

## Memoriu general

### 1. Introducere

#### 1.1. Date generale de recunoaștere a documentației

Denunire proiect: P.U.D. Locuință P+M str. Grigore Alexandrescu nr.34

Beneficiar: Meisă Constantin

Proiect nr.7/2005

Proiectant: arh.Tătar M.p.f.a.

#### 1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei locuințe unifamiliale P+1, pe terenul din strada Grigore Alexandrescu nr.34, teren proprietate

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea funcționarea, respectiv configurația arhitectură a clădirii

- integrarea în fondul construit existent

- circulația juridică a terenurilor

- echiparea cu utilități edilitare

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe P+M.

#### 1.3. 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 actualei documentații a stat la bază Planul urbanistic general, elaborat de S.C.Proiect S.A.Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topografică pusă la dispoziție de către beneficiar și elaborată de S.C.Geo Cad&Tope srl

### 2. Incadrare în localitate

#### 2.1. Condiții din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivului propus - locuință - este situat într-o zonă de locuit - cartierul central, zona de sud, pe strada Grigore Alexandrescu, aproape de intersecția cu strada Badea Cârțan. În planul urbanistic general al municipiului Arad, această

zonă este destinată locuințelor și face parte din U.T.R.nr.7.

În partea de nord zona studiată se învecinează cu cartierul central al orașului, în partea de est cu partea răsăriteană a cartierului central, adiacentă Mureșului, spre sud, este de asemenea adiacent Mureșului, iar spre vest se află cartierul Faleză Sud.

Prin acest P.U.D. se va asigura amplasamentul optim al clădirii de locuit în condițiile date.

Se va urmări integrarea și armonizarea noii construcții cu cele existente menținute. Se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare cu bransamentele necesare noii construcții.

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

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt

- terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

- din punct de vedere geologic amplasamentul este pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din gisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase cu pietriș și bolovăniș) care permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile precipitațiilor din zonă.

- zona seismică D,  $k_s=0,16$ ,  $T_c=1,00$  sec.

- stratificarea terenului:

1. umplutură lm

2. strat argilos, prăfos-nisipos cafeniu gălbui, saturat de îndesare medie, până la 5m.

- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,8m și se prevede un regim ascensional al apei la adâncimea de 1,3m față de nivel teren.

Variația apei freatice este legată de precipitații și de variația apei Mureșului.

Situarea amplasamentului în cadrul localității este prezentă în planșa 01.

3. Situația existentă

Zona studiată face parte din U.T.R.nr.7 și este o zonă cu restricții de construire până la elaborarea P.U.G. sau P.U.Z. În planul urbanistic general al municipiului Arad, în această zonă s-a prevăzut

Terenul pe care urmează

să fie amplasată construcția este situat într-o zonă de locuit, a cartierului central-sudifrei precis lângă intersecția străzilor Grigore Alexandrescu și Badea Cârțan. În planul urbanistic general al municipiului Arad, această zonă este destinată pentru locuit, cu dotări aferente.

În partea de nord zona studiată se învecinează cu cartierul central al orașului, în partea de est și de sud aflându-se zonele limitrofe Mureșului, iar înspre vest cartierul Faleză Sud. Accese posibile în zonă sunt pe străzile Grigore Alexandrescu, Selimbăr, Ialemiței, Badea Cârțan, străzi care în prezent deservesc zona.

Cartierul fiind vechi, laturile aproape în totalitate construite, inserțiile viitoare se vor putea face în urma demolărilor, iar străzile vor putea fi eventual modernizate, pentru o mai bună deservire a zonei (și asfaltate).

Conform extrasului c.f. suprafața terenului este de 403 mp și este în proprietatea locatarilor, în indiviziune.

Pe acest amplasament sunt construite 3 apartamente care au în comun această curte. În spatele ultimului există un mic loc pe care nu este construit nimic.

În zona studiată la stânga și dreapta amplasamentului nostru există tot clădiri de locuit, cu parter, în stare satisfăcătoare (stânga nr. 36), iar la dreapta terenul este reconstruit, cu niște rămășițe ale vechii construcții la stradă (fațadă). Clădirile sunt construite din cărămidă, cu acoperișuri tip șarpantă și învelitori de țiglă. Înălțimile construcțiilor la cornișe variază între 2 și 3,5 m. Finisajele sunt tencuieli simple, zugrăveli în culori de apă, iar tâmplăriile de lemn. În zonă, pe străzile Grigore Alexandrescu sau Badea Cârțan, nu există unități de producție sau depozite.

Terenul propus pentru construirea locuinței este teren plat fără denivelări importante. În incintă:

Steren=403mp

Teren construit 200mp

Teren neconstruit=203mp

P.O.T.=49,6

C.U.T.=0,5

În zona studiată:

Steren=1525mp

Slocuințe existente=695mp

Circulații carosabile=172mp

Teren liber neconstruit=255mp

Regin juridic

În planșa nr. 04, obiective

de utilitate publică sunt analizate terenurile și construcțiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului și din punct de vedere al circulației terenului.

Zona studiată are o suprafață de 1525mp, din care:

-575mp aparțin domeniului public al primăriei

-950mp constituie proprietatea privată a unor perseane fizice

Terenul pe care urmează să se construiască locuința este teren proprietate privată (indiviziune) și are o suprafață de 403mp.

Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de fondare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

-terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș

-din punct de vedere geologic amplasamentul este pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv tectonic, constituit din gisturi cristaline.

-se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase cu pietriș și bolovăniș) care permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

-zona seismică  $D, k_s=0,16; T_c=1,00$  sec.

-stratificarea terenului:

1. umplutură 1m

2. strat nisip argilos prăfos-nisipos cafeniu-gălbui plastic vârtos între 1-3,6m

3. strat nisip cu pietriș și bolovăniș, cafeniu-gălbui, saturat, de îndesare medie, până la 5m.

-apă subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,8m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,3m față de nivel teren.

Situarea amplasamentului în cadrul localității este prezentă în planșa 01.

Analiza fondului construit existent

În zona studiată sunt clădiri vechi, majoritatea în stare satisfăcătoare, cu un regim de înălțime P. Clădirile sunt construite din cărămidă, cu șarpantă de lemn și învelitoare din țiglă.

Suprafața ocupată de clădirile existente este de 345mp, ceea ce reprezintă 22%.

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea de distribuție a apei potabile

pe strada Gr.Alexandrescu.

Canalizare pluvială

Scurgerea apelor pluviale: se face în mod natural (lubsorbtie în sol).

Alimentarea cu căldură

În prezent în zonă încălzirea se face cu sobe cu combustibil lichid sau solid.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există o rețea de distribuție de joasă tensiune care urmărește traseul străzii Gr.Alexandrescu. Stâlpii de susținere ai acesteia

Telecomunicații

În zona studiată există (nu) instalații Tc.

Alimentarea cu gaz

În zona studiată nu există alimentare cu gaz.

#### 4. Reglementări

Elemente de temă

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivul propus. Beneficiarul dorește să construiască o locuință unifamilială.

Regim de înălțime P+1.

Construcția propusă prin prezenta documentație va fi amplasată în fundul curții, având cca 17,2m distanță față de fondul stradal. Față de axul carosabilului de pe str. Gr.Alexandrescu, locuința care face obiectul P.U.D.-ului este amplasată la cca 26m.

Situația existentă nu permite crearea altor amenajări.

Total suprafață construită - 31mp

Total suprafață desfășurată 58,8mp.

Accesul pietonal în curte se face printr-o poartă uscată, care nu permite și un acces carosabil în curte.

Profiluri transversale

Terenul nu prezintă denivelări majore cotele variind în jurul valorii de 100-100,7m; o ridicare mai accentuată a terenului se constată spre fundul curții;  $101,7+0,5=102,2m$ , dincolo de construcția noastră.

Sistematizare verticală

Se vor scoate resturile și gunoaiile de pe teren și se va nivela. La construcția propusă cota  $\pm 0,00$  este la cota terenului  $101,7+0,5=102,2m$ .

La elaborarea soluției de sistematizare verticală s-a avut în vedere creerea unui soclu corespunzător pentru noua clădire.

Clădirea propusă va fi de formă aproape pătrată în plan P+L.

În incintă

Steren=403mp

P.O.T.=57%

C.O.T.=0,64

În zona studiată

Steren=1525mp

Circulații carosabile=172mp

Teren liber neconstruit=255mp

Echipare edilitară

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a clădirii propuse prin prezentul proiect se va realiza în urma unei cereri la R.A.A.C.Arăd la momentul respectiv, când se va întocmi și proiectul de racordare a locuinței la rețeaua de apă, - conform adresei R.A.A.C.Arăd nr.3716/11.05.2005.

Sursa de apă va fi rețeaua existentă pe domeniul public (str. Gr.Alexandrescu).

Conform SR 1343-1-95, articolul 2.3.-12 tabelul 3, debitul de apă necesar pentru stingerea din exterior a incendiului este de 10l/3, amplasamentul fiind într-un cartier cu un număr de 5000-10000 locatari.

Conform normativ 19-94 articolul 14.52 privind stingerea din interior a imobilului, nu sunt necesari hidranți, clădirea având sub 600 mp anteconstruită.

Pentru asigurarea debitului apei de 10l/3 necesar stingerii din exterior a incendiului se vor monta hidranți subterani locați amplasați pe rețeaua inelară de apă la maxim 90m unul de altul.

Conform Normativ 19-94, articolul 14.156, conductele pe care se amplasează hidranții de incendiu locați, trebuie să aibe diametru de 150 mm.

Centerizarea consumului de apă se va realiza printr-un center montat într-un cămin de apometru.

Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate la canalizarea stradală.

Canalizare pluvială

Apele meteorice de pe suprafața construită a noii clădiri vor curge în fața ei. În curte, pe pământ, fără a afecta vecinii.

Organizarea circulației

Prin prezentul P.U.D. nu se prevăd intervenții asupra căi-

lor de acces.

### Crterii compoziționale

S-a ținut cont de necesitatea rezolvării funcționale și volumetrice a unei locuințe P+1 într-un loc dificil mic, lipită stânga și dreapta, iar în spate calcan.

#### Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unor sobe pe combustibil solid.

#### Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza un bransament la rețeaua electrică în curte.

#### Telecomunicații

Nu există rețele telefonice fixe în zonă, poate în viitor.

### Bilanț teritorial

#### Zonificare funcțională - In zona studiată

Teritoriu aferent	Existent		Prepus	
	ha	%	ha	%
0 Locuințe	0,07	45,9	0,07	45,9
-curți, constr.	0,07	45,9	0,07	45,9
1 Spații verzi	0,032	21,1	0,032	21,1
-neamenajate	0,032	21,1		
- amenajate			0,032	21,1
2 Circulații	0,025	16,5	0,025	16,5
-caresabil	0,017	11,1	0,017	11,1
-trotuar	0,008	5,4	0,008	5,4
3 Teren neconstr.	0,025	16,5	0,025	16,5
4 Total	0,152	100	0,152	100

Din analiza bilanțului se constată că zona de locuit ocupă suprafața cea mai mare reprezentând 45,9% din total zonă studiată, urmată de spații verzi care ocupă 21% și de zona de teren neconstruit și de circulații, ambele cu câte 16,5%.

### 5. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se întregeste fondul construit

pe partea dreaptă a curții. Prin prezența sa, această clădire va întregi compozițional ansamblul curții, prin ocuparea acestui loc, actualmente gol.

În urma aprobării prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivului propriu-zis după primirea autorizației și se va realiza racordurile de la rețelele de utilități până la clădire. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului.

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea logică a incintei, la adresa str. Gr. Alexandrescu nr 34.

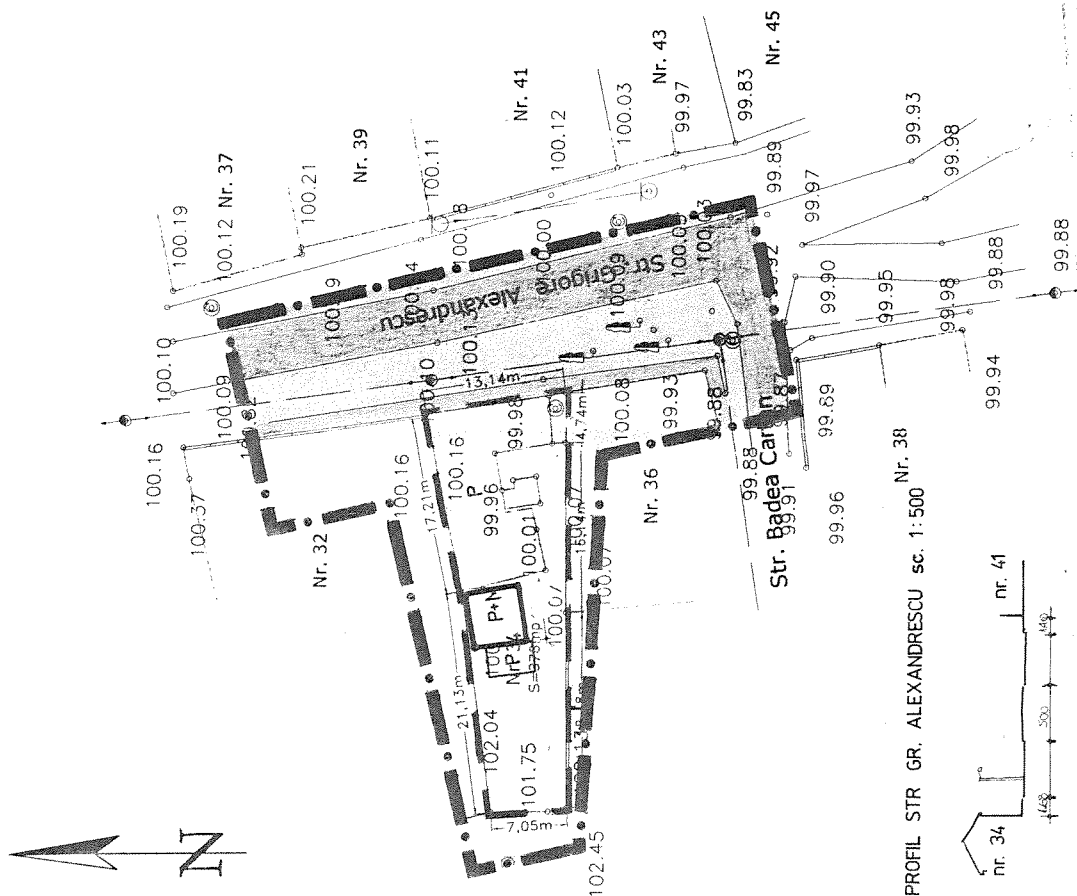
Intocmit, arh. Tătar M.





**PLAN DE SITUATII**  
Scara 1:500

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**



PROFIL STR. GR. ALEXANDRESCU sc. 1:500 Nr. 38

**LEGENDA**

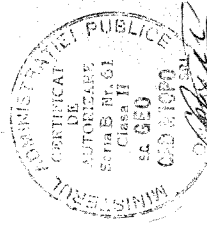
- clădiri de locuit
- teren aferent locuințelor
- spații verzi amenajate
- teren neconstruit
- circulații carosabile, trotuare

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**  
Scara 1:10.000



**LEGENDA**

- Linie electrica aeriana pe stalpi din beton
- Imprejmuire cu gard din lemn
- Imprejmuire cu gard din zidarie
- Stalp lemn telefon
- Camin de vizitare canal
- Pom izolat



Proiectant <b>EGT</b> CF 13705828	Executant <b>S. C. GRIGORE ALEXANDRESCU S.R.L.</b> ARAD Str. Grigore Alexandrescu nr. 21 Tel: 0257-2331051, 3744-556836	Beneficiar <b>MOISA CONSTANȚIN</b> Adresa: Arad, Str. Grigore Alexandrescu, nr. 34, apt. 1.	Reglementări urbanistice
Actiunea: MASURAT: REDACTAT: DESENAT: VERIFICAT:	Numele: teh. Ruja Ioan teh. Ruja Ioan Raileanu Lucian teh. Paul Gheorghe	Scara: 1:500	Plan de situatie Arad, Str. Grigore Alexandrescu, nr. 34, apt. 1.
STEREO '00 Marea Baltică			Nr. proiect: /2005

