

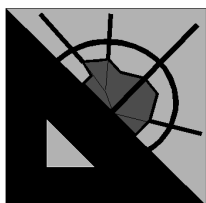
**P.U.D.**

**PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU**

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ**

Arad, str. Măslinului nr. 10

**Beneficiar: OSTAFE MARCEL și OSTAFE NICOLETA**



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

arhitectură, urbanism, design

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

## **FOAIE DE CAPAT**

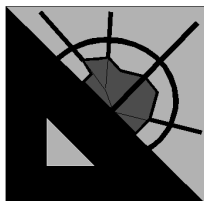
DENUMIRE PROIECT :**P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ**  
**Arad, str. Măslinului nr. 10**

BENEFICIAR :**OSTAFE MARCE și OSTAFE NICOLETA**  
**Arad, Calea Romanilor, bl. A2-2sc. A, ap. 10**

PROIECT Nr. : **65/2023**

FAZA :**P.U.D.**

PROIECTANT :**S.C. PRO URBAN S.R.L.**



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

## arhitectură, urbanism, design

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

### **MEMORIU JUSTIFICATIV**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIRE PROIECT	<b>:P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ Arad, str. Măslinului nr. 10</b>
BENEFICIAR	<b>:OSTAFE MARCEL și OSTAFE NICOLETA Arad, Calea Romanilor, bl. A2-2sc. A, ap. 10</b>
PROIECT Nr.	<b>: 65/2023</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 construire a unei locuințe, pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, pe strada Măslinului nr.10, teren proprietatea familiei Ostafe Marcel și Nicoleta .

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

##### **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, aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. L&D  
MEDIU CONSULTING S.R.L

## **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

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

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului propus, este situat într-o zonă de locuit a cartierului Grădiște, în partea de nord a municipiului Arad. În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, această zonă este destinată locuințelor și face parte din U.T.R. nr. 55- Lmu 55B, în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad, fără reglementări cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

În partea de sud se învecinează cu terenul cu casă de locuit, cu nr. 8, nr. cad.341222 Arad, teren proprietate privată a persoanelor fizice, la nord zona studiată se învecinează cu zona de teren cu casă de locuit, cu nr. 12, nr. cad.345395 Arad, proprietate privată a persoanelor fizice, iar în partea de vest cu teren rezervat pentru realizarea – străzi Măslinului nr. cad. 339853, în prezent teren proprietate privată. În partea de est se învecinează cu terenul cu nr. cad. 339853, teren proprietate privată a municipiului Arad

Prin acest P.U.D., se va asigura amplasamentul și condițiile de funcționare a unei locuințe unifamiliale în regim de înălțime P+1.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădire și la garaj, precum și locuri de parcare în incintă.

Se va urmări integrarea și armonizarea noii construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se va ține seama de rețeaua stradală existentă care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

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

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Pentru acest amplasament a fost elaborat un suport topografic cadastral actualizat, avizat de O.C.P.I.

Concluziile Studiului Geotehnic, efectuat pe amplasament sunt :

- amplasamentul cercetat se află într-o zonă de câmpie joasă, având o suprafață relativ plană,
- din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic
- adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70-80 cm, conform stas 6054-77.
- se încadrează într-o zonă seismică căruia pentru IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani.
- Conform Codului de proiectare seismică P100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este  $a_g = 0,20 g$ , iar perioada de colț este  $T_c = 0,70 sec$ .
- Cota de fundare minimă recomandată este de  $D_f = -0,90 m$  de la cota terenului sistematizat
- Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat

Teritoriul luat în considerare pentru construirea unei clădiri de locuit și a unei filigorii, este situat într-o zonă de locuit a cartierului Grădiște.

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan, această zonă este destinată locuințelor și face parte din U.T.R. nr 55-Lmu 55B– , în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad, fără reglementări cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirea propusă precum și locuri de parcare în incintă .

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor cu cele existente.

Se va ține seama de zona verde propusă ( zona verde de aliniament) care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare, prin extinderea branșamentelor existente în incintă și prin racordarea noilor clădiri.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

. În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, această zonă este destinată locuințelor și face parte din U.T.R. nr . 55. - Lmu 55B, în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad, fără reglementări cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism. .

În partea de sud se învecinează cu terenul cu casă de locuit, cu nr. 8, nr. cad.341222 Arad, teren proprietate privată a persoanelor fizice, la nord zona studiată se învecinează cu zona de cu terenul cu casă de locuit, cu nr. 12, nr. cad.345395 Arad, proprietate privată a persoanelor fizice, iar în partea de vest cu teren rezervat pentru realizarea – străzi Măslinului nr cad. 339853, în prezent teren proprietate privată . În partea de est se învecinează cu terenul cu nr. cad. 339853, teren proprietatea privată a municipiului Arad

Zona studiată, care este în suprafață de 2.587,09,00 mp .

În incinta:.

Steren = 679,00 mp

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

În zona studiată

Steren = 2.587,09 mp

Szona locuit = 417,23 mp

Szona verde = 446,48 mp

S circulatii (alei + parcare pe lot = 505,81 mp

Scirculații carosabile = 538,57 mp

### **Regimul juridic**

În planșa nr.04, Proprietatea terenurilor, sunt analizate terenurile și construcțiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului și din punct de vedere al circulației terenului.

Incinta studiată are o suprafață de 679,00 mp, care este proprietatea privată familiei Ostafe Marcel și Nicoleta.

## **Analiza geotehnica**

Concluziile Studiului Geotehnic, efectuat pe amplasament sunt :

- amplasamentul cercetat se află într-o zonă de câmpie joasă, având o suprafață relativ plană,
- din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic
- adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70-80 cm, conform stas 6054-77.
- se încadrează într-o zonă seismică căruia pentru IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani.
- Conform Codului de proiectare seismică P100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului ) este  $a_g = 0,20 g$ , iar perioada de colț este  $T_c = 0,70 \text{ sec}$ .
- Cota de fundare minimă recomandată este de  $D_f = -0,90 \text{ m}$  de la cota terenului sistematizat
- Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat

## **Analiza fondului construit existent**

În apropierea zonei studiate sunt clădiri de locuit în regim de înălțime P, P+1, construite din materiale de construcții tradiționale și sunt în stare bună. Toate clădirile din zona studiată sunt clădiri proprietate privată a persoanelor fizice .

## **Echiparea edilitară**

### **Alimentarea cu apă**

În zonă există rețea de distribuție a apei potabile pe strada din partea de vest a amplasamentului, pe strada Măslinului, clădirile de locuit existente din vecinătate sunt racordate la rețeaua stradală.

### **Canalizare menajeră**

În zonă este rețea de canalizare menajeră pe strada Zărandului , la sud de amplasament.

### **Canalizarea pluvială**

Scurgerea apelor pluviale se face în incinta studiată în rețeaua de canalizare existentă.

### **Alimentarea cu căldură**

În prezent încălzirea în clădirile existente în zonă se face cu centrale proprii .

### **Alimentarea cu energie electrică**

În zona există o rețea LEA care este de-a lungul străzi Măslinului, pe latura de vest a amplasamentului.

### **Telecomunicații**

În zona studiată nu există o rețea Tc.

### **Alimentarea cu gaz**

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaz pe strada Zărandului , la sud de amplasament.

### **Riscuri naturale**

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații localitatea Arad, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de sud al Râului Mureș, la o distanță considerabilă nu se pune problema inundațiilor.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unitati administrativ teritoriale afectate de inundatiila pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, Râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de Râul Mureș.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100-1/2013, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere al intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **Elemente de tema**

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivul propus.

Beneficiarul dorește să construiască o locuință unifamilială în regim de înălțime P+1, și o filigorie P.

Construcțiile propuse prin prezenta documentație sunt amplasate pe terenul cu nr. cad. 328985, teren aflat pe strada Măslinului la nr. 10, teren în suprafață de 679,00 mp, proprietatea domnului Ostafe Marcel și a soției Ostafe Nicoleta.

Clădirea de locuit propusă este amplasată în incintă la o distanță de 5,00-9,44m față de frontul stradal, strada Măslinului, la 0,70 m față de latura sudică, la 1,80 m față de latura nordică și la 18,57 m față de filigorie.

Filigoria este amplasată la 2,00 m față de latura nordică și de latura estică și la , la 8,90 m față de latura sudică,

Clădirile vor fi realizată din materiale durabile.

In incinta:

Steren	=	679,00 mp
S zona de locuit	=	173,69 mp
Szona verde	=	379,87 mp
S circ. platf.	=	125,67 mp

P.O.T. max = 26,00 %

C.U.T. max. = 0,50

Accesul carosabil în incintă se face din strada existentă pe latura de vest a incintei, din strada Măslinului traversând terenul cu nr. cad. 328986, teren proprietate familiei Ostafe Marcel și Nicoleta, teren destinat realizării străzii Măslinului. La propunerile făcute pentru accesul carosabil s-a avut în vedere asigurarea căilor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor. Accesul carosabil în incintă este de 3,50 m.

În incintă a fost prevăzută o platformă de parcare.

Prin regimul de înălțime propus pentru obiectiv, precum și prin materialele de construcție și finisajele propuse s-a avut în vedere specificul funcțiunii și specificul zonei. Înălțimea la cornișă va fi de 6,00 m, iar înălțimea maximă va fi de 9,50 m.

### **Profiluri transversale**

Terenul nu prezintă denivelări mari, cotele variind între 109,32 pe carosabilul de pe stradă și 109,10 în centrul parcelei.

### **Sistematizare verticală.**

Se va aduce terenul la același nivel.

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădiri, 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 la rețeaua de apă existentă în incintă

Conform normativ NP 086/2005, capitol 4, privind stingerea din interior a incendiilor nu sunt necesari hidranți interiori, iar conform anexei nr.8, pentru stingerea din exterior a incendiilor este necesar un debit de apă de 5 l/s, care poate fi asigurat de la rețeaua de apă existentă în zonă.

#### **Canalizare menajeră și pluvială**

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate gravitațional la canalizarea menajeră stradală

Apele pluviale de pe acoperișuri, vor fi evacuate gravitațional într-un bazin de retenție, iar apa va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi.

### **Organizarea circulației**

#### **Drumuri**

Prin prezentul P.U.D. se prevede realizarea și modernizarea străzii Măslinului – ( carosabil, trotuare și zone verzi de aliniament) amenajarea trotuarelor și a platformei de parcare pentru o mașină în incintă, precum și amenajarea accesului carosabil în incintă, din strada Măslinului. Accesul carosabil în incintă va avea lățimea de 3,50 m.



### Parcajele

Având în vedere funcțiunea propusă, cea de locuire, în incintă a fost prevăzut un loc de parcare și un garaj pentru o mașină.

### Spații verzi

Prin prezentul P.U.D. se propune păstrarea și amenajarea spațiilor verzi de aliniament precum și amenajarea unor zone verzi în incintă, spații verzi care ocupă o suprafață de 379,87 mp, respectiv 55,91 % din total suprafață incintă..

### Criteii compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.

### Alimentarea cu căldură

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

### Alimentarea cu energie electrică

Clădirea va fi racordată la rețeaua de energie electrică existentă în partea de vest pe strada Măslinului.

### Telecomunicații

Clădirea propusă va beneficia de rețeaua de telecomunicații existentă deja în zonă și de telefonia mobilă.

### Gospodărie comunală

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

### BILANT TERITORIAL ÎN INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE LOCUIT	-	-	173,69	25,58
2	SPAȚII VERZI - amenajate	-	-	379,64	55,91
3	CIRCULATII	-	-	125,67	18,51
4	TEREN ARABIL	679,00	100,00		
	TOTAL GENERAL	679,00	100,00	679,00	100,00

### BILANT TERITORIAL ÎN INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE LOCUIT	417,23	16,13	173,69	25,58
2	SPAȚII VERZI - amenajate	446,48	17,23	379,64	55,91
3	CIRCULATII (alei si parcare pe lot )	505,81	19,56	125,67	18,51

4	CIRCULATII CAROSABILE Din care : - carosabil + trotuare -zona verde de aliniament	538,57	29,82	538,57 (478,87)  ( 99,70 )	
5	TEREN ARABIL	679,00	100,00		
	TOTAL GENERAL	2.587,09	100,00	2.587,09	100,00

Din analiza bilantului se constată că zona de locuit ocupă o suprafață reprezentând 25,58 % din total suprafață incintă. Spațiile verzi ocupă 55,91 % din total incintă, iar circulațiile ocupă 18,51 % din total incintă.

#### **Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale**

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). –pentru zona de locuit :

- P.O.T. = 26,00 %,

- regim de înălțime P + 1, C.U.T. = 0,50

b).

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noii construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 26,00 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădi de locuit (C.U.T = 0,50).

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

#### **5 Cloncuții**

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

În urma aprobării prezentului P.U.D. se va trece la construirea obiectivului propriuzis, la realizarea racordurilor de la rețelele de utilități și până la fridele clădirilor ( subteran), realizarea accesului. Toate aceste lucrări intră in sarcina beneficiarului pe cheltuiala acestuia și se vor executa etapizat

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

Întocmit  
Urbanism

Arh. Șerban Elvira.

