

S.C. ARTNOVA S.R.L.
C.U.I. - R 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17.
Arad

Proiect nr.: 48/2005
Faza: P.U.D.
Den.pr: MAGAZIN – LOCUINȚĂ P+1
str. OBEDENARU NR. 26-28. ARAD
Beneficiar: S.C. LELIA COMPRIMEX S.R.L.

FOAIE DE TITLU

NR. CONTRACT	48/2005
FAZA	P.U.D
DENUMIRE PROIECT	MAGAZIN – LOCUINȚĂ P+1 STR. OBEDENARU NR. 26-28. ARAD
BENEFICIAR	S.C. LELIA COMPRIMEX S.R.L.. ARAD
PROIECTANT	S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
CONȚINUT DOCUMENTAȚIE	PLAN URBANISTIC DE DETALIU

S.C. ARTNOVA S.R.L.
C.U.I. - R 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17. Arad

Proiect nr.: 48/2005
Faza: P.U.D.
Den.pr: MAGAZIN – LOCUINȚĂ P+1
str. OBEDENARU NR. 26-28. arad
Beneficiar: S.C. LELIA COMPRIMEX S.R.L.

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

ADMINISTRATOR

ARH. FEIER RODICA

.....

ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI:

ARHITECTURĂ

ARH. FEIER LUDOVIC

.....

INSTALAȚII SANITARE

ING. IERCAN SIMONA

.....

INSTALAȚII ELECTRICE

ING. SĂCUI MIRCEA

.....

ÎNTOCMIT:

ARH FEIER LUDOVIC

S.C. ARTNOVA S.R.L.
C.U.I. - R 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17.
Arad

Proiect nr.: 48/2005
Faza: P.U.D.
Den.pr: MAGAZIN – LOCUINȚĂ P+1
str. OBEDENARU NR. 26-28. ARAD
Beneficiar: S.C. LELIA COMPRIMEX S.R.L.

BORDEROU

FAZA PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE TITLU	pag. 1
2. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI	pag. 2
3. BORDEROU	pag. 3
4. MEMORIU GENERAL	pag. 4
5. LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI	pag. 8
6. ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI CONF. LISTA	pag. 10

PIESE DESENATE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ	-01
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	-02
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	-03
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE	-04

Întocmit:
arh. FEIER LUDOVIC

S.C. ARTNOVA S.R.L.
C.U.I. - R 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17. Arad

Proiect nr.: 48/2005
Faza: P.U.D.
Den.pr: MAGAZIN – LOCUINȚĂ P+1
str. OBEDENARU NR. 26-28. arad
Beneficiar: S.C. LELIA COMPRIMEX S.R.L.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.0. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Nr. PROIECT	48/2005 FAZA: P.U.D.
DENUMIRE PROIECT.	MAGAZIN – LOCUINȚĂ - P+1
AMPLASAMENT:	str. OBEDENARU NR. 26-28. ARAD
BENEFICIAR:	S.C. LELIA COMPRIMEX S.R.L. ARAD
PROIECTANT:	S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
DATA ELABORĂRII PROIECTULUI	DEC. 2005

2.0. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unei clădiri P+1, cuprinzând, la parter spații comerciale, la etaj locuință de serviciu și birouri - sediu de firmă, în vederea obținerii aprobării de către Consiliul Local al municipiului Arad.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru, trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în Arad, zona Calea Aurel Vlaicu pe strada Obedenaru nr. 26-28.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investiție, este proprietatea privată a patroanei firmei beneficiare.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect, realizarea clădirii magazinului +locuință P+1.

Investitorul își propune dezvoltarea activității de comerț și prestări servicii care va asigura un număr de 5 de locuri de muncă și spații de desfacere a produselor agro-alimentare preambalate.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2893 din 09.11.2005 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

1.0. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.0. situarea obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat în partea de nord a municipiului Arad, zona Calea Aurel Vlaicu pe strada Obedenaru nr. 26-28.

Terenul de tip "colț", are un front de 18,95 m la strada Școalei (spre est), un front de 18,32 m la strada Obedenaru (spre sud) și un front de 18,95 m la aleea de acces la parcajele blocurilor (în partea de vest) și se învecinează la nord cu lotul cu nr. 39. strada Școalei

Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului Arad, folosința actuală fiind teren cu clădiri - profil comerț alimentar și alimentație publică.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată a D-nei Palotaș Aurelia patroană a s.c. Lelia Com-Primex s.r.l. Arad. Societatea este mandatată să realizeze investiția promovată prin P.U.D. - după aprobarea proiectului și a caietelor de sarcini.

2.1.0. concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

Studiul geotehnic și ridicarea topografică cu avizul Oficiului Cadastral figurează la anexe.

2.1.0. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate

Amplasamentul se situează în zonă rezervată - conform studiilor de urbanism anterioare P.U.G.-ARAD-U.T.R. nr.17. – 18. sub zonă predominant rezidențială de tip urban.

2.0. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează s.c. Lelia Com-Primex s.r.l Arad, vin spre completarea funcțiilor existente din zonă cu spații comerciale și prestări servicii zona U.T.R. nr. 17-18.- stabilite în P.U.G. Arad.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.0. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în partea de nord a municipiului Arad, în zona Calea Aurel Vlaicu, pe strada Obedenaru nr. 26-28.(colț cu str. Școalei).

Accesul principal spre zona amplasamentului (din direcția Nord), se realizează de pe Calea Aurel Vlaicu - arteră de circulație importantă a municipiului - pe strada Școalei.

Strada Obedenaru (dinspre Sud), se va utiliza ca acces de serviciu pentru obiectivului propus.

În prezent străzile sus menționate au lățimea carosabilului de 7,00 m, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbrăcăminte rutiera de tip nerigid în stare bună.

Parcarea în zona magazinului este asigurată, existând 2 locuri pe strada Școalei, în dreptul intrării.

3.0. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil trapezoidal, cu front de 18,95 m la strada Școalei (spre est), un front de 18,32 m la strada Obedenaru (spre sud), și cu o adâncime de 21,01 – 18,32 m pe direcția vest - est având suprafața totală de 409 mp.

Zonele de amplasament și vecinătățile de la Nord la Sud în cadrul zonei studiate sunt:

- Lotul nr. 39. Strada Obedenaru
- Incinta s.c. Lelia Com-Primex s.r.l Arad - Obedenaru nr. 26-28

- Strada Obedenaru
 - Locuințe de pe frontul Sud - Strada Obedenaru
- Zonele de amplasament de la Vest la Est în cadrul zonei studiate sunt:
- Aleea de acces la parcări aferente blocurilor de locuințe
 - Incinta s.c. Lelia Com-Primex s.r.l Arad - Obedenaru nr. 26-28
 - Strada Școalei
 - Curtea bisericii neoprotestante de pe Calea Aurel Vlaicu.

Zona studiată este ocupată de locuințe, instituții, respectiv curți construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din plasă de sârmă, porți la accese)

3.0. SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUITĂ ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul din str. Obedenaru nr. 26-28. este ocupat în prezent de un corp de clădire parter în care funcționează un magazin alimentar al s.c. Lelia Com-Primex s.r.l. și trei corpuri de clădire anexe parter, adăpostind o berărie cu terasă în aer liber, magazii și grupuri sanitare aflate în exploatarea aceleiași societăți comerciale. La elaborarea P.U.D. terenul se consideră liber având în vedere faptul că autorizarea demolării construcțiilor sus menționate se va face în baza Certificatului de Urbanism nr. 2893 din 09.11.2005 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

3.0. CARACTERUL ZONEI

Zona actualmente are un caracter de zonă de locuințe cu dotări aferente comerț – prestări servicii, dotări pentru culte și de învățământ.

3.0. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Zona studiată este ocupată în partea de Nord și Vest de construcții de locuințe cu regim de înălțime parter și P+4 (P+10) respectiv garaje provizorii, în partea de Sud de locuințe cu regim de înălțime parter și P+M, în partea de Est construcții pt. culte P+1.

Pe terenul din str. Obedenaru nr. 26-28. funcționează un magazin alimentar și o berărie cu terasă în aer liber, magazii și grupuri sanitare ale s.c. Lelia Com-Primex s.r.l.

3.0. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE OCUPATE

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice și juridice
- Terenul destinat unității propuse - proprietate privată

Acesta din urmă se regăsește în cartea funciară la numărul: 13913 S = 409 mp

3.0. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele :

Amplasamentul aparține terasei superioare a râului Mureș, având un aspect plan orizontal și stabilitatea generală asigurată.

Stratificația terenului evidențiată în urma forajului efectuat este:

- Umpluturi până la adâncime de 1,00 m.
- până la - 3,60 m, s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos, cafeniu gălbui plastic consistent
- până la -5,0 m s-a interceptat un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș, cafeniu gălbui, saturat de îndesare medie
- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la -2,90 m
- Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de - 1,50 m.
- Adâncimea de îngheț - dezgheț conf. STAS 6054-77 este de 0,80 m.
- Se recomandă fundarea directă la adâncimea de - 1,20 m $P_{conv}=220$ KPa pentru Df

indicată și $b=1,00$ m

3.0. ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa că terenul se situează sub nivelul cu trotuarului cu cca 10 cm (CTN = 108,60 NMN).

3.0. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la -3,10 m
- Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de - 1,60 m.

3.0. PARAMETRI SEISMICI

Conform zonării seismice după Normativul P 100-92, situl se încadrează în zona "D" ($K_s = 0,16$; $T_c = 1,0\text{sec.}$)

3.0. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, SCARĂ, STARE ETC.)

În zona propusă pentru amplasarea unității există următoarele construcții:

- în partea de Nord și Vest de construcții de locuințe cu regim de înălțime parter și P+4 (P+10) respectiv garaje provizorii,
- în partea de Sud de locuințe cu regim de înălțime parter și P+M,
- în partea de Est construcții pt. culte P+1.

Clădirile sunt construite în perioada între 1950 –2000 și prezintă în general stare bună și f. bună

3.0. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

Pe străzile Obedenaru și Școalei sunt în funcțiune rețele de apă potabilă Dn 200 mm.

Canalizarea menajeră

Rețea publică de canalizare există pe străzile Obedenaru și Școalei.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale din zonă sunt canalizate rețele de pe străzile Obedenaru și Școalei.

Alimentare cu energie electrică

Pe străzile Obedenaru și Școalei există linii electrice aeriene de joasă tensiune, care alimentează casele de pe fronturile acestora. Liniile sunt compuse din 4 conductori de Al pozați pe stâlpi din beton armat centrifugat. Ele asigură și iluminatul public, compus din corpuri de iluminat cu lămpi cu vapori de mercur.

Instalații de telecomunicații

Pe amplasamentul obiectivului, nu există canalizație telefonică conform avizului Romtelecom.

Instalații termice

În zona de amplasament nu sunt rețele de agent termic de tip secundar

Pe străzile Obedenaru și Școalei (la Sud de Obedenaru), conf. Aviz C.E.T. Arad există o rețea subterană de agent termic primar, care alimentează cu energie termică zona de locuințe.

4. REGLEMENTĂRI

4.0. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unui sediu de firmă și depozit având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități în etapa 1. :

1. DEMOLAREA clădirilor existente - parter $A_c = 252\text{ mp}$; $A_d = 252\text{ mp}$
2. CLĂDIRE MAGAZIN ȘI LOCUINȚĂ - P+1 cuprinzând:
 - la parter: - magazin de produse agro – alimentare, magazie recepție, birou, vestiar, grup sanitar, scări acces
 - la etaj locuință de serviciu (apartament de 4 camere) și două birouri pentru sediul firmei, grup sanitar, scări acces

- etapa 1. A c =318 mp; A d =318 mp
 etapa 2. A c =318 mp; A d =590 mp
 Dimensiuni : în plan 15,00 m;18,90 m;17,70 m;19,60 m
 H cornișă =7,50 m; Hmax. =10,50 m
3. PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI: acces carosabil betonat din str. Obedenaru și platformă de descărcare și parcare în curte, betonate A c =71,0 mp
 4. GARD DE ZIDĂRIE pe limita de vest a terenului l = 19,60 m; h = 2,40 m
 5. ACOPERIȘ – COPERTINĂ peste curtea de serviciu S = 91,0 mp
H cornișă =4,00 m; H max. =4,50 m
 6. TROTUARE: trotuare din dale mici prefabricate A c =20 mp
 7. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare pluvială, canalizare menajeră.
 8. SPAȚII VERZI-AMENAJĂRI EXTERIOARE: împrejmuirea incintei, plantații de aliniament pe frontul străzii Obedenaru A c =20 mp

4.0. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA, ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

CLĂDIRE SEDIU ȘI DEPOZIT:

Proiectul prevede realizarea unei clădiri pe partea de est a parcelei, amplasată pe frontul străzilor Obedenaru și Școalei. Clădirea va fi realizată pe variantă tradițională - din zidărie cu o structură de rezistență de zidărie și cadre de beton în regim de P+M sau P+1 nivele. Clădirea va adăposti funcțiuni complementare zonei de locuit, respectiv magazin alimentar la parter, locuință și birouri la etaj.

Clădirea va funcționa astfel încât spațiile comerciale să fie orientate spre exterior cu acces independente atât pentru spațiile de vânzare cât și pentru spațiile de depozitare sau pentru accesul în locuință și spațiile de birouri.

Structura de rezistență va avea o deschidere de 2 x 5,50 mp cu travei de 4.80 m, planșee din beton armat, compartimentări din zidărie respectiv pereți din rigips și acoperire tip șarpantă lemn – metalică, cu învelitoare din materiale ceramice și tablă zincată - vopsită.

Acoperișul va avea învelitoare din materiale ceramice și din tablă, cu pantă de între 20 - 120%, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare.

Închiderile vor fi din zidărie și din tâmplărie de aluminiu sau PVC.

Compartimentările se execută din plăci rigips pe schelet metalic -12,5 cm, sau din zidărie de 15 cm.

Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite, zugrăveli și vopsitorii lavabile.

Clădirea fi dotată cu instalație interioară completă respectiv pentru iluminat interior și forță, instalații și obiecte sanitare corespunzătoare, instalație de încălzire cu radiatoare pe apă caldă cu centrală termică proprie, canalizare menajeră și pluvială

COPERTINĂ curte de serviciu :

Proiectul prevede acoperirea curții de serviciu pentru protecția activității de alimentare cu marfă. Copertina propusă are o structură de cadre metalice închideri tâmplărie metalică, acoperiș șarpantă metalică cu învelitoare din tablă cutată. Regimul de înălțime va fi de parter.

Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite, zugrăveli și vopsitorii lavabile

Platformele de parcare și accesele vor avea infrastructură specifică de tip carosabilă, cu strat de uzură din pavaje decorative și beton rutier.

4.0. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- COMPOZIȚIONAL

Proiectul propune amplasarea unei clădiri monobloc de colț pe fronturile stradale, flancată la vest de curtea de serviciu.

- DISTANȚE

Construcția se va amplasa fără retragere pe aliniamentul fronturilor stradale.

- ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și pietonal, în incintă și la locuința de serviciu se realizează dinspre sud de pe strada Obedenaru.

Accesul pietonal al clienților direct în clădire la magazin și la sediu se va face de pe strada Școalei.

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizează aleea existentă pe limita vest a terenului

Accesul auto va avea lățimea de min. 3,00 m, cu racordare la carosabilul stradal.

Pentru asigurarea gabaritului minim se vor dezafecta două garaje provizorii.

4.0. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele tradiționale utilizate și prin regimul de înălțime propus – Parter și parter + 1 (mansardă).

4.0. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Ca intervenții la construcțiile existente în cadrul zonei studiate se menționează subzidirea fundației clădirii de locuit de pe strada Școalei nr. 39. Respectiv dezafectarea garajelor provizorii din zona aleii de acces spre blocurile de locuințe.

4.0. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus, dat de clădirile existente de pe fronturile străzilor Obedenaru și Școalei.

4.0. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADĂPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei.

4.0. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.0. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, clădirea va avea toate condițiile de norme igienico – sanitare, de la descărcare - depozitare și până la livrarea produselor și în cele ce privesc evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitării și evacuarea gunoiului. Pentru depozitarea gunoiului se vor realiza spații speciale de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

4.0. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D. prezent ca obiectiv de interes public se propune amenajarea aleii de acces la parcărilor (garaje provizorii) din incinta de blocuri de locuințe, domeniu public de interes local.

4.0. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Aceste lucrări constau: în realizarea gardului din elemente din beton prefabricate, pe limita de proprietate vest, reabilitarea unei fâșiei de spațiu verde paralel cu trotuarul străzii

Obedenaru . Pe frontul stradal cele două accesul va avea porți metalice. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorative

4.0. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan pe două paliere incinta și carosabilul străzii cu diferență de nivel de 0,10 m. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în planșa nr. 02 - Reglementări.

4.0. LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

Clădirea propusă va avea cota +/- 0.00 la cota 108,90 NMN, cu min. 10 cm peste cota trotuarului străzii Școalei.

Cota terenului din curte se va menține la nivelul trotuarului de pe strada Obedenaru

4.0. REGIMUL DE CONSTRUIRE

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele de proprietate s.c. conform Planului de parcelare. Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate în planșa 02.

ALINIAMENT OBLIGATORIU pentru construcții:

Construcția se va amplasa pe aliniamentul situat la distanța de 0,00 m față de fronturile stradale.

Distanța minimă a construcțiilor față de limitele celelalte și clădirile vecine va fi de: 0,00 m - la vest (gard din zidărie) și 0,05 m – la nord la calcanul casei nr. 39. Strada Școalei.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse vor fi:

Magazin – locuință:

etapa 1. -parter, înălțimea cornișă H max. de 4,70 m; înălțime totală H max. = 6,50 m

etapa 2 - parter +1 înălțimea cornișă H max. de 7,50 m; înălțime totală H max. = 10,50 m.

Copertină – curte:

(etapa 1.): parter, înălțimea cornișă H max. de 4,00 m, înălțime totală H max. =4,50 m

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Folosința principală propusă a terenului este: comerț și prestări servicii.

Etapa 1.

Suprafața teren =409 mp

Aconstr.= 318 mp; Adesf.= 318 mp

Procent de ocupare conf L-50/91

P.O.T.= 78,00%

Gradul de ocupare - conform STAS 7468-80, G = So/Si - al terenului incintei

existent: G = 0 % propus: G max. = 95 %

Etapa 2.

Suprafața teren =409 mp

Aconstr.= 318 mp; Adesf.= 590 mp

Procent de ocupare conf L-50/91

P.O.T.= 78,00%

Gradul de ocupare - conform STAS 7468-80, G = So/Si - al terenului incintei

existent: G = 0 % propus: G max. = 95 %

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului etapa 1. - C.U.T. = 0,78%

etapa 2. - C.U.T. = 1,56%

4.0. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Prin prezentul proiect se propune: În etapa I, se va executa magazinul alimentar parter , iar în etapa II, locuința și birouri la etajul I (sau la mansardă).

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza de la rețeaua de apă, existentă pe str. Obedenaru, printr-un branșament din țevă de polietilenă Dn 50 mm..

Branșamentul de apă va avea lungimea de circa 10 m, va fi pozat subteran la adâncimea de 0,90- 1,00m, și se va executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate, Dn 50 mm

Căminul de apometru, se va executa conform STAS 6002/88, cu dimensiunile de 1,00 x 0,80 m., amplasat în spațiul verde de la limita străzii Școalei.

Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, în rețeaua de canalizare existentă pe strada Școalei. Racordurile de canalizare se vor executa din tuburi de PVC, pentru canalizare, Dn 200 mm, în lungime de 10 m, pozat subteran la 1,00-1,20 m adâncime.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe clădire vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, și dirijate la canalul pluvial stradal.

Instalații de stins incendiu

Conform Normativ I9/1994, articol 14. 52 pentru stingerea din interior a incendiului, nu sunt necesari hidranți interiori, suprafața construită a clădirilor fiind sub 600 mp

Conform STAS 1478/90, tabel 21, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 5 l/s, care poate fi asigurat de la rețeaua stradală, prin hidrantul subteran existent în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Beneficiarul intenționează să ridice pe amplasamentul studiat o clădire p+1 de cca. 600 mp, arie desfășurată, care conține depozite, spații de vânzare depozite, locuință și birouri. Puterea electrică totală instalată a consumatorului va fi de cca. 30 Kw, iar puterea electrică maximă simultan absorbită de 25 Kw.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorului se va realiza din linia electrică aeriană de joasă tensiune de pe strada Școalei, din stâlpul situat în dreptul amplasamentului. Branșamentul se va realiza prin - racord aerian de joasă tensiune alcătuit din conductori de Al pozăți pe stâlp -respectiv stender și cablu montat pe clădire până la firida de branșament a consumatorului, care se va monta în sală și va fi de tip B.P.M.

Instalațiile electrice interioare se vor alimenta din tablouri de distribuție echipate cu siguranțe automate, protejate în cutii metalice.

Iluminatul se va realiza cu corpuri fluorescente și în anexe cu corpuri incandescente. Prizele vor fi cu contact de protecție montate în încăperile de service și depozite la h=1,40 m și în birouri la h=0,40 m. Pt. calculatoare se vor prevedea blocuri de câte 3 prize.

Circuitele se vor realiza cu cabluri din Cu flexibil protejate în tuburi din PVC montate în tencuială și pe tavane.

Toate instalațiile electrice se vor lega la o priză de pământ, a cărei rezistență de dispersie va fi mai mică de 4 ohmi.

Iluminatul exterior în jurul noii clădiri se va realiza cu corpuri fluorescente cu vapori de mercur amplasați pe fațadele clădirii alimentați printr-un circuit separat.

Elementele necesare execuției instalațiilor electrice vor fi detaliate la faza următoare de proiectare.

Instalații de telecomunicații

Pentru construcția ce se va executa pentru asigurarea de posturi telefonice, se va face o legătură la rețeaua subterană existentă în zonă la căminul de tragere cel mai apropiat de clădire sau racord la linie aeriană conform soluției oferite de furnizori la faza următoare de proiectare.

Rețele termice

Alimentarea cu căldură și apă caldă menajeră este posibilă prin racordarea la rețeaua de apă fierbinte a C.E.T. ARAD și amenajarea unui micropunct termic propriu care va asigura necesarul de căldură și apă caldă menajeră. Varianta agreată de beneficiar pentru încălzirea spațiilor este dotarea clădirii cu instalație de climatizare.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul și platforma carosabilă proiectate în incintă, asigură accesul rutier la acesta, parcare autoturismelor firmei și a angajaților.

Platforme carosabile, accese

Platforma carosabilă proiectată este alcătuită din:

- Acces carosabil - racordări la stradă
- Platforma de încărcare - descărcare

Racordul carosabil proiectat asigură accesul în incintă ele se vor racorda la strada Obedenaru.

Acestea se proiectează ca un drum de categoria a IV pe care se dezvoltă un trafic mediu conform normativelor în vigoare. Sistemul rutier propus este conf. STAS 1339-79.

Structura rutieră rezultată de tip rigid, a fost verificată la acțiunea fenomenului de îngheț-dezghet conform STAS 1709/1-2/90.

Din calculele și verificările precizate a reieșit următorul sistem rutier TIP I:

- beton ciment Bc 35	20,0cm
- nisip	3,0cm
- balast stabilizat cu ciment 6%	18,0cm
- balast	20,0cm

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforma incintei se încadrează între 1,0-2,0% și au rolul de a conduce apele de suprafață spre sistemul de colectare a apelor pluviale de pe platformă.

Platforma de încărcare – descărcare situată în spatele clădirii magazinului se va realiza pe o structură similară cu cea a acceselor

Parcaje

Pentru asigurarea exploatării în bune condiții a magazinului este necesar un număr total de 5 parcaje 3 locuri pentru clienți și 2 locuri pentru salariați. Parcarea pentru clienți se rezolvă prin 2+1 locuri disponibile pe strada Școalei. Parcarea pentru angajați, 2 locuri se asigură în curte.

Structura platformei de parcare se va putea realiza pe sistemul platformei de descărcare descris mai sus, sau în variantă de dale prefabricate cu interspații gazonate.

Trotuare

În jurul clădirii sediului între aceasta și drumul învecinat se vor amenaja trotuare de 1,5 – 2,0 m lățime. Îmbrăcămintea propusă este pavaj din dale mici de beton prefabricate de 15 x 20 cm pe suport de balast și nisip. Încadrarea îmbrăcăminții de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate, iar panta transversală va fi de 2,0 %.

Împrejmuiri

Se propune realizarea unei împrejmuiri de tip opac, pentru protecția vecinătăților. Se pot realiza garduri din elemente prefabricate din beton, sau din zidărie din blocuri mici de beton de h=2,40 m, prevăzute cu porți metalice.

5. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

(EXISTENT ȘI PROPUS)

Categoriile de folosință	Etapa 1 mp.	%	Etapa 2. mp	%
Suprafața incintei studiate: conf. C.F. Conf. Măs.	409 (389)	100%	409 (389)	100%
Din care:				
1. Construcții existente		0%	P 318 (Ad=318)	78,0%
2. Construcții propuse	P 318 (Ad=318)	78,0	Et. 272 (Ad= 590)	0,0%
3. Circulații parcări interioare	71	17,4%	71	17,4%
4. Circulații pietonale	20	4,6%	20	4,6%

INDICI DE CONTROL INCINTĂ

ETAPA 1. P.O.T.=78,0% (82%) C.U.T.=0,78 (0,82)

ETAPA 2. P.O.T.=78,0%(82%) C.U.T.=1,45 (1,52)

Notă: Valorile din paranteză sunt indicii raportați la suprafața conform măsurători teren

6. CONCLUZII

5.0. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse în zonă, creează spații pentru comerț și servicii, respectiv aproximativ 5 noi locuri de muncă.

5.0. MĂSURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ULUI.

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

<u>Nr. crt.</u>	<u>CATEGORIA DE LUCRĂRI</u>
1.	Eliberare amplasament
2.	Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare
3.	Construcție magazin+locuință
4.	Copertină curte
5.	Platforme și trotuare în incintă
6.	Realizare accese carosabile, parcări, refacere trotuare stradale
7.	Spații verzi, amenajări exterioare, împrejurimi

Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.).

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad , investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primăria Arad, va putea trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

Întocmit:

arh. FEIER LUDOVIC

S.C. ARTNOVA S.R.L.
 C.U.I. - R 8610888
 Str. Lucian Blaga nr. 17. Arad

Proiect nr.: 48/2005
 Faza: P.U.D.
 Den.pr: MAGAZIN – LOCUINȚĂ P+1
 str. OBEDENARU NR. 26-28. arad
 Beneficiar: S.C. LELIA COMPRIMEX S.R.L.

LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI

2. **CERTIFICAT DE URBANISM nr. 3283 din 22. 12. 2004**
3. **PLAN SITUAȚIE (anexă vizată) nr. 3283 din 21. 11. 2004**
4. **EXTRAS CARTE FUNCİARĂ nr. 13913 Arad**
5. **ACORD PROPRIETARnr. 2958./ 28.11.2005**
6. **ACORD VECIN str. Școalei nr. 39.nr. 2957./ 28.11.2005**
7. **CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE s.c. LELIA COM-PRIMEX s.r.l....c.u.i. 3518695**
8. **AVIZ INSPECTORAT PT. SITUAȚII DE URGENȚĂNR. 675487./05.12.2005**
9. **AVIZ I. S. U. J. ARAD - PROTECȚIA CIVILĂNR. 1615./05.12.2005**
10. **AVIZ S.C. CENTRALA ELECTRICĂ ARAD S.A.NR. 4048 /.06.12.2005**
11. **AVIZ S.C. ELECTRICA BANAT S.A. F.D.F.E.E.NR. .15729 /16. 12.2005**
12. **ACORD ROMTELECOM ARAD NR. 830. din 16.12.2005**
13. **AVIZ D.S.P. ARADNR. 1598 / 05.12.2005**
14. **AVIZ R.A.A.C. ARADNR.10888 /12.12.2005**
15. **AVIZ DISTRIGAZ NORD TG. MUREȘ – SUC. ARADNR.8400 / 14.12.2005**
16. **AVIZ S.C. POLARIS M HOLDING - SUC. ARADnr. / 07.12.2005**
17. **STUDIU GEOTEHNICNR.906/2005**
18. **RIDICARE TOPOGRAFICĂ str. Obedenaru nr. 26-28.PL. 01**

Întocmit,
arh. FEIER LUDOVIC

