

MEMORIU

- PLAN URBANISTIC ZONAL-

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:

«CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMEMANAJARE ACCES, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN, AMPLASARE TOTEM SI/SAU UNIPOL, AMPLASARE STATIE DE INCARCARE VEHICULE ELECTRICE, BRANSAMENTE SI RACORDURI, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER»

*ORAS INEU, CALEA REPUBLICII, NR.8-10,
NR.CAD. 308964 SI 316880, JUDETUL ARAD.*

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT	PUZ – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMEMANAJARE ACCES, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN, AMPLASARE TOTEM SI/SAU UNIPOL, AMPLASARE STATIE DE INCARCARE VEHICULE ELECTRICE, BRANSAMENTE SI RACORDURI, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER
BENEFICIAR	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
ADRESA LUCRARE	JUD.ARAD, ORAS INEU, CALEA REPUBLICII, NR. 8-10, NR.CAD. 308964 SI 316880
PROIECTANT GENERAL	S.C. HFG SOLUTIONS S.R.L.
COORDONATOR	ARH. LETEA DORIN
PROIECTAT	ARH. GAVRILAS ADELA
DESENAT	ARH. IOANA FRANCESCA HANGA-FARCAS
NR. PROIECT	032/2022
DATA ELABORARII	IUNIE 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 26 din 28.04.2022 eliberat de Primaria Orasului Ineu, privind realizarea obiectivului de investiții **“CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMEMANAJARE ACCES, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN, AMPLASARE TOTEM SI/SAU UNIPOL, AMPLASARE STATIE DE INCARCARE VEHICULE ELECTRICE, BRANSAMENTE SI RACORDURI, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER”**, in Localitatea Ineu, Calea Republicii, nr.8 - 10, Nr.cad 308964 si 316880.

Parcelele pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. au o suprafata totala de 7 273.00 mp si sunt amplasate in intravilanul Orasului Ineu, in centrul localitatii, cu acces din Calea Republicii, drum judetean DJ792, in vecinatatea Spitalului Orasenesc Ineu.

Zona studiata este compusa din :

Nr.cad. 308964 – cu suprafata de 3 554.0 mp

Nr.cad. 316880 – cu suprafata de 3 719.0 mp

Total suprafata terenuri studiate : 7 273 mp

Terenurile se invecineaza :

Nord Est - Nr.cad.309149 in prop. Catana Orlando,

- Nr.cad.300836, in prop. Pantea Cristi Catalin

- Nr.Topo 9216, 9217/2833, 2918/2834/a/7, C.F. 308926 in prop. Statului Roman, in admin.Primaria Ineu.

- Nr.Cad. 304142 in prop. Oancea Ambrosie Marius

Sud Est - Nr.Cad. 300833, C.F. 300833 in prop. Balaj Pavel si Balaj Maria Kari

- Nr.Topo 2926/2834/2, C.F. 300476 in prop. Moga Aurel Nicolae, Moga Florentina si Chilian Ioan Florian si Chilian Claudia

- Nr.topo. 2936/2834/1, C.F. 301482 in prop. Katai Zoltan

- Nr.Topo 2925/2834 C.F.301308 in prop. Trinc Maria si Trinc Teodor Dorel

- Nr.topo 2924/2834, C.F. 305935 in prop. Petran Mihaela

Sud Vest - Nr.cad 300450 in proprietatea Statului Roman in administrarea Primariei Ineu, Spitalul Orasenesc.

- Nr.Topo 2920/2834.2921/2834/I.II, 2923/2834, 2958-2962/2834/2, CF 305707, in proprietatea Tripa Aurel Stefan si Tripa Lidia.

Nord Vest – Calea Republicii, drum judetean DJ792

Scopul lucrarii este reglementarea parcelor cu nr.cad. 316880 si 308964 prin constituirea unei subzone functionale de servicii si comert : I/S.

Obiectul lucrarii PUZ este:

- stabilirea inidicilor tehnici
- stabilirea limitelor de contruibilitate a parcelei,
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara pentru constructia propusa,
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela.
- Reglmentarea parcarilor si a circulatiilor auto si pietonale in incinta.
- Stabilirea amplasarii constructiilor anexe : Post de transformare electric, totem, unipol, platforma deseuri.

Documentatia s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. Ineu.

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in intravilanul Orasului Ineu, Calea Republicii nr.8-10, in vecinatatea Spitalului Orasenesc Ineu, Judetul Arad si sunt amplasate in zona central vestica a localitatii, cu acces din drumul judetean DJ792, Calea Republicii

Zona studiata este compusa din doua parcele, identificate cu nr.cad. 308964 si 316880, cu o suprafata totala de 7 273.0 mp.

Terenurile la ora actuala se afla in proprietatea Zaharia Aurelia, si respectiv SC Gina Farm SRL. Terenurile urmeaza a trece in proprietatea SC Lidl Romaia SCS.

Pe terenurile exista cladiri cu destinatia de : cladiri pentru locuit cu regimul de inaltime P+1 si P+M, garaje, anexe, grajduri. Toate cladirile existente urmeaza a se desfiinta.

Accesul existent la ambele parcele se realizeaza din Calea Republici, prin doua accese existente.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Ineu UTR 1/6:

În conformitate cu prevederile PUG Ineu și CU nr. 26 din 28.04.2022 terenurile sunt situate în intravilanul Orasului Ineu, in afara perimetrului de protectie fata de obiectivele cu valoare de patrimoniu, dar in zona de protectie a drumului judetean DJ792. Terenul este amplasat in interiorul pancardelor e intrare in localitate.

Zonificarea functionala existenta conform PUG : LCIm – Subzona locuinte urbane

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Ineu aprobat prin HCL nr.134 din 23.09.2021.

Aviz de oportunitate. Nr.1 din 28.03.2022 emis de catre Primaria Ineu.

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel si a suprafetei parcelei.

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

– S-a obtinut certificatul de urbanism nr. 26 din data de 28.04.2022.

Date statistice:

- nu este cazul

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei: nu este cazul.

CAP. II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este compusa din nr.cad. 308964 si 316880, parcele aflate in intravilanul Mun.Ineu, amplasate in UTR 1/6 Ineu.

Terenurile la ora actuala se afla in proprietatea S.C. Gina Farm SRL si Zaharia Aurelia. Terenurile urmeaza a trece in proprietatea SC Lidl Romaia SCS.

Pe terenurile exista cladiri cu destinatia de : garaje, anexe, grajduri, cladiri de locuit P+1E+M si P+1E. Toate cladirile existente urmeaza a se desfiinta.

Accesul existent la parcele se realizeaza din Calea Republicii, pentru ambele parcele.

Se va pastra un singur acces, cu o latime de 9,0 m, cu racord direct in Calea Aradului.

Destinația terenurilor studiate existenta prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului este de: LCIm – Subzona locuinte urbane

Destinația terenurilor studiate propuse prin planul de urbanism și de amenajare a teritoriului este de: Subzona de servicii si comert.

Investiția propusă de beneficiar NU se încadrează în caracteristicile zonale aprobare în Regulamentul General de Urbanism.

POT existent: 3.06%	POT propus : 32.23 %	POT Maxim Admis: 35 %
CUT existent: 0.03	CUT propus: 0.33	CUT Maxim Admis: 1.2

Terenurile in momentul intocmirii prezentului PUZ nu sunt libere de constructii, constuctiile existente sunt propuse spre desfiintare. Incinta studiata se va imprejmui pe toate laturile.

In zona Postului de transformare electrica, se va constitui drept de trecere prin servitute catre DEER Arad.

2.2. SITUATIA PROPUSA

Pe terenul studiat e propusa construirea unei cladiri cu destinatia de magazin comercial de tip « Supermarket» . cu regimul de inaltime Parter.

Se propune alipirea celor doua parcele, dupa demolarea constructiilor existente.

Accesul in incinta se va realiza din Calea Republicii, printr-un singur acces, propus cu o latime de 9.00 m cu doua sensuri. Accesul va fi cu racord sinplu la drumul judetean DJ792.

Se propune intreruperea spatiului verde din zona drumului judetean, pentru a crea posibilitatea virajului la stanga din directia Deva-Arad. La iesirea de pe teren se va realiza viraj stanga sau in fata, este interzis virajul la dreapta.

Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate, sau constructiile vecine. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelei studiate.

Amplasarea cladirii comerciale se va realiza in limita de implantare propusa, conform plansei U03 anexate, iar obiectivele secundare se vor putea amplasa conform Cod Civil, respectiv Totem, Unipol, Post de transformare electrica.

Imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietatea a terenului.

Pe mejdia nord-vestica a terenului se va amplasa un Totem, cu o fundatie de 6x6 m, aceasta se va amplasa integral pe terenul studiat.

Platforma de deseuri se va amplasa pe latura Nord-Estica cu o distanta minima de 10 m fata de cele mai apropiate constructii de locuit.

Amplasa un Totemului publicitar se va face fara sa afecteze vizibilitatea circulatiei auto, fundatiile necesare se vor amplasa integral pe terenul studiat.

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul in incinta se va realiza din Calea Republicii, printr-un singur acces, propus cu o latime de 9.00 m cu doua sensuri. Accesul va fi cu racord sinplu la drumul judetean DJ792.

Se propune intreruperea spatiului verde din zona drumului judetean, pentru a crea posibilitatea virajului la stanga din directia Deva-Arad. La iesirea de pe teren se va realiza viraj stanga sau in fata, este interzis virajul la dreapta.

In Nord-estul-ul parcelei este propusa o rampa pentru aotucamioane, pentru aprovizionare. Accesul se va realiza din incinta.

In incinta este propusa o retea de cai de circulatie rutiera, prin amenjarea de drumuri asfaltate cu un profile de la 6.50 m pana la 9.00 m.

Sunt propuse 99 locuri de parcare, din care 2 locuri de parcare pentru incarcare electrica, 2 locuri de parcare pentru « Mama si copilul » si 4 locuri de parcare pentru persoane cu dezabilitati si 91 locuri pentru autovehicule.

2.3. BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. CONSTRUITA	=	2 344.00 MP	32.23 %
S. SPATII VERZI	=	1 087.00 MP	14.95 %
S. PARCARI	=	1 355.00 MP	18.63 %
S. PLATFORME SI TROTUARE	=	475.00 MP	6.53 %
<u>S. ALEI CAROSABILE</u>	=	<u>2 012.00 MP</u>	<u>27.66 %</u>
S.TOTAL TEREN	=	7 273.00 MP	100.00 %

REGIM TEHNIC PROPUS:

Suprafata teren studiata: 7 273.00 mp

Funciune propusa: Servicii – Subzona Servicii comerciale

Retrageri aliniament: 6.00 m – latura Nord-Vest, Calea Republicii

Retragere laterale: 3.00 m – latura Sud-Vest

3.00 m – latura Nord-Est

Dar nu mai putin de ½ din H.Maxim cladire si cu respectare OMS 119/2014 si Cod Civil, la ambele laturi.

Regim de inaltime: Parter – H.maxim 12.0 m

Spatii verzi: 10 % din suprafata terenului / parcelei
P.O.T maxim admis: 35 %
C.U.T. maxim admis 1.20
Parcaje: min. 99 de locuri

Pentru retragerile laterale care nu respecta Codul Civil, beneficiarul are obligatia sa anexeze la prezenta documentatie Acordul notarial legalizat al vecinului direct afectat.

Corpurile principale se vor amplasa conform reglementari propuse prin prezentul PUZ, corpurile secundare (anexe) se vor amplasa conform Cod Civil.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz):

Toate deseurile se vor colecta in pubele ecologice si vor fi transportate de catre o firma specializata.

In nord-estul-ului parcelei va fi amenajata o platforma pentru colectarea deseurilor. Aici se vor amplasa 2 pubele de 110 l pentru deseuri menajere si o pubela de 110 l pentru deseuri reciclabile.

Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala:

Scurgerea apelor pluviale se va realiza in rigolele amplasate pe teren si dirijate spre santurile colectoare.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Incalzire:

Cladirea va fi incalzita de la reseaua de gaz.

Alimentare cu apa:

Cladirea propusa se va alimenta cu apa prin racord la reseaua existenta.

Canalizarea:

Scurgerea apelor menajere se va realiza prin racord la reseaua de canalizare existenta.

Racord electric:

Cladirea propusa va fi racordata la reseaua electrica existenta in zona.

Se va amplasa un Post de Transformare electric, racordat la reseaua electrica de medie tensiune.

Accesul la Postul Trafo se va realiza direct din strada publica, prin drept de servitute catre DEER Arad. Zona se va amenaja cu trotuar de acces.

2.4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat este amplasat in intravilanul localitatii Ineu, se propune schimbarea zonificarii functionale a terenului, in vederea crearii unei Subzone functionale : de Comert si servicii.

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ elaborat sunt: POT max: 35 %, CUT max 1.2

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus.

Obiectul lucrarii PUZ este schimbarea functionala a terenurilor studiate in vederea amplasarii unei cladiri comerciale.

2.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea zonei functionale pentru servicii si comert
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.
- Stabilirea limitei de implant a cladiri propuse.
- Alipirea celor trei terenuri studiate
- Racordarea la retelele existente in zona.

Indicatorii urbanistici propusi pentru parcela luata in studiu (7 273.00 mp) sunt:
POT 35 % si CUT 1.2

2.6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE:

Propunerea facuta se refera la doua parcele din localitatea Ineu, Calea Republicii, terenuri in proprietate privata, in consecinta costurile de amenajare a terenului, de desfiintare imobile existente si de echipare cu utilitati vor fi suportate de investitorul privat. Utilitatile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabila: bransament la reseaua existenta
- canalizare: bransare la reseaua existenta.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de medie tensiune existenta.

Intocmit,
Arh. Hanga-Farcas Ioana Francesca

Verificat,
Arh. Letea Dorin