



Pr.nr. : 19/2006
Faza : P.U.D.
Benef. : Goda Iosif
Denum.pr. : P.U.D.-restructurare
locuinta
Arad, str. Vasile Ureche nr.33

MEMORIU GENERAL

1.ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumire proiect : P.U.D. – Restructurare locuinta
Arad str. V.Ureche nr.33
- Numar de proiect : 19/2006
- Faza de proiectare : Plan Urbanistic de Detaliu
- Amplasament : Arad, str. Vasile Ureche nr.33
- Beneficiar : Goda Iosif
- Proiectant : OBIECTIV S.R.L.

2.OBIECTUL LUCRARI

Documentatia este stabilita cu scopul definirii conditiilor de constructibilitate pe terenul detinut de beneficiar in Arad, pe strada Vasile Ureche la nr.33, unde acesta intentioneaza sa reconstruiasca anexa pe care o detine, sa realizeze acces auto si sa construiasca un garaj. Documentatia are in vedere stabilirea solutiilor urbanistice legate de permisivitati si constrangeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile, relatiile estetice si functionale cu vecinatatile, compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor si amenajarilor, asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare. In prezent beneficiarul detine o locuinta a carei conformare nu corespunde exigentelor unei locuiri urbane contemporane. Locuinta este cu regim de inaltime parter, avand in curte anexe a caror rezistenta numai permite sa fie folosite. Beneficiarul intentioneaza sa demoleze anexele gospodaresti, sa reconstruiasca anexa locuinta pe verticala (in regim de inaltime P+M) si de asemenea sa construiasca un garaj.

3.INCADRAREA IN ZONA

3.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Locuinta beneficiarului se afla situata pe strada Vasile Ureche. Aceasta strada este componenta a zonei centrale a orasului, fiind inclusa in arealul deschis in Lista monumentelor istorice – judet Arad, la pozitia 148, cod AR- II –a – B – 00477, ca Ansamblul urban Arad.

Conform Planului Urbanistic General Municipiu Arad (elaborat de Proiect Arad s.a. – pr. Nr. 25000 din 1997) amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu interdictie temporara de construire, pana la elaborarea unui P.U.D. sau P.U.Z., si face parte din U.T.R. nr.7, subzona Lm u7a – zona rezidentiala cu cladiri p, p+i, p+2. Utilizari permise sunt locuinte si functiuni complementare.

Se prevede amplasarea constructiilor la aliniamentul stradal.

Regimul de inaltime instituit este de p la p+2+m.

Se vor realiza spatii de parcare sau garare pe parcela conform cu dimensiunile si destinatia cladirilor.

- 3.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.
Nu exista documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

IV.SITUATIA EXISTENTA

4.1. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Documentatia are ca obiect terenul si constructiile detinute de beneficiar. Acesta ocupa pe strada Vasile Ureche la nr. 33, o suprafata de 417 mp, conform C.F. nr.: 8993 Arad, topo 1560/a.33 La executarea ridicarii topografice, in urma masuratorilor, suprafata de teren rezultata a fost de 417 mp. Terenul este delimitat de aliniamentul stradal si de parcelele situate la nr. 31 si nr.35, iar in spate de limita parcelor de pe strada Primaverii. Portiunea de strada luata in studiu este ocupata de carosabil, trotuare si spatiu verde de garda, ultimele doua aflate intr-o stare fizica proasta.

4.2. Caracterul zonei, destinatia cladirilor

Strada Vasile Ureche este o strada cu caracter rezidential, majoritatea imobilelor fiind locuinte pe loturi individuale. Strada face parte din parcelarea initiata de Imperiul Habsburgic, in vecinatatea fostei cetati a Aradului, dupa cucerirea acesteia si unde a fost colonizata populatie de origine sarba.

Sistemul parcelar s-a pastrat, cu exceptia zonelor afectate de construirea in zona a fabricii de zahar, in prezent dezafectata. Locuintele sunt amplasate la aliniamentul stradal, restul terenului din parcela fiind ocupat de curti si anexe gospodaresti si de gradini. Densitatea medie a constructiilor este relativ redusa.

Nivelul de inaltime al majoritatii locuintelor este parter.

Gradul de calitate urbana al locuintelor cu o vechime mai mare de 30, 40 de ani este redus, ele prezentand un aspect semiurban.

Nu se poate distinge un stil arhitectural istoric consacrat, expresia arhitecturala a cladirilor fiind una modesta.

Pe parcursul evolutiei istorice a ansamblului rezidential de pe aceasta strada au aparut interventii punctuale, de factura diferita fatade caracterul general al strazii. Exemple sunt constructia de la nr.47, investitie interbelica de locuinta colectiva, cu caracter speculativ (foto 3) sau mai recent deschiderea unei firme de prestari servicii de la nr. 30 (foto 6). Tendinta pusa in evidenta de interventiile recente este de crestere a numarului de nivele al locuintelor, de ridicare a coeficientului de utilizare a terenului, evident pe fondul ridicarii gradului de confort si urbanitate al acestora (foto 5 si 6).

4.3. Analiza fondului construit existent

Cladirea situata pe parcela de la nr. 33, cea care constituie obiectul studiului, este o cladire cu vechime relativ mare, probabi; inceputul secolului XX, fapt pus in evidenta de relatia volumului cu caile de circulatie care prin modernizari succesive au ajuns sa aiba o cota foarte ridicata fata de ferestrele constructiei. Expresia stilistica a fatadei este incerta, constructia suferind probabil, de-a lungul anilor interventii succesive care fac imposibila o evaluare precisa (foto 1 si 2). Cladirile alaturate au o vechime mai mica, probabil ultima jumătate a secolului XX.

Locuinta aflata in studiu este compusa in prezent, din doua camere, amplasate spre strada, una dintre ele avand acces direct din bucatarie, o bucatarie cu acces direct din terasa, si o camera. Spre curte si in continuarea casei se afla anexa gospodareasca cimpusa din : baie, hol, terasa si camera.

Starea fizica a structurii casei este relativ buna, aceasta fiind realizata din zidarie de caramida de calitate buna, Starea fizica a anexei este proasta, de aceea se doreste demolarea anexei si reconstruirea unei noi P+M, formata din camera de zi, bucatarie, baie si camera la parter si trei camere hol, baie, dressing si balcon la mansarda.

Suprafata construita egala cu suprafata construita desfasurata este de 102 mp P.O.T. existent = 33,50 C.U.T. existent = 0,51

4.4. Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se afla locuinta este proprietate privata a persoanei fizice. Terenul luat in studiu pe care se afla caile de circulatie rutiera si pietonala din care se face accesul pe parcela apartin domeniului de interes public local.

4.5. Cai de comunicatie

Accesul pe parcela se face din strada Vasile Ureche, cu care aceasta este riverana. Carosabilul strazii este in stare foarte buna, fiind recent modernizat. Starea fizica a trotuarului este buna.

Echipare edilitara

4.6.a RETELE DE APA-CANAL

Strada Vasile Ureche este echipata cu retea de apa – canal. In prezent locuinta este racordata la retea de alimentare cu apa. Apele uzate menajere sunt colectate si deversate intr-un rezervor vidanjabil.

4.6.b RETELE ELECTRICE

Strada Vasile Ureche este echipata cu retea de alimentare cu energie electrica – Aceasta este pozata aerian, stalpii fiind amplasati pe partea opusa a strazii, fata de amplasamentul studiat. Locuinta este racordata la sistemul de alimentare cu energie electrica.

4.6.c RETELE DE TELEFONIE

Retea de telefonie a strazii este amplasata aerian, pe aceiasi stalpi de sustinere ca si cablurile electrice. Locuinta este racordata la retea de telefonie.

4.6.d RETELE DE GAZE

Strada este echipata cu retea de distributie a gazelor naturale pozata subteran, pe un aliniament paralel cu bordura carosabilului si in imediata vecinatate a acesteia, pe partea dinspre amplasamentul studiat. Cladirea este racordata la aceasta retea.

4.7. Concluziile studiului geotehnic

Stratificatia terenului, pusa in evidenta de studiul geotehnic este formata din umplutura, circa 1,10 m si argile prafoase nisipoase pana la adancimea de 3,60 m de la cota terenului. Fundatia cladirii este constituita din beton simplu de calitate slaba si elevatii de caramida. Cladirea nu are subsol. Terenul are o diferenta de nivel de cca. 20 cm fata de cota carosabilului stradal.

Apa freatica a fost interceptata la 2,90 m adancime. Se prevede un regim maxim ascensional pana la adancimea de 1,50 m.

Zona seismica d, $k_s = 0,16$ $T_c = 1,0$ sec $P_{conv} = 210$ KPA

Adancimea de inghet – dezghet este de 0,80 m.

Noua constructie se va funda la adancimea de 1,30 m.

5. REGLEMENTARI

5.1. Obiective noi, solicitate, tema program

Beneficiarul intentioneaza sa restructureze locuinta in scopul aducerii ei la standardele de locuire contemporan urbane. Astfel, anexa situata in continuarea locuintei urmeaza sa fie demolata. Pe de o parte a terenului eliberat se propune o extindere a locuintei. De asemenea accesul pe parcela urmeaza sa fie amenajat carosabil, in axul sau urmand sa fie amplasat un garaj, necesar si datorita faptului ca latimea strazii nu permite realizarea de parcuri stradale. Regimul de inaltime propus pentru reconstruire anexa este parter + mansarda.

La parter vor fi amplasate livingul care contine si scara de acces la mansarda, bucataria, camera, baie si o terasa, spre gradina.

La mansarda vor fi amplasate doua dormitoare, un dressing, o baie si un balcon.

In curte, pe directia intrarii va fi realizat un garaj in suprafata de 24 mp.

Terenul situat intre cladire si alea de acces la garaj va fi amenajat ca spatiu verde. Restul terenului va fi utilizat ca gradina.

Suprafata construita la sol va fi de 153,60 mp.

Suprafata construita desfasurata va fi de 218,60 mp.

5.2. Principii de compozitie urbanistica

Dupa cum se poate observa si din foto 5 si foto 6, tendinta generala este de ridicare a cornisei strazii prin realizarea de locuinte p+1 sau p+m. Solutia propusa se inscrie in aceasta tendinta.

Se pastreaza partea dinspre strada a constructiei existente si prin aceasta modul de amplasare a constructiei pe parcela.

Se mareste accesul existent si gabaritul acestuia, propunandu-se marirea lui si amenajarea sa carosabila.

In scopul fluidizarii traficului rutier, dar si a cresterii confortului locuintei se va realiza un garaj in interiorul parcelei.

5.3. Conditionari impuse de zona de protectie

Singura conditionare impusa de statutul de zona urbana protejata este legata de pastrarea elementelor care definesc textura urbana din care amplasamentul face parte. Acestea se pastreaza prin pastrarea formei parcelei, pastrarea modului de amplasare pe

parcels, maintaining the distribution of functions in relation to the street and by maintaining the initial functions of the real estate.

5.4. Solutions for rehabilitation and development of green spaces

In the interior of the plot, a surface of ground, situated between the house and the car access, which will be arranged as green space. It is considered necessary, after the completion of the construction works, the rehabilitation of the green space from the car access.

5.5. Verticalization, transversal profile

It is foreseen works of modeling the relief. The difference in level between the street level and the ground level of the plot will be taken from the slope of the plot which will be arranged as a descending ramp.

5.6. Building regime

It maintains the street alignment.

The building height will be p+m in the courtyard and on the ground floor of the street.

The access to the plot will be arranged as a car access.

- The percentage of land occupation on the studied location is 36,83 %
- The coefficient of land occupation on the studied location is 0,6 %

5.7. Territorial balance

Nr. crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	Locuinte	139,60	33,47	153,60	36,83
2.	Cai de comunicare, din care :				
	Rutiera	64,40	15,44	32,50	19,78
	Pietonala	10,00	2,41	20,00	4,80
3.	Spatii verzi	0,00	0,00	25,40	6,09
4.	Gradina	203,00	48,68	135,50	32,50
5.	Platforme functionale	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL	417,00	100,00	417,00	100,00

5.8. Building equipment

5.8.a RETELE DE APA/CANAL

Water supply will be realized from the network using the existing infrastructure.

It will be realized a connection to the sewerage network. The connection to the sewerage network will be executed with P.V.C. pipes, FOR SEWERAGE Dn 200 mm, with access points from concrete pipes with manholes, on concrete monolithic base, with car access.

Hot water supply will be prepared locally in a private central heating system.

5.8.b RETELE ELECTRICE

For electricity supply, it will be re-done, after the completion of the construction works, the infrastructure to the existing supply network, the cable to be re-routed in the area of the plot entrance.

5.8.c INSTALATII DE TELEFONIE

Se propune pastrarea postului telefonic existent, urmand ca lucrarile de racord existente sa fie refacute dupa incheierea lucrarilor de constructii.

5.8.d INSTALATII DE GAZE

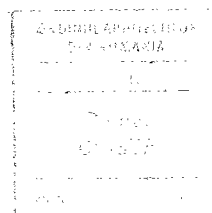
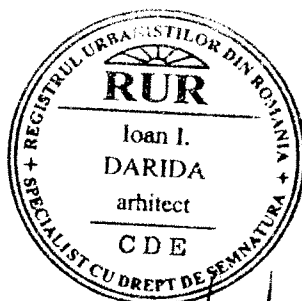
Se va pastra bransamentul existent la reseaua de alimentare cu gaze naturale. Pe parcursul lucrarilor de constructie se vor respecta normele de protectie legale. Instalatia interioara se va reproiecta, urmand normele legale de avizare si autorizare.

5.8.e INSTALATII TERMICE

Energia termica se va alimenta din sursa proprie (centrala termica alimentata cu gaze naturale).

6. CONCLUZII

Realizarea investitiei propusa de beneficiar va contribui la completarea zonei cu o cladire reprezentativa avand o destinatie in acord functional cu tendinta de dezvoltare a zonei.



Sef proiect : arh. Crista Daniel
Intocmit : c.arh.Halmagean Radu