



**S . C . atelier CAAD S . R . L .**

TIMIȘOARA 300222, str. Gheorghe Doja nr. 54, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I 16677315,  
cont IBAN RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A., tel./ fax 0256 228717

## **Foaie de capăt**

<b>TITLUL LUCRĂRII:</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	<b>ARAD, Str. Radu de la Afumați nr.1</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>BALOG Csaba</b>
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	<b>S.C. ATELIER CAAD S.R.L.</b>
<b>NR. PROIECT:</b>	<b>21_2005</b>
<b>DATA:</b>	<b>ian. 2006</b>

PLAN URBANISTIC DE DETALIU **IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E**,  
ARAD, str. Radu de la Afumați nr.1



## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

#### **1. Introducere**

Date de recunoaștere a documentației

Obiectul lucrării

#### **2. Încadrarea în zonă**

#### **3. Situația existentă**

#### **4. Reglementări**

#### **5. Concluzii**

#### **6. Anexe**

**Certificat de Urbanism (copie)**

**Plan de situație anexă CU (copie)**

**Plan de situație vizat de OJCGC (copie)**

**Extras C.F. (copie)**

### **PIESE DESENATE:**

Planșa 1 – Situația existentă

Scara 1:500

Încadrarea în zonă

Planșa 2 – Reglementări urbanistice

Scara 1:500

Planșa 3 – Reglementări edilitare

Scara 1:500

Planșa 4 – Proprietatea asupra terenurilor

Scara 1:500



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU – IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ARAD, str. Radu de la Afumați nr.1</b>
Beneficiar:	<b>BALOG Csaba</b>
Elaborator (proiectant):	<b>S.C. Atelier CAAD S.R.L.</b>
Colaboratori:	
Ridicare topo:	<b>P.F. ALBERT LIDIA Arad</b>
Studiu geotehnic:	<b>P.F. TROFIN ION Arad</b>
Data elaborării:	<b>IAN. 2006</b>

#### Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unei clădiri cu destinația de locuințe colective. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului. În momentul de față, imobilul de la nr. 1 din str. Radu de la Afumați, Arad, este proprietate privată, și prezintă pe teren o construcție cu funcțiunea de locuință. Întrucât este o zonă cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, prezentul P.U.D. reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelare, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr.50/91 cu completările ulterioare, precum și de GM 009 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul este situat în zona învecinată cu Cetatea din centrul orașului Arad.

Este încadrat în U.T.R. nr.31 din cadrul P.U.G. Arad.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția este delimitată de trei străzi (la nord, sud și vest), fiind un teren de colț.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 3295 din 29.12.2005.



### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul este situat pe str. Radu de la Afumați, la nr. 1. Această stradă orientată est – vest, situată pe latura sudică a amplasamentului se relaționează cu următoarele străzi: str. Infanteriei la capătul și str. Troiei la capătul estic.

Terenul are o suprafață de 1114mp și se învecinează cu imobilul de la nr. 3 (către est). Limita de proprietate către nr.3 are o lungime de 30,64m, cea sudică are o lungime de 55,48m. La nord terenul se învecinează cu strada Infanteriei, limita de proprietate de aici având o lungime de 56,23m. La vest terenul are o limită cu lungimea de 11,14m. Accesul dinspre str. Radu de la Afumați se face pe o latura sudică, atât cel pietonal cât și cel auto. Imobilul este înscris în C.F. nr.973 Mureșel și are nr. topo 385/169/etc./c.3.1.

Din suprafața de 1124mp cf. ridicare topo, casa existentă ocupă 90mp, rezultând o curte (platformă acces și trotuar) de 177,97mp și un spațiu verde de 846,23mp. Astfel indicii caracteristici existenți sunt: P.O.T. = 8% și C.U.T. = 0,08.

Casa este de altfel singura construcție din zona studiată, în rest fiind spații verzi, suprafețe carosabile, pentru accese și parcare și trotuare.

Zona are un caracter predominant rezidențial și un aspect arhitectural urbanistic relativ unitar. Majoritatea construcțiilor au destinația de locuință individuală, proprietatea terenurilor fiind privată. Construcțiile se desfășoară retrase din front și sunt rare, cu mult spațiu liber între ele, fiind întrerupte doar de zonele de acces pe parcele. Cele mai multe sunt alipite și de o latură a terenului, rezultând calcane și acoperișuri cu o singură pantă. Regimul de înălțime este unitar, clădirile principale fiind în mare parte pe parter (există și case P+1E). Structural, casele prezintă pereți portanți de zidărie, acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică. Fondul construit existent este în stare bună.

#### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ - EXISTENT

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	90,00mp	2,00
SPAȚII VERZI	2354,07mp	48,95
CĂI DE COMUNICAȚIE		
- carosabil	1880,82mp	39,10
- platforme parcare și trotuare	484,25mp	9,95
TOTAL ZONA STUDIATĂ	4.809,14mp	100,00

P.O.T. existent =2%

C.U.T. existent =0,02

#### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ PROPRIETATE – EXISTENT

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	90,00mp	8,00
SPAȚII VERZI	846,23mp	75,95
CĂI DE COMUNICAȚIE		
- carosabil	-	-
- platforme parcare și trotuare	177,97mp	16,05
TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE	1.114,20mp	100,00

P.O.T. existent =8%

C.U.T. existent =0,08



Concluziile studiului geotehnic sunt:

- stratificația este următoarea de la 0,0m la -0,5m strat vegetal; de la -0,5m la -1,2m argilă nisipoasă plastic vârtoasă; de la -1,2m la -2,0m nisip argilos cu pietriș rar.
- recomandări: adâncimea de fundare minimă -1,4m în stratul de nisip argilos cu pietriș rar; P conv de bază = 240 kPa.

Adâncimea apei subterane:

- nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimea de 2,00m față de nivelul terenului actual, cu posibilități de urcare în perioadele în care râul Mureș are cote ridicate.

Parametrii seismici ai zonei sunt: zona de calcul „D”, caracterizată prin coeficientul seismic  $K_s = 0,16$  și perioada de colț  $T_c = 1,0$  sec.

Din punct de vedere edilitar, zona este dotată cu apă, canalizare, curent electric, gaz.

#### 4. REGLEMENTĂRI

Prin tema program s-a solicitat realizarea unui imobil de locuințe colective, aceasta având următoarele caracteristici:

- Funcțiuni:
  - ⌘ Parter – garaje și apartamente
  - ⌘ Etaj 1, 2 – apartamente cu 1 dormitor sau garsoniere
- Amplasament:
  - ⌘ construcția este aliniată la strada Radu de la Afumați, fiind retrasă cu 2,45m de la limita de proprietate
  - Conformarea construcțiilor
    - ⌘ forma planimetrică rezultată a clădirii este aproape dreptunghiulară, cu latura lungă către stradă de 25,71m și latura scurtă de 12,60m retrasă cu 60cm de pe limita de est a parcelei
    - ⌘ regimul de înălțime este P+2E; clădirea poate acomoda și ieșiri în consolă deasupra nivelului parterului, pe ambele laturi lungi, dar de la cel puțin 3,00m deasupra cotei trotuarului de pe strada Radu de la Afumați.
    - ⌘ la nivelul parterului se realizează un nou acces auto dinspre strada Infanteriei, care să acomodeze și diferența de nivel (printr-o rampă) dintre cota străzii Infanteriei și cota parterului construcției propuse; acest acces permite utilizarea garajelor propuse pe parter, precum și un acces pietonal secundar în clădire.
    - ⌘ accesul pietonal principal de face de pe strada Radu de la Afumați.
  - Relaționarea cu construcțiile învecinate
    - ⌘ raportarea la casa existentă pe parcelă se face prin alipirea construcției noi pe latura de est a clădirii existente
    - ⌘ pe limita estică a parcelei, nu există construcții cu calcan de la nr.3, astfel că noua clădire nu va afecta aceste construcții; în zonele de contact cu fundațiile vecine se recomandă subzidirea acestora până la cota definitivă de fundare.
  - Suprafețe, indici caracteristici, bilanț teritorial
    - ⌘ suprafața construită la sol propusă este de 386,58mp, rezultând un P.O.T. = 43%
    - ⌘ suprafața construită desfășurată propusă este de 1159,74mp, rezultând un C.U.T. = 1,13
    - ⌘ înălțimea maximă a construcției noi va fi de +11,20m față de cota trotuar de pe Radu de la Afumați.



### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	90,00mp	2,00	476,58mp	10,00
SPAȚII VERZI	2354,07mp	48,95	1654,27mp	34,40
CĂI DE COMUNICAȚIE				
- carosabil	1880,82mp	39,10	1880,82mp	39,10
- platforme parcare și trotuare	484,25mp	9,95	797,47mp	15,50
TOTAL ZONA STUDIATĂ	4.809,14mp	100,00	4.809,14mp	100,00

P.O.T. existent =2%

P.O.T. propus =10%

C.U.T. existent =0,02

C.U.T. propus =0,26

### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ PROPRIETATE

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE	90,00mp	8,00	476,58mp	43,00
SPAȚII VERZI	846,23mp	75,95	347,79mp	31,19
CĂI DE COMUNICAȚIE				
- carosabil	-	-	-	-
- platforme parcare și trotuare	177,97mp	16,05	289,83mp	25,81
TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE	1.114,20mp	100,00	1.114,20mp	100,00

P.O.T. existent =8%

P.O.T. propus =43%

C.U.T. existent =0,08

C.U.T. propus =1,12

- Principii de compoziție:

☒ se propune realizarea unei construcții cu caracter modern, reprezentativ.

- Integrarea și amenajarea noii construcții, armonizarea cu cea existentă:

☒ se vor utiliza finisaje și sisteme constructive asemănătoare cu cele existente.

- Principii de intervenție asupra construcției existente:

☒ dacă va fi afectată în vreun fel casa existentă, intervenția asupra ei se va face astfel încât să nu existe vreo alterare a integrității ei.

☒ circulația carosabilă și pietonală existentă în zonă este bine organizată, iar noul acces auto nu afectează în vreun fel traficul auto sau cel pietonal.

- Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adoptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei:

☒ pe de-o parte se vor păstra cât mai multe elemente ale spațiului verde existent, iar pe de altă parte se vor amenaja spații verzi noi.

- Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

☒ nu este cazul.



- Asigurarea utilităților

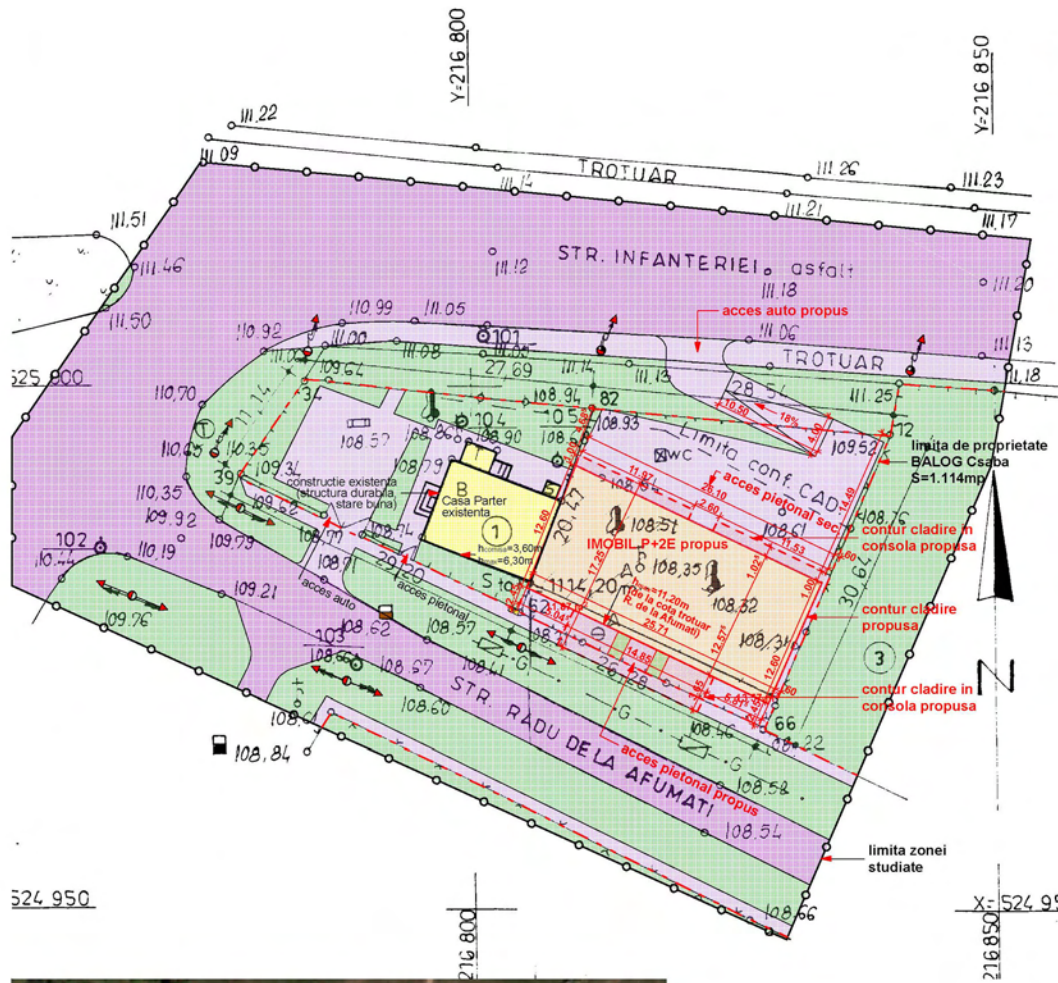
☒ pentru construcția nouă sunt asigurate toate utilitățile existente în zonă: apă, canal, curent electric, gaz prin introducerea de noi racorduri la rețelele existente pe strada Radu de la Afumați.

## 5. CONCLUZII

Ca urmare a realizării imobilului de locuințe colective propuse prin acest P.U.D., nu se va schimba în nici un fel caracterul rezidențial al zonei și nu vor fi afectate trăsăturile ei.

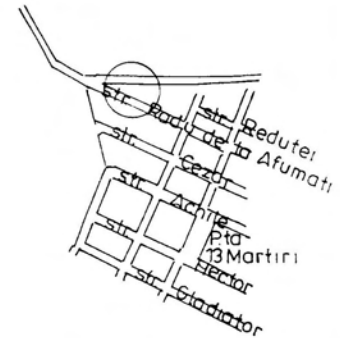
Întocmit,  
Arh. Cătălina BOCAN

Șef de proiect,  
Arh. Dragoș BOCAN



- LEGENDA:**
- Limita zonei studiate
  - - - Limita de proprietate
  - Clădiri existente
  - Nr. casa
  - Puncte ridicare topografica
  - Stalp și linie curent electric
  - Stalp iluminat public
  - Capac canalizare
  - Căute gaz
  - Aerisire gaz

- Proprietati private
- Clădire existenta Parter
- Clădire propusa P+2E
- Circulatii carosabile
- Platforme acces, parcare și trotuare
- Spații verzi



**BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUINȚE	90,00mp	2,00	476,58mp	10,00
SPAȚII VERZI	2354,07mp	48,95	1654,27mp	34,40
CĂI DE COMUNICAȚIE				
- carosabil	1880,82mp	39,10	1880,82mp	39,10
- platforme parcare și trotuare	484,25mp	9,95	797,47mp	15,50
<b>TOTAL ZONA STUDIATĂ</b>	<b>4.809,14mp</b>	<b>100,00</b>	<b>4.809,14mp</b>	<b>100,00</b>

P.O.T. existent =2%  
P.O.T. propus =10%  
C.U.T. existent =0,02  
C.U.T. propus =0,26

**BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ PROPRIETATE**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUINȚE	90,00mp	8,00	476,58mp	43,00
SPAȚII VERZI	846,23mp	75,95	347,79mp	31,19
CĂI DE COMUNICAȚIE				
- carosabil	-	-	-	-
- platforme parcare și trotuare	177,97mp	16,05	289,83mp	25,81
<b>TOTAL INCINTĂ PROPRIETATE</b>	<b>1.114,20mp</b>	<b>100,00</b>	<b>1.114,20mp</b>	<b>100,00</b>


P.O.T. existent =8%  
P.O.T. propus =43%  
C.U.T. existent =0,08  
C.U.T. propus =1,12

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E**

**ARAD, Str. Radu de la Afumati nr.1**

**Plansa 2 - REGLEMENTARI URBANISTICE sc. 1:500**



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMĂNĂTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	Beneficiar: BALOG Csaba str. Radu de la Afumati nr. 1	Proiect nr. 21/2005
		<b>atelier CAAD</b> s. r. l.		J35/2318/2004, C.U.I. 16677315, Timisoara, str. Gheorghe Doja 54, tel.228717		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURA	Scara: 1:500	Titlul proiectului: IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E		Faza P.U.D.
PROIECTAT	arh. BOCAN Dragoș		Data:	Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE		Planșa nr. 02
DESENAT	arh. BOCAN Cătălina		IAN 2006			