

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

- Denumirea lucrării: **SHOW - ROOM;**
- Beneficiar: **S.C. PROSPERA M S.R.L. ARAD;**
- Amplasament: **Str. POETULUI, nr 15-17, Municipiul ARAD, Județul ARAD;**

1.2. Obiectul lucrării

Documentația Planului Urbanistic de Detaliu a fost elaborată la comanda beneficiarului S.C. PROSPERA M S.R.L. ARAD, tema program a fost stabilită verbal în urma discuțiilor purtate cu beneficiarul și anume: întocmirea studiului în faza – Plan Urbanistic de Detaliu, conform solicitării prin Certificatul de Urbanism nr. 227/10.02.2006 emis de Primăria Municipiului ARAD, pentru construirea unui SHOW - ROOM.

Terenul luat în studiu în cadrul prezentei documentații este parțial proprietatea privată a beneficiarului S.C. PROSPERA M S.R.L. ARAD, conform Contractului de vânzare – cumpărare anexat și parțial concesionat de la primăria Municipiului Arad. Terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad. Suprafața terenului luat în studiu și pe care s-a efectuat ridicarea topo este de 687,87 mp. Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute, studiul a fost extins pe o suprafață identificată conform planului de situație A1, în scopul analizării situației existente, a vecinătăților permise, precum și a restricțiilor legale impuse în vederea realizării scopului final de construire.

Scopul întocmirii prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu conform solicitării beneficiarului este obținerea avizului pentru construirea unei construcții cu funcțiune comercială

Documentația PUD va analiza și propune rezolvarea relațiilor în teritoriu între elementele situației existente și cele propuse, rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire de spații pentru show – room ca funcțiune complementară a zonei de locuințe în care este amplasat obiectivul.

Documentația PUD, pe baza analizei situației existente, a concluzionării asupra disfuncționalităților și stabilirii priorităților necesare, va soluționa amenajarea terenului beneficiarului în scopul funcționării corespunzătoare a obiectivului propus.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Municipiul Arad;
- Tema program stabilită cu inițiatorul PUD;
- Respectarea legislației în vigoare:
 - Legea privind calitatea în construcții nr. 10 /1995.
 - Legea privind protecția mediului nr. 137 /1995, republicată.
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82 /1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43 /1997.
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213 / 1998.
 - Codul civil.
 - Ordinul ministrului sănătății nr.536 /1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
 - Ordinul nr.13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Metodologia privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu legea nr. 350/2001.
 - Legea nr. 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului
 - Legea nr. 453/2001.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Zona terenului studiat, proprietate a inițiatorului PUD este situat în intravilanul municipiului Arad conform PUG elaborat.

Terenul este situat la nr. 15-17 pe str. Poetului, cu deschidere la strada de 28,55 m și are următoarele vecinătăți

- pe latura sud - estică – proprietate particulară Galeanu Mihai
- pe latura nord - vestică – proprietate particulară - locuință
- pe latura sud - vestică – alee publică de deservire

Construcțiile învecinate sunt în stare bună, corespunzătoare.

2.2. Prescripții și reglementări din PUG elaborat

Conform PUG aprobat terenul se află în intravilanul municipiului Arad, U.T.R. – subzona predominant rezidențială LI20c, IS20 subzona construcțiilor de învățământ.

Funcțiunea predominantă: locuirea, ca funcțiune de bază cu funcțiuni complementare, spații comerciale și prestări servicii.

CONDITII DE AMPLASARE

- Orientarea față de punctele cardinale este recomandată
- Respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitată conform legii
- Retragera construcțiilor față de aliniament este de max. 10 m
- Înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată, pe orizontala din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- Respectarea distanței minime de 190 cm între fatada cu ferestre și limita proprietății îngrădită

FORMA SI DIMENSIUNILE

Front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite

Front la strada de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuprinse

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si caracterul zonei.

Diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua nivele cladirile imediat invecinate

Regimul de inaltime P, P+1, P+2, P+2+M.

POT

Procentul maxim se stabileste in functie de destinatia zonei

a. zona predominant rezidentiala P, P+1, P+2, P+2 = 35 %

b. predominant rezidentiala cu cladiri peste P+2 = 20 %

c. comunicarea = 85 %

PARCAJE

Constructiile de locuinte = 1 loc de parcare la 1 – 5 locuinte

Locuintele unifamiliale cu lot propriu – prevazut cu garaje cu procent 60-100 %

Constructiile comerciale = locuri de parcare pentru clienti – 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru unitatile pana la 400 mp

SPATII VERZI

Spatii verzi plantate min 2 mp/locuitor pentru constructiile de locuit.

Constructiile comerciale 2-5 % din suprafata terenului

IMPREJMUIRI

Opace pe limitele laterale si posterioare ale cladirilor, $H_{min} = 2$ m

DIVERSE

- L1 = zona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri. Functia complementara admisa = spatii comerciale si prestari servicii

- Respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii

Amplasarea = pentru a avea alta situatie care nu se poate incadra in prevederile aliniamentelor mentionate conform legii este necesara elaborarea unui PUD in vederea evaluarii exacte a constructiilor, includerii noii constructii in contextul existent.

ACCESE CAROSABILE

In cazul in care accesul mijloacelor si fortelor de interventii la a doua fatada nu este posibil se asigura evacuarea prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m si inaltime de 1,90 m.

Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

FRONT LA STRADA

Minim 8 m pentru locuinte insiruite si 12 m pentru locuinte izolate sau cuplate.

3. SITUATIA EXISTENTA

Situatia existenta a zonei studiate se prezinta in felul urmator

A. accesibilitate la cale de comunicatie

Terenul studiat este pe aliniamentul strazii Poetului si din acest motiv dispune de o buna accesibilitate in orice directie.

B. suprafata ocupata, limite, vecinatati, indici de ocupare a terenului

Suprafata terenului studiat este de 687,87 mp si are folosinta de:

- curti-constructii = 687,87 mp

Limitele terenului studiat sunt:

- pe latura sud - estica - proprietate particulara Galeanu Mihai
- pe latura nord - vestica - proprietate particulara - locuinta
- pe latura sud - vestica - alea publica de deservire
- pe latura nord - estica - strada Poetului

Pe terenul studiat exista patru cladiri existente ce totalizeaza o arde construita de 244,35 mp. Constructiile existente au regim de inaltime P, in situatia existenta indicii de ocuare a terenului sunt:

POT = 35,52 %

CUT = 0,35

Trei din cele patru constructii si anume constructia cu birouri si magazine, constructia sopronului si a garajului sunt in stare proasta si necesita demolarea lor. Cea de-a patra va fi demolata partial. Suprafata total demolata = 163,68 mp. Constructia ce se mentine va avea o suprafata de 80,67 mp si va fi integrata in noua cladire ce va fi construita pe terenul luat in studiu, in cadrul prezentului PUD.

C. caracterul zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic

Terenul studiat se afla amplasat in zona de locuinte a municipiului Arad, in frontul de locuinte existente de-a lungul strazii Poetului.

D. regimul juridic a terenului

Terenul studiat este detinut de S.C. PROSPERA S.R.L. ARAD prin contract de vanzare + cumparare si concesionare, anexat la proiect.

E. concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

din analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare se desprind urmatoarele aspecte importante:

1. constructia in regim de P+ 2M + M se va funda la adancimea de 1,30 m
2. presiunea conventionala se va lua in calcul pentru Df indicata si b = 1,00 m este $P_{conv} = 220$ Kpa. Inaintea turnarii betonului terenul de fundare de pe amplasament va fi avizat de catre geotehnician

F. accidente de teren

Pe terenul studiat nu exista beciuri, hrube, umpluturi.

G. adancimea apelor subterane

Nivelul apelor subterane este la 2,90 m adancime fata de CTN actual. Se prevede un regim maxim ascensional al apelor subterane pana la adancimea

de 1,50 m fata de nivel teren actual functie de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si deviantia nivelului raului Mures

H. parametri seismici ai zonei

Terenul studiat se afla in zona seismică de calcul notată cu "D" careia îi corespunde $k_s = 0,16$ și $T_c = 1,0$ sec. Conform macrozonării seismice după Normativ P100/92 aferent localității Arad.

I. analiza fondului construit existent

Fondul construit existent cu care se învecinează terenul studiat este format din locuințe și anexe cu regim de înălțime parter + etaj, în stare de funcționare.

J. echipare existența

Terenul studiat este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zona: apă canal, electrice și gaz.

4. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A. Obiectivele solicitate prin tema program.

Prin tema program beneficiarul solicită amplasarea în teren a unei construcții cu regim de înălțime P+2+M destinată funcțiilor show - room, spații pentru birouri și camere de cazare pentru locuințe de serviciu pentru clienții show-roomului + 6 garaje la parter și cu includerea construcției existente ce se menține.

B. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Construcția proiectată va fi realizată unitar cu o formă aproximativ pătrată alipită construcției locuinței situată în sud-estul amplasamentului studiat, cu acceptul proprietarului locuinței.

Construcția proiectată a fost concepută pe 4 nivele din care ultimul nivel mansardat, deservite printr-o scară interloară cu acces direct din parter, separat de accesul din parter la show-room. Această distribuție a spațiilor pe nivele cât și deservire lor prin acces separate va asigura posibilitatea folosirii spațiilor concepute pe funcțiuni, independent și fără incomodări reciproce asigurându-se astfel un confort în exploatare a beneficiarilor acestor spații.

Construcția proiectată este conformată în felul următor:

1. PARTER

- întreaga suprafață proiectată la parter va avea funcțiunea de show-room pentru expoziție și vânzare, spații de depozitare zilnice, spații pentru activitatea societății și un grup sanitar pe sexe și separat pentru folosința societății cât și pentru public. Accesul principal în acest spațiu este prevăzut din strada poezului.
- 6 garaje cu acces din latura posterioară a construcției ce vor asigura gararea auto pentru necesitățile spațiilor de cazare

2. ETAJUL 1

- suprafața proiectată este destinată funcțiunii de birouri conformate pe un coridor de circulație cu dublu tract, luminat natural și cu grup sanitar structurat pe sexe. Aceste spații sunt deservite printr-o scară de acces din parter luminată natural, cu acces separat pe a doua

Intrare din exterior in constructia proiectata. In acest mod de rezolvare se asigura independenta functionarii spatiului etajului 1 fata de functiunile celelalte ale spatiului.

3. ETAJUL 2 SI MANSARDA

- suprafata proiectata este destinata functiunii de cazare in sistem de minigarsoniera pentru locuinte sezoniere de serviciu pentru clienti show-roomului si pentru personalul ce va lucra in zona birourilor. Unitatea de cazare este formata din camera de cazare si grup sanitar redus cu dus, WC si lavabou. Camerele de cazare sunt dotate cu balcoane. Camerele sunt amplasate pe un coridor de circulatie cu dublu tract cu iluminare naturala.
- In mansarda functiune principala ramane cea de cazare cu camere complet utilitate ca si in etajul 2 dispuse pe un coridor de circulatie. Pentru asigurarea serviciilor acestor camere de cazare, in mansarda au fost prevazute spatii pentru spalatorie, calcatorie si cameriste.

C. Capacitatea, suprafata desfasurata.

Constructia prevazuta a fi amplasata in zona studata are o suprafata construita de 439,70 mp si o suprafata desfasurata de 1411,20 mp. Suprafata totala utila a constructiei propuse este 1.224,25 mp.

Constructia proiectata are urmatoorii indici caracteristici de suprafata/ nivele:

PARTER – SUPRAFATA UTILA PROIECTATA	= 402,90 mp :
- spatiu show-room	= 180,65 mp
- 3 birouri	= 58,55 mp
- 6 garaje	= 119,40 mp
- terasasa intrare	= 7,45 mp
- hol acces	= 28,15 mp
- centrala termica	= 8,70 mp
ETAJUL 1 – SUPRAFATA UTILA PROIECTATA	= 273,25 mp
- casa scarii	= 14,30 mp
- hol acces	= 60,25 mp
- 4 sali de asteptare	= 71,20 mp
- 4 birouri	= 71,80 mp
- 4 WC	= 10,40 mp
- 4 chicinete	= 10,40 mp
- 4 dressinguri	= 10,40 mp
- 6 balcoane	= 24,50 mp
ETAJUL 2 – SUPRAFATA UTILA PROIECTATA	= 272,80 mp
- casa scarii	= 14,30 mp
- Hol acces	= 62,00 mp
- 8 camere cazare	= 142,90 mp
- 8 WC	= 20,80 mp
- 8 balcoane	= 32,80 mp
MANSARDA – SUPRAFATA UTILA PROIECTATA	= 275,30 mp
- casa scarii	= 14,30 mp
- hol acces	= 44,70 mp
- spalatorie, calcatorie, cameriste	= 17,55 mp
- 8 WC	= 20,65 mp
- 8 camere cazare	= 137,75 mp
- 7 balcoane	= 40,35 mp

D. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese).

Construcția propusă a fi amplasată în terenul studiat va fi cuplată cu locuința proprietate Galeanu Mihai pe latura sud-est, iar fata de celelalte vecinatati va fi amplasată în felul următor:

- la 8,91 m de limita străzii Poetului
- la 0,52 m de anexa locuinței situată în nord-vestul amplasamentului
- la 12,60 m de blocul de locuitori situat în zona de sud-vest

Construcția propusă se va integra din punct de vedere spațial în compoziția volumetrică existentă, în sensul integrării ei într-un fond construit deja existent prin armonizarea cu regimul de înălțime, cu imaginea proiectată din punct de vedere estetic, cu folosirea materialelor de finisaje exterioare în așa fel pentru a nu provoca un impact, ci o alternativă posibilă de plambare în frontul deja construit pe strada poetului.

Construcția proiectată se încadrează în categoria clădirilor destinate "serviciilor", funcțiune acceptată în zona de locuit destinată prin PUG care prin specificul ei generează un punct de interes și atracție, poate fi acceptată în zona, în specificul proiectat, în sistemul de "integrare prin contrast", fără să creeze un conflict de funcțiuni, specific zonal sau estetic.

E. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente.

Construcția proiectată propusă a fi amplasată în amplasamentul studiat se va integra în contextul construcțiilor existente sub rezerva folosirii de materiale și culori specifice zonei precum și compoziția volumetrică.

În acest sens pentru finisarea acestei construcții au fost prevăzute următoarele FINISAJE EXTERIOARE:

- acoperișul tip șarpantă va fi finisat cu învelișoare tip "TEGOLA" culoare maro;
- tamplare de aluminiu cu geam termopan pentru închidere ferestre și uși la parter și etajul 1;
- tamplare de lemn cu geam termopan pentru închidere ferestre și uși la etajul 2 și mansardă;
- pentru închiderea scărilor și accesului principal vor fi folosite tamplare de aluminiu tip cortina cu geam termopan, cu foaia exterioară oglinzată în nuanțe fumurii;
- fenculeți cu zugrăveli exterioare în var lavabil alb și portocaliu;
- soclu construcției, precum și anumite accente de fatadă vor fi placate cu plăci compozite (piatră artificială – model spartură de marmură);
- treptele de acces precum și terasele exterioare vor fi placate în prelungirea spațiului de la parter cu gresii portelanate de exterior, durabile și antiderapante.

La stabilirea finisajelor exterioare și culorilor s-a avut în vedere doar sugerarea categoriilor de material și culoare, cu posibilitatea însă a alegerii variantelor pe baza de nuanțe, a tipului de tamplarie, etc. funcție de pret, natura firmei, dar și a comparării directe cu nivelul de finisare și cromatică a frontului existent în care se integrează construcția proiectată.

Finisajele interioare vor fi stabilite prin proiectul de arhitectura functie de functionalitatea spatiilor si personalitatea arhitectului.

F. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

In terenul studiat a fost prevazut un acces carosabil si unul pietonal din strada Poetul existentă, ce va asigura, respectiv 3 locuri de parcare pentru constructia proiectata cat si doua accese pietonale amenajate.

Pe fatada posterioara, la parter, cele sase garaje proiectate vor fi deservite prin aleea publica existentă pentru fiecare garaj in parte.

G. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.

Constructia propusa, in terenul studiat, se va incadra in cadrul natural al zonei municipiului Arad, poate fi perceputa pe cele doua directii si prin prezenta sa, va asigura continuitatea frontului construit pe strada Poetului.

H. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

Constructia propusa nu genereaza poluare si nu necesita masuri pentru reabilitare ecologica.

I. Solutii pentru dezvoltarea spatiilor verzi.

In terenul studiat au fost prevazute zone amenajate cu spatii verzi pentru odihna si agrement, in fata constructiei propuse precum si in nord-vestul acestora conform planului A2 anexat la proiect. Suprafata amenajata cu spatii verzi este 95,39 mp si reprezinta 13,86 % din suprafata totala a terenului.

J. Regimul de construire (POT si CUT).

In terenul studiat si reglementat conform planurilor anexate au fost realizati urmasorii indicatori:

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI CU CONSTRUCTII = 63,92 %

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI CU CONSTRUCTII = 2,05

K. Asigurarea utilitatilor.

Terenul studiat beneficiaza de posibilitatea de racord din reseaua stradala pentru alimentare cu apa, canal, gaze si energie electrica.

L. Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Bilantul teritorial reglementat evidentiaza urmatoarele suprafete pe functiuni:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	SHOW - ROOM			
	EXISTENT		REGLEMENTARI	
	Suprafata (mp)	Procent % din suprafata	Suprafata (mp)	Procent % din suprafata
CONSTRUCTIE SHOW-ROOM	—	—	439,70	63,92
SPATII VERZI	—	—	95,39	13,86
ACCES CAROSABIL SI PARCARI	15,32	2,28	76,94	11,18
ACCESIE PIETONALE	—	—	42,73	6,22
CONSTRUCTII EXISTENTE	244,35	35,52	80,67	—
TEREN LIBER	428,20	62,20	—	—
TRONUR CONSTRUCTIE	—	—	33,11	4,82
TOTAL ZONA STUDIATA	687,87	100	687,87	100

5. CONCLUZII

A. consecințele realizării obiectivelor propuse

Consecințele realizării obiectivului propus sunt benefice pentru întreaga zonă și localitate în care sunt amplasate datorită apariției în zonă a investitorului, precum și din punct de vedere a creerii serviciilor de acest specific pentru dezvoltarea zonei din punct de vedere comercial și creere de locuri de muncă.

B. opțiunea elaboratorului PUD

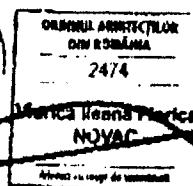
Opțiunea proiectantului este de comun acord cu solicitarea beneficiarului privind reglementările de ordin urbanistic a terenului, proprietatea sa privată, studiat în cadrul PUD.

Proiectantul exprimă următoarele opțiuni având ca punct de vedere și solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul studiului de față:

- Îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu;
- Ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiilor solicitate;
- Reglementarea destinației terenului prin avizarea favorabilă a zonei studiate.
- Completarea frontului construit la strada Poetului

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI – solicitarea beneficiarului de a construi obiectivul – SHOW - ROOM și dotările aferente unei bune funcționări este posibilă având în vedere condițiile descrise mai sus.

INTOCMIT
S.C. PROURBIX S.R.L.
ARH. NOVAC VIORICA



PLAN URBANISTIC DE DETALIU MUNICIPIUL ARAD JUDEȚUL ARAD SHOW ROOM

2. REGLEMENTARI URBANISTICE

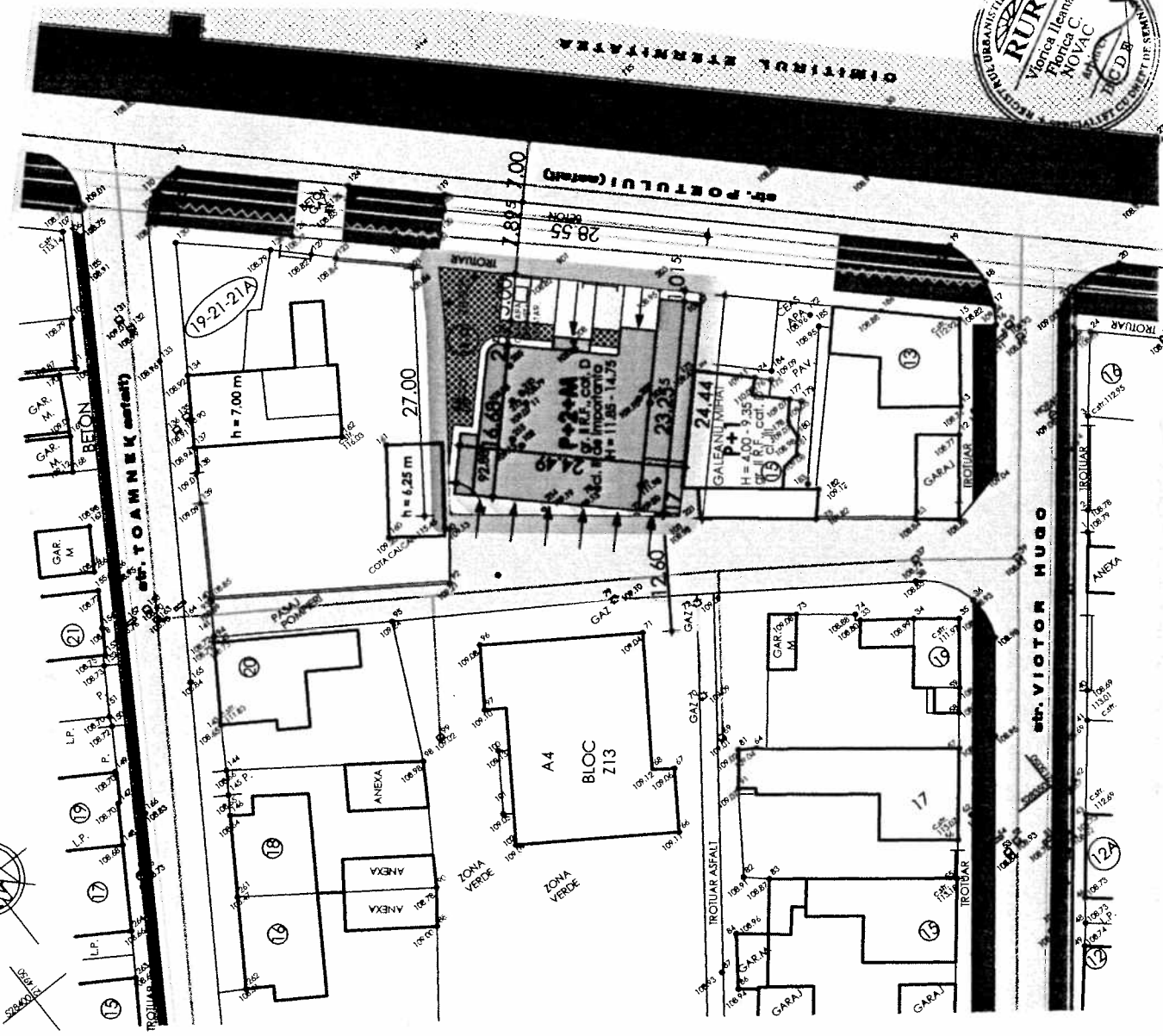
LEGENDA

- Limite**
 LIMITA TEREN PROPRIETATE INITIATOR P.U.D.
 LIMITA TEREN STUDIAT IN CADRUL P.U.D.
- Zonificare urbanistica**
 ZONA CONSTRUCTIE PROPUSA PT. SERVICII PUBLICE
 ZONA PROPUSA ACCES PIETONAL CONSTRUCTIE SHOW - ROOM
 ZONA PROPUSA AMENAJARE SPATII PARCARE
 ZONA PROPUSA AMENAJARE SPATII VERZI
 ZONA STRAZI EXISTENTE CU IMBRACAMINTE DEFINITIVA
 ZONA EXTINDERE ACCES CAROSABIL DESERVIRE GARAJE
 ZONA CONSTRUCTII LOCUINTE EXISTENTE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	ANSAMBLU CARTIER REZIDENTIAL TERMA 2 EXISTENT		REGLEMENTARI	
	Suprafata (mp)	Procent % din suprafata	Suprafata (mp)	Procent % din suprafata
CONSTRUCTIE SHOW ROOM			439,70	63,92
SPATII VERZI			95,39	13,86
ACCES CAROSABIL SI PARCARI	15,32	2,28	76,94	11,18
ACCESSE PIETONALE			42,73	6,22
CONSTRUCTII EXISTENTE	244,35	35,52	80,67	
TEREN LIBER	428,20	62,20		
TROTUAR CONSTRUCTIE			33,11	4,82
TOTAL ZONA STUDIATA	687,87	100	687,87	100

S.C. PROURBIX S.R.L. BACAU		Proiect: SHOW - ROOM	Project: 14/2004
colectiv:	semnatura	Amplasament: Str. POETULUI nr. 15-17	Faza: P.U.D.
proiectat: Ath. NOVAC Viorela		Beneficiar: S.C. PROSPERA M S.R.L. ARAD	Planșă: A2
desenat: Ath. NOVAC Viorela		Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE	
verificat: Ath. NOVAC Viorela		Sc: 1:500	Data: 05/2004
			Format: A3



TOTAL SUPR TEREN PROPR. INVESTITOR = 687,87 mp
A. CONSTR. SHOW-ROOM=439,70 mp, ARIE DEF. = 1411,20 mp
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = 63,92 %
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI = 2.05