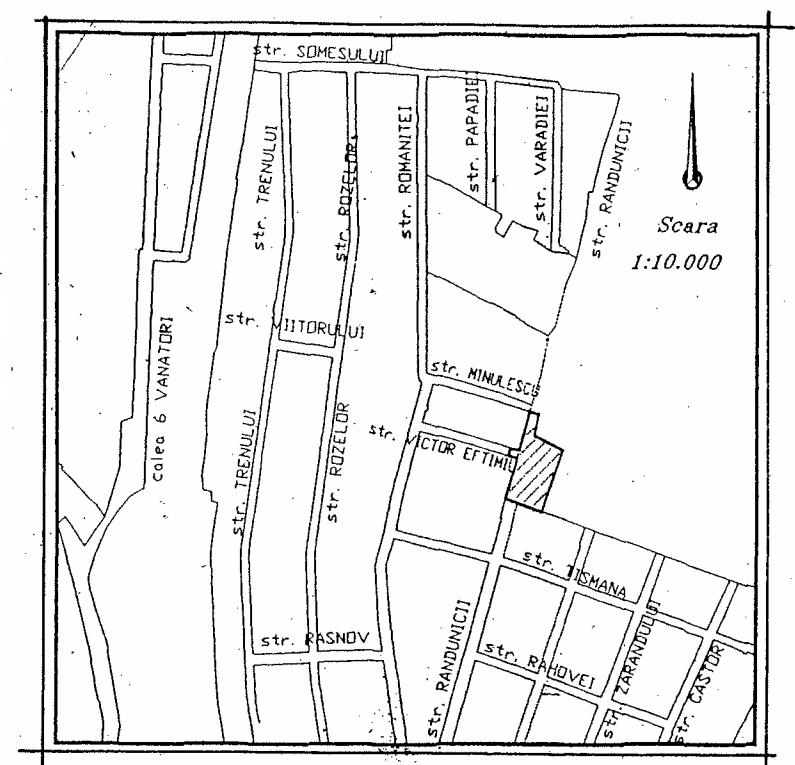
PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

- se recomandă preluarea principiilor și la viitoarele PUD-uri ce se vor elabora în zonă pentru a asigura caracterul unitar al zonei.

Întocmit,
 arh. Tătar Călin



ZONA STUDIATĂ	SUPRAFAȚĂ INCINTĂ
Suprafață zonă studiată: 6.875,00mp	Suprafață incintă : 1000,00mp
Suprafață construită existentă: 72,00mp	Suprafață construită propusă : 380,00mp
Suprafață construită propusă: 380,00mp	Suprafață construită desfășurată : 1436,00mp
Suprafață drum existent : 950,00mp	Suprafață piscină : 60,00mp
Suprafață zone verzi : 5473,00mp	Suprafață platforme + alei : 280,00mp
	Suprafață protecție rețele : 80,00mp
	Suprafață zone verzi : 200,00mp
P.O.T.exist. 0,00%	P.O.T.prop. 45,00%
C.U.T.exist. 0,00	C.U.T.prop. 1,46



PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI
- ALINIERIA CONSTRUCTIILOR
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CIRCULATIE RUTIERA
- CIRCULATIE INTERIOARA SI PLATFORME
- PISCINA
- SPATII VERZI

LEGENDA

1. LOCUINTA FAMILIALA D+P+1+M
2. ANEXA P
3. PISCINA
4. PLATFORME SI ALEI
5. ZONA VERDE

Sorana-Emilia
 NEGRU-DIMA
 Arhitect
 se deserveste separat

VERIFICATORI EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTĂ	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA
SC PROCONT SRL ARAD J 02 /658/1998, tel/fax 256763, 0744/534762 ARAD, str. Corneliu Coposu nr. 3-4, ap.22				Beneficiar: IERCOȘAN EDUARD Arad, str. Rândunicii F.N. Proiect n.r. 4/2006
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1 : 500	Titlu proiect: P. U. D. CASĂ FAMILIALĂ D+P+E+M Arad, str. Rândunicii F.N. Faza: P.U.D.
SEF PROIECT	Arh. Tătar Călin		Data: IAN. 2006	Titlu planșă REGLEMENTĂRI URBANISTICE Planșa nr. 03A
PROIECTAT	Arh. Tătar Călin			
DESENAT	Ing. Voia V.			