



# **PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

DENUMIRE PROIECT	<b>:P.U.D. AMENAJARE PENSIUNE TURISTICA. ARAD, Calea AUREL VLAICU nr. 274 B</b>
BENEFICIAR	<b>:S.C. PRODCOM ANDANTE S.R.L. ARAD, Calea AUREL VLAICU nr. 274 B</b>
PROIECT Nr.	<b>: 73/2005</b>
FAZA	<b>:P.U.D.</b>
PROIECTANT	<b>:S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>

#### **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 amenajare a unei PENSIUNI TURISTICE, pe terenul din intravilanul Municipiului Arad, pe Calea Aurel Vlaicu la Nr. 274/B. teren proprietate privată a S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L.

De asemenea are ca obiect:

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

Beneficiarul dorește amenajarea unei clădiri existente și extinderea acesteia cu un corp nou de clădire.

#### **Metodologia folosită – baza documentație**

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 al Municipiului Arad, elaborat – de S.C. PROIECT S.A., Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, pusă la dispoziție de către beneficiar și elaborat de P.F. KELLY LADISLAU, Arad.

## **2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus –Amenajare pensiune turistica, este situat in intravilanul municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

In partea de nord si vest , terenul se invecineaza cu un teren proprietate privata, a S.C. INDAGRARA S.R.L., in partea de est se invecineaza cu un teren liber o platforma betonata, teren proprietatea privata a Primariei, iar in partea de sud este Calea Aurel Vlaicu. Prin acest P.U.D., se va asigura extinderea cladirii existente, si amenajarile necesare.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura accesul carosabil la cladirile propuse precum si locuri de parcare .

Se va urmarii integrarea si armonizarea noii constructii si a amenajarilor cu cele existente mentinute.

Se va tine seama de zona verde existenta care va fi amenajata si integrata in ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

### **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt: - terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.

- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis in alternanta cu pamanturi argiloase prafoase, permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”,  $k=0,16$ ,  $T_c= 1,0$

- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m

- complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la adancimea de 3,60 m

- complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie, pana la adancimea de 5,00 m.

- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3,40 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,70 m fata de nivel actual teren.

Variatia apei freatice este legata de precipitatii si de variatia apei Muresului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentat in plansa 01.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

Teritoriul luat in considerare pentru construirea obiectivului propus –Amenajare pensiune turistica, este situat in intravilanul municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

In partea de nord si vest , terenul se invecineaza cu un teren proprietate privata, a S.C. INDAGRARA S.R.L., in partea de est se invecineaza cu un teren liber o platforma betonata, teren proprietatea privata a Primariei, iar in partea de sud este Calea Aurel Vlaicu. Prin acest P.U.D., se va asigura extinderea cladirii existente, si amenajarile necesare.

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului P.U.D. se face din Calea Aurel Vlaicu, care este adiacenta amplasamentului.

Conform Extrasului C. F. Nr. 52274, suprafata terenului este de 1341 mp si este in proprietatea S.C. PRODCOM ANDANTE S.R.L.

Terenul propus pentru construirea obiectivului este teren plat fara denivelari importante si este in suprafata de 1.341,00 mp.

In incinta:  
Steren = 1.341,00 mp  
Sc = 365,00 mp  
Sd = 1.068,00 mp

P.O.T. = 27,22 %  
C.U.T. = 0,80

### **Regimul juridic**

In plansa nr. 04, Obiective de utilitate publica, sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului si din punct de vedere al circulatiei terenului.

Zona studiata are o suprafata de 3.363,00 mp, din care :

- 2.295,00 mp apartin domeniului public al primariei;
- 1.068,00 mp constituie proprietatea privata a persoanelor juridice, S.C. PRODCOM ANDANTE S.R.L.

Terenul pe care urmeaza sa se construiasca investitia este teren proprietate privata si este in suprafata de 1.341,00 mp.

### **Analiza geotehnica**

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

- terenul este plan fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.
- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis in alternanta cu pamanturi argiloase prafoase, permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”,  $k=0,16$ ,  $T_c= 1,0$

- stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m
- complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la adancimea de 3,60 m
- complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie, pana la adancimea de 5,00 m.
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3,40 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,70 m fata de nivel actual teren.

Variatia apei freatice este legata de precipitatie si de variatia apei Muresului.

### **Analiza fondului construit existent**

In zona studiata nu sunt cladiri existente,

### **Echiparea edilitara**

#### **Alimentarea cu apa**

In zona studiata exista retea de distributie a apei potabile, in apropiere, pe calea A. Vlaicu, O 150 .

#### **Canalizare**

Canalizare menajera

In zona studiata exista retea de canalizare, pe Calea Aurel Vlaicu.

### **Canalizarea pluviala**

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti ale caii Aurel Vlaicu.

### **Alimentarea cu caldura**

In prezent in zona incalzirea se face cu centrale proprii cu alimentare pe gaz.

### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata exista o retea LEA 20 kv in partea de nord a acestuia si de care trebuie sa se tina cont la amplasarea obiectivelor.

### **Telecomunicatii**

In zona studiata exista canalizatie Tc in sapatura la 0,90 m.

### **Alimentarea cu gaz**

In zona studiata exista retea de alimentare cu gaz in partea de nord a incintei, niste conducte aeriene, o conducta O 350 spre cartierul Gai, o conducta O300 care alimenteaza Indagrara, o conducta O 89 spre F-ca de Paine si Napolitane

## **4. REGLEMENTARI**

### **Elemente de tema**

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

Beneficiarul doreste sa amenajeze si sa extinda cladirea existenta pentru a functiona o pensiune turistica

Regim de inaltime S + P + 1.

Constructia propusa prin prezenta documentatie este amplasata la 23,22 m fata de axul liniei de tramvai, de pe calea Aurel Vlaicu.

Se amenajeaza cladirea existenta prin compartimentari interioare , pentru creerea de spatii de cazare, cu pereti din gipscarton in 3 straturi + fonoizolatie, tavanele false – la constructia existenta si propusa, -vor fi integral cu gipscarton

Cladirea va fi realizata dintr-o structura metalica usoara cu inchideri perimetrare din pereti din BCA.

Existent

Sc = 365,00 mp,

Sd = 1.068,00 mp.

Propus

Sc = 352,00 mp

Sd = 983,00 mp.

Total suprafata construita 809,00 mp

Total suprafata desfasurata 2.051,00 mp

In incinta:

S teren = 1.341,00 mp

S c constr. = 809,00 mp

S zona verde = 194,09 mp

S platforme = 305,60 mp

S bazin = 32,31 mp

P.O.T = 60,33 %

C.U.T. = 1,78

Accesul carosabil in incinta se va face de pe platforma existenta. La propunerile facute pentru accesul carosabil s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor.

Prin regimul de inaltime propus pentru obiective, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere procesul tehnologic.

**Profiluri transversale**

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 110,57 pe carosabilul de pe Calea Aurel Vlaicu si 110,48 in centrul parcelei.

### **Sistematizare verticala.**

Se va aduce terenul la același nivel.

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

### **Echipare edilitara**

#### **Alimentare cu apa**

Alimentarea cu apa a obiectivului propus prin prezentul proiect se va realiza prin racordarea deja existenta la cea mai apropiata retea de alimentare cu apa..

Conform normativ I 9 – 94, articolul 14.52, privind stingerea din interior a imobilului sunt necesari hidranti, cladirea avand peste 600 mp arie construita si avand in vedere si activitatea care se desfasoara in incinta.

Pentru asigurarea debitului de apa de 10 l/s, necesar stingerii din exterior a incendiului se vor folosi hidranti subterani O 100 mm, amplasati pe rețeaua propusa in incinta.

Conform Normativ 19 – 94. articol 14.156, conductele pe care se amplaseaza hidrantii de incendiu O 100 mm, trebuie sa aiba diametru de 150 mm. Astfel rețeaua inelara propusa in zona locuintelor va avea diametrul de 150 mm sau PE O 160 mm.

Asigurarea apei pentru stingerea incendiilor se va face cu ajutorul rețelei de apă din zona.

Contorizarea consumului de apa se va rezolva prin contoare montate in caminul de apometru montat in incinta.

### **Canalizare menajera**

Apel uzate menajere vor fi colectate si evacuate la rezervorul vidanjabil din incinta. aceasta dupa ce apa din service si de pe platforma a fost trecuta prin separatorul de produse petroliere.

**Canalizare pluviala**

Apele meteorice de pe suprafetele construite vor fi colectate si evacuate gravitational la colectorul pluvial din incinta si dirijata spre separatoul de grasimi si apoi in rețeaua de canalizare.

Canalul propus va avea diametrul de 300 mm si 400 mm si va deservi numai acest obiectiv.

## **Organizarea circulatiei**

### **Drumuri**

Prin prezentul P.U.D. se prevede modernizarea amenajarea trotuarelor si a platformei de parcare pentru masini in incinta precum si amenajarea accesului carosabil in incinta, pe domeniul public.

Structura sistemului propus pentru acces carosabil este alcatuita din :

- imbracaminte asfaltica realizata din :
- strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A. / 16 de 4,0 cm grosime
- strat de legatura din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.
- Iar pentru fundatie :
  - Strat de macadam ordinar de 1,0 cm grosime
  - Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

### **Parcajele**

Avand in vedere profilul activitatii obiectivului propus au fost prevazute platforme de parcare atat pentru salariati cat si pentru masinile din dotare si clienti. Aceste parcare sunt prevazute atat in incinta cat si pe platforma existenta care este pe domeniul public.

### **Spatii verzi**

Prin prezentul P.U.D. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea in incinta a unor zone verzi, precum si zone verzi in zonele de protectie a conductelor de gaz..

### **Criteii. Compozitionale**

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente.

### **Alimentarea cu caldura**

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

### **Alimentarea cu energie electrica**

Cladirea propusa va beneficia de reseaua de energie electrica de medie existenta deja in incinta, retea la care cladirea existenta este racordata.

### **Telecomunicatii**

Este necesara racordarea noii cladiri la reseaua telefonica care se va extinde in zona.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru a se realiza o alimentare cu gaze naturale a cladirii propuse este necesara extinderea racordului existent.

## Gospodarie comunală

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

### BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### IN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
0	ZONA DE DOTARI SI PRESTARI SERVICII	365,00	27,22	809,00	60,33
1	SPATII VERZI - neamenajate - amenajate	232,17	17,32	194,00	14,47
2	CIRCULATII - Carosabil - platforme + trotuare	743,83	55,46	305,60	22,80
5	OGLINDA APA	-		32,31	2,40
5	TOTAL GENERAL	1.341,00	100,00	1.341,00	100,00

Din analiza bilanțului se constată că zona de dotări ocupă o suprafață reprezentând 60,33 % din total zona studiată, zona de spații verzi care reprezintă 14,47 %, iar circulațiile ocupă 22,80 % din total zona studiată.

### 5 Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea stângă a centurii.

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse, aceste clădiri vor înobilă fondul construit al străzii.

În urma aprobării prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea racordurilor de la rețelele de utilități și până la frizidele clădirilor. Toate aceste lucrări intra în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului construit al zonei, și contribuie la valorificarea zonei.

Intocmit  
Urbanism

Arh. Serban E.

