

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
Construire Zone de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces

AMPLASAMENT: Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., jud.Arad

BENEFICIAR: PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA,
ANDRIES ROMICA SI BALTA FLAVIA

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PROIECTANT: S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrlui, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.ro



NUMĂR PROIECT: 124/2017

NUMĂR CONTRACT: 187/2017

DATA ELABORĂRII: mai 2017

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

ETAPA 2. SOLUȚII PRELIMINARE

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad

tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT SPECIALITATE: (ARHITECTURĂ, URBANISM)

PLASIS

S.C. PLASIS S.R.L. TIMISOARA ROMANIA

S.C. PLASIS S.R.L.

Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș

tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.ro

arh. Raluca TOMESCU M.

COORDONATOR URBANISM:

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.

TOPOGRAFIE:

ing. Mann Sebastian Toma

Birou cadastru, cartografie PFA Mann Sebastian Toma

PROIECTANT DRUMURI:

S.C. COSO CONS S.R.L.

str. Sorin Titel, nr.1,ap. 5, Timișoara jud. Timiș

tel.: 0722/348.547, e-mail: office@cosocons.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. DATELE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL <u>Construire Zone de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces</u>
AMPLASAMENT:	Intravilan municipiul Arad, Calea Zimandului, F.N., jud.Arad
BENEFICIAR:	PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA SI BALTA FLAVIA
PROIECTANT:	S.C. P L A S I S S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com
NUMĂR PROIECT:	124/2017
DATA ELABORĂRII:	mai 2017
FAZA PROIECTARE:	<u>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.). ETAPA II.</u>

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea acestui Planul Urbanistic Zonal este determinată de intenția de reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu destinația de teren arabil, situată în intravilanul din nord-estul Municipiului Arad, în zonă destinată funcțiunilor de servicii, comerț și locuințe colective, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

PRISACARIU DANIEL, PRISACARIU FLORINA-ADRIANA, ANDRIES ROMICA SI BALTA FLAVIA , în calitate de proprietari ai terenurilor și inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amenajării unor zone de servicii, comerț, locuințe colective și realizare acces din Calea Zimandului (DN79).

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 226/21.02.2017 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat tangent Străzii Zimandului, fiind alcătuit din patru parcele, conform extraselor C.F. nr. 347751, 347291, 346466, 347752 Arad. Categoria de folosință a tuturor parcelelor este aceeași: teren arabil în intravilan.

Se propune construirea unei zone de servicii, comerț, locuințe colective cu amenajările aferente:

- Construcții noi:
 - Construcții pentru locuințe colective, servicii, comerț;
 - cu regim maxim de înălțime S1+S2+P+10E;
Sc max = 7.000,00 mp, Sd max = 40.000,00 mp;
 - împrejmuire perimetrală
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate
- Sistematizarea verticală a terenurilor
- Platforme carosabile cu locuri de parcare
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Parcarea destinată locuințelor colective se va acomoda în zona subsolului 1 și subsolului 2.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism în curs de aprobare.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Incinta este reglementată prin PUG Arad, terenul face parte din U.T.R. nr. 57, având ca funcțiune predominantă activități productive și servicii de depozitare existente.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior:

P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.

Ridicare topografică, întocmită de PFA Mann Sebastian Toma.

2. OPERATIUNI PROPUSE

2.1. AMPLASAMENT

Terenurile studiate sunt situate în partea nordică a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, tangent arterei majore de circulație Calea Zimandului (DN79).

Evoluția zonei proxime este marcată de dezvoltarea unor mari platforme comerciale (Metro, Praktiker, Labrador Arad, Shop Construct) și a unor stații de carburanți care deservesc ruta Arad – Oradea (OMV, Lukoil, Socar).

În prezent, aici își desfășoară activitatea companii furnizoare de servicii (Automeister-Compas), ansambluri logistice (DB Schenker), sedii de firme, asociații, birouri, locuire. Se

remarcă noi dezvoltări imobiliare rezidențiale - Romana Residence cu acces de pe strada Petru Rareș.

O vecinătate importantă este reprezentată de traseul Arad –Oradea, DN79, arteră majoră de circulație.

Vecinătățile terenului sunt:

- La nord-est: nr. cad. 340337, servicii (funcțiuni - servicii, comert, industrie);
- La sud: TDG, teren arabil intravilan
- La vest: artera majoră de circulație Calea Zimandului (DN79).
- La est: terenuri arabile (International Alfar, S.C. Fox S.R.L., Codlea Arctic S.R.L.)

Imobilul are front stradal cu lungimea de aproximativ 216,36m la DN79. În prezent nu este amenajat nici un acces auto pe terenuri dinspre drumul național. Incinta studiată are o formă dreptunghiulară în plan.

2.2. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice Prisacariu Daniel și Prisacariu Florina-Adriana, Andries Romica și Balta Flavia, conform extraselor C.F. nr. 347751, 347291, 346466, 347752 și nu au înscrieri privitoare la sarcini.

Terenurile au categoria de folosință arabil în intravilan și sunt amplasate de-a lungul drumului național DN79.

Nr. crt.	Proprietar	Nr. C.F.	Suprafața mp	Parcele	Categoria de folosință
1	Prisacariu Daniel și Prisacariu Florina-Adriana	347751	2,500	347751	Arabil, intravilan
2	Andries Romica	347291	2.500	347291	Arabil, intravilan
3	Balta Flavia	346466	2.500	346466	Arabil, intravilan
4	Balta Flavia	347752	2.500	347752	Arabil, intravilan

2.3. PREVEDERI ALE P.U.G. – ULUI ARAD APROBAT

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, Calea Zimandului, F.N., jud. Arad, conform extrase C.F. nr. 347751, 347291, 346466, 347752 și are suprafața totală a terenurilor de 10.000,00mp. Incinta studiata are categoria de folosință de teren arabil.

Conform P.U.G., incinta cu propuneri se încadrează în UTR 57, zonă preponderent agricolă (SERE ARAD) și în lista monumentelor istorice clasificate publicată în Monitorul Oficial nr. 113 bis/2016, Așezare daco-romană de la Arad (pot fi edificate construcții cu avizul Conform al Ministerului Culturii și pe baza certificatului de descărcare arheologică).

2.4. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE ÎNȚIERE:

Funcțiunile propuse sunt de locuințe colective, servicii, și comerț.

Intervențiile pe teren se referă la:

- **Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate**
- **Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice**
- **Reglementarea gradului de construibilitate a terenului**

- **Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi**
Propunerea unitară pentru cele patru parcele va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.
Parcelele sunt mobilate simetric, separând circulația auto de cea pietonală. Intenția este atât de a eficientiza circulația auto și a acomoda un număr suficient de parcaje, dar și de a contura o zonă pietonală rezolvată ca un parc în miniatură, aspect ce va crește calitatea vieții locatarilor și va asigura vandabilitatea ansamblului.

Se obțin trei tipuri de subzonificări / fronturi:
*cea pietonală care marchează accesul în clădirea de locuințe, cu o concentrare mare de spațiu verde;
*zona cu accesul auto, parcaje, accesul în parcare subterană (S1, S2);
*desfășurarea frontului clădirii – va constitui interfața funcțiilor comerciale și servicii; vitrinele vor avea o bună vizibilitate și vor fi ușor accesibile direct de pe artera principală.
- **Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare**
Funcțiunile propuse se integrează în zonă, unde predomină comerțul și serviciile, fără a afecta negativ arealul studiat.

3. **INDICATORII PROPUȘI**

3.1. **INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ**

P.O.T. existent = 0,00%
C.U.T. existent = 0,00
Sc existent = 0,00mp
Sd existent = 0,00mp

Z1 – Zone de servicii, comerț, locuințe colective

P.O.T. minim propus = 60,00%
C.U.T. minim propus = 3,00
Sc minim = 6.000,00mp
Sd minim = 30.000,00mp

P.O.T. maxim propus = 70,00%
C.U.T. maxim propus = 4,00
Sc maxim = 7.000,00mp
Sd maxim = 40.000,00mp

Procent minim spații verzi: 5-10% din suprafața terenului

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni comerciale și servicii:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.
- 1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).

3.2. **SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ**

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folosință arabil în intravilan. Se impune schimbarea categoriei de folosință din arabil în intravilan curți construcții pentru locuințe colective, servicii, comerț.

Zona de teren propusă pentru drumurile de acces, aflat în domeniul privat, nu va fi cedată domeniului public.

4. **MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/ OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ**

4.1. **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, Calea Zimandului, F.N., jud. Arad, conform extrase C.F. nr. 347751, 347291, 346466, 347752 și are suprafața totală a terenurilor de 10.000,00mp. Incinta studiată are categoria de folosință de teren viran.

Imobilul are front stradal cu lungimea de aproximativ 216,36m la DN79. În prezent nu este amenajat nici un acces pe terenuri dinspre drumul național. Incinta studiată are o formă dreptunghiulară în plan. Terenurile sunt libere de construcții.

4.2. **SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE**

4.2.1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.**

Zona studiată are suprafața de 631.510,00 mp. Intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului din DN79 care va asigura conectarea auto și pietonală a incintei studiate.

Incinta studiată are suprafața de 10.000,00mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: realizarea de zone de locuințe colective, servicii, comerț, cu regim maxim de înălțime S1+S2+P+10E, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde.

4.2.2. **Obiectivele principale propuse pentru această investiție**

Regimul maxim de înălțime propus este S1+S2+P+10E, respectiv de 36,00 m la cornișă față de CTS.

4.2.3. Bilanț teritorial al incintei studiate

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
	Arabil in intravilan	10.000,00	100,00	-	-
1	PARCELA 1	2.500,00	100,00		
	Constructii			1.750,00	70,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00
	Zone verzi			250,00	10,00
2	PARCELA 2	2.500,00	100,00		
	Constructii			1.750,00	70,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00
	Zone verzi			250,00	10,00
3	PARCELA 3	2.500,00	100,00		
	Constructii	-	-	1.750,00	70,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00
	Zone verzi			250,00	10,00
4	PARCELA 4	2.500,00	100,00		
	Constructii			1.750,00	70,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	250,00	10,00
	Zone verzi			250,00	10,00
	TOTAL GENERAL	-	-	10.000,00	100,00

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUȘ
1	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) – zonă servicii, comerț, logistică	0,00%	70,00%
2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	4,00

***NOTĂ:**

1. Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă atât pentru angajați și clienți, cât și pentru aprovizionare (pentru autovehicule de mari dimensiuni), în funcție de destinația construcției.

4.2.4. Unități funcționale

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ

- destinată construirii de obiective de utilitate publică: comerț, servicii comerciale

Se propune o înălțime maximă la cornișă a construcțiilor de 36,00 m.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare, de minim 10% din suprafața totală a terenului.

Pentru zona parcarilor auto vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție.

Împrejmirile nu vor depăși înălțimea de 2,50 m și vor fi executate din elemente transparente.

C.- UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Zona de protecție în cazul drumurilor naționale va fi de 50,00 m de la marginea îmbrăcămînții asfaltice, de-o parte și de alta a drumului.

P.- UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE

4.2.5. Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților

În zonă există dotări de interes public:

- Drumuri naționale : DN79 ;
- LEA, Rețele edilitare

Accesele pe terenuri se vor realiza prin racorduri carosabile din drumul național 79.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor.

Clădirile sunt poziționate două câte două, separând circulația auto de cea pietonală

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din drumul național spre zonele de servicii, comerț, logistică; circulația în incintă; accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă și ieșire în drumul național.

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturisme.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, dacă nu este posibil se va realiza din surse locale prin forare.

Alimentarea cu apă rece se va executa de către proprietarii parcelelor după parcurgerea etapelor de avizare a construcțiilor propuse.

Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră și se vor deversa în stația de pompare propusă, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată. Dacă nu este posibil se vor realiza bazine vidanjabile în incinta studiată.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte într-un bazin de retenție cu grup de pompare.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi. Din separatorul de hidrocarburi se vor evacua în bazinul de retenție cu grup de pompare. Prea-plinul bazinului de retenție se va deversa în canalizarea pluvială existentă din zonă.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată este necesară amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă din zonă.

4.2.6. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Regimul de înălțime maxim propus este de S1+S2+P+10E.

Nu se propun dotări de interes public.

4.2.7. Capacități și indicatori maximali pentru volumele de marfă vehicule, emisii de noxe

Nu este cazul.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei, inclusiv un mixaj echilibrat de funcțiuni. Fronturile comerciale și cu servicii vor asigura continuitatea fluxului pietonal.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Accesele pe terenuri se vor realiza prin racorduri carosabile din drumul național DN79.

Terenul aferent drumului colector va rămâne proprietate privată și va asigura prin servitute accesul la parcelele învecinate .

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zonă.

7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investitiei este oportună datorită amplasarii tangente unei căi majore de circulație și a unor zone de servicii și comerț în dezvoltare.

Destinația propusă (**LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ**) va contribui la diversificarea funcțiunilor zonei, oferind inclusiv servicii de calitate clienților aflați în tranzit.

Întocmit
Arh. Raluca TOMESCU
R.U.R. – D1E

