



Affiliate to European Organization for Quality - EOQ

Ideas to lead the future

MEMORIU TEHNIC

(78)

Nr. 39.527 / 12.09.2006

1. INTRODUCERE

- 1.1 **Data de recunoaștere a documentației**
- ◊ Denumirea proiectului :
PUD - COMPLEX LOCUINTE COLECTIVE - SÂNICOLAUL MIC
 - ◊ Beneficiar :
Primaria Municipiului Arad
 - ◊ Proiectant general :
ROMAIR CONSULTING SA
 - ◊ Proiectant de specialitate:
RV - Biroul de arhitectură
 - ◊ Data elaborării :
septembrie 2006
- 1.2 **Obiectul lucrării :** Prezenta documentație are ca temă studierea condițiilor pentru amplasarea unor imobile cu funcțiunea de locuință precum și implicațiile acestei amplasări asupra rețelelor publice de apă potabilă, canalizare, distribuție gaze naturale, electrice, telefonie, asupra circulației auto precum și relațiile cu viltoarele construcții din zonă.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1 **Concluzii din documentații deja elaborate**
- Zona studiată este amplasată în partea de SE a municipiului Arad. În conformitate cu Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Arad, aprobate, terenul se află situat în unitatea teritorială de referință având indicativul SP - U, cu următorii indicatori urbanistici :
- POT 50.
 - CUT 0,80.
- Din punct de vedere urbanistic zona studiată este în curs de structurare.

ROMAIR CONSULTING LTD

63, Av. Sântăescu Street, Bucharest - 1, Romania
Phone: +40-21-319.32.11; 319.32.12; 319.32.13; Fax: +40-21-319.32.15
E-mail: office@romair.ro website: www.romair.ro

pagina 1



Affiliate to European Organization for Quality - E O Q

Road to lead the future

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1 **Accesibilitatea la căile de comunicații** Accesul la terenul studiat se realizează din strada Tarafului. Strada este în curs de reabilitare și are un profil stradal de 11m, respectiv 7m carosabil și trotuare de 2m pe ambele părți.
- 3.2 **Limite și vecinătăți** În zona de sud – vest a terenului studiat funcționează, ocazional un obor de cereale și animale
- 3.3 **Tipul de proprietate** Terenul studiat se află în proprietatea Primăriei Municipiului Arad.
- 3.4 **Suprafața lotului studiat :** Terenul aflat în studiu are o suprafață de 17 800 mp și are o formă dreptunghiulară cu o alveolă în partea vestică.
- 3.5 **Analiza fondului construit existent** Zonele învecinate sunt mobilate cu construcții având funcțiunea de locuințe și regimul de înălțime parter sau parter și un etaj.
- 3.6 **Topografia terenului:** Terenul este liber de orice construcție iar în prezent sunt depozitate deșeuri de construcții pe o mare parte din suprafața lui. Prezintă o pantă naturală, destul de accentuată care coboară spre nord.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1 **Funcțiunile propuse** Se propune ca zona analizată să fie ocupată cu construcții cu destinația locuințe colective și care să conțină două tipuri de apartamente :
- Apartamente cu o cameră (garsoniere)
 - Apartamente cu două camere (pentru 2 persoane)
- Suprafețele utile minime ale apartamentelor sunt:
- Apartamente cu o cameră (garsoniere) 37 mp
 - Apartamente cu două camere 52 mp
- Apartamentele se vor cupla în blocuri de locuit .
Pe terenul studiat se vor amplasa 8 blocuri cu regimul de înălțime P+4E:
- 3 blocuri cu apartamente cu o cameră (garsoniere)
 - 5 blocuri cu apartamente cu două camere
- 4.2 **Circulația** Accesul la complexul de locuințe se realizează din strada Tarafului. Circulația în interiorul lotului este asigurată printr-o alee carosabilă de 6m lățime prevăzută cu locuri de parcare pentru 120 de mașini. Trotuarele și aleile pietonale asigură accesul pietonilor la blocuri și la celelalte funcțiuni din zonă.

ROMAIR CONSULTING LTD

53, Av. Ștefan cel Mare Street, Bucharest - 1, Romania
Phone: +40-21-319.32.11; 319.32.12; 319.32.13; Fax: +40-21-319.32.15
E-mail: office@romair.ro website: www.romair.ro



Idemia: PO 10001 mai Futura

Affiliate to European Organization for Quality - EOQ

- 4.3 **Amenajarea incintei** În incinta vor fi amenajate spații pentru:
- locuri de joacă pentru copii;
 - spații pentru activități gospodărești;
 - spații pentru depozitarea gunolului;
 - spații plantate și înierbate
- Toate zonele vor fi bogat plantate cu:
- arbori pentru protejarea locuințelor de zona străzii
 - arbori și arbuști decorativi
 - pomi fructiferi în zonele de recreere
- 4.4 **Regimul de construire** Blocurile de locuințe vor avea următoarele caracteristici:
- 3 blocuri cu apartamente cu o cameră (garsoniere)
 - regimul de înălțime P+4E
 - suprafața construită a unui bloc : 600mp
 - număr garsoniere / bloc : 80
 - număr total garsoniere : 240
 - 5 blocuri cu apartamente cu două camere
 - regimul de înălțime P+4E
 - suprafața construită a unui bloc : 600mp
 - număr apartamente / bloc : 40
 - număr total apartamente : 200

4.5 **Indicatori urbanistici:**

SUPRAFAȚA TERENULUI	17 800 mp
NUMĂR DE BLOCURI CU GARSONIERE	3
NUMĂR BLOCURI CU APARTAMENTE	5
NUMĂR GARSONIERE / BLOC	80
NUMĂR TOTAL GARSONIERE	240
NUMĂR APARTAMENTE / BLOC	40
NUMĂR TOTAL APARTAMENTE	200
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	P+4E
NUMĂR LOCURI DE PARCARE	120
SUPRAFAȚA SPAȚILOR VERZI	6 000 mp
SUPRAFAȚA LOCURILOR DE JOACĂ	1 500 mp
ARIA CONSTRUITĂ TOTALĂ	4 800 mp
ARIA DESFĂȘURATĂ TOTALĂ	24 000 mp
POT	27%
CUT	1,35

ROMAIR CONSULTING LTD

53, Av. Sanatousu Street, Bucharest - 1, Romania
 Phone: +40-21-319.32.11; 319.32.12; 319.32.13; Fax: +40-21-319.32.15
 E-mail: office@romair.ro website: www.romair.ro



Ideal to lead the future

Affiliate to European Organization for Quality - E O Q

5. RETELE EDILITARE

5.1

Noile construcții se vor racorda la rețelele edilitare existente și în curs de realizare din zonă .

Întocmit,
arhitect Vasile ROȘCA

ROMAIR CONSULTING LTD

53, Av. Șanaleșcu Street, Bucharest - 1, Romania
Phone: +40-21-319.32.11; 319.32.12; 319.32.13; Fax: +40-21-319.32.15
E-mail: office@romair.ro website: www.romair.ro