

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL, CALEA IULIU MANIU, NR. 90 – 94 ,, – ARAD – faza - P.U.Z. + R.L.U
AMPLASAMENT	CALEA IULIU MANIU, NR. 90 – 94 ,, – MUN. ARAD – CF nr. 305522 Arad,
BENEFICIAR	PASCA FLORIN , PASCA MIHAI
PROIECTANT	S.C. LINIA S.R.L.
PROIECT NR.	03 / 2021
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor, , in vederea reglementarii unei zone pentru realizarea unui complex multifunctional, ca functiune principala – functiunea de locuinte colective si functiuni complementare admise – spatii comerciale, spatii destinate prestarilor de servicii de interes general si alte functiuni complementare zonei de locuit,căi de circulație, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, cu **suprafața de 4.294,00 mp**, este situată în zona centrala a municipiului Arad, pe Calea Iuliu maniu nr. 92 - 94 Aceasta este compusă din o singura parcela, avand suprafata si categorie de folosinta dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	300522	4.924	Curti constructii (conf.CFpag.2)	PASCA FLORIN , PASCA MIHAI
TOTAL		4,924		

Forma în plan a incintei studiate este una neregulată, laturile incintei având următoarele dimensiuni :

- latura vestică ,paralela cu Aleea Calimanesti , $47,44 + 5,00 + 2,36 + 2,90 = 57,70$ ml.
- latura sudică – $73,60$ ml. $+ 7,59$ ml.
- latura estică – $39,84$ ml. $+ 21,48$ ml
- latura nordică - $39,59$ ml. $+ 44,77$ ml.

conform plansei Ridicare topografică atașate.

În prezent, terenul luat în studiu este liber de construcții, neîmprejmuit. Folosința actuală fiind cea de parcare și zona verde

Vecinătăți ale terenului studiat:

Nord: - domeniu privat:

- CF305565 Arad nr. top.185/2/2,185/1/2 - Calea I. Maniu nr.90 proprietari KONCZ MARIA, KONCZ ERWIN, BUN ILDIKO.

- CF323599 Arad nr. cad.323599 - Calea I. Maniu nr.90-92 proprietar BARNUTIU OCTAVIAN-ION.

- domeniu public:- zona verde

Sud : domeniu public Aleea Calimanesti, cad 351503

Vest: domeniu public Aleea Calimanesti, cad 351503

Est: domeniu public – zona verde

În incintă se dorește realizarea unui complex multifuncțional cuprinzând următoarele funcțiuni:

- Spații destinate locuirii colective
- Spații comerciale
- Spații de birouri + spații destinate prestatilor de servicii de interes general
- Parcare auto – subterană
- Parcări și circulații carosabile supraterane
- Amenajare accese carosabile și pietonale
- Circulații pietonale
- Construcții și dotări tehnico-edilitare
- sistematizare teren
- spații verzi amenajate

În cadrul zonei studiate, se vor găsi următoarele subunități funcționale:

LC1 – locuințe colective cu regim înalt și funcțiuni complementare

ISs5c - construcții și amenajări sportive

CC1 – căi de comunicație accese carosabile și pietonale

Cp1 – căi de comunicație platforme carosabile și pietonale, parcări

SP1 – spații verzi amenajate

TE1 – echipare tehnico-edilitare și platforme gospodărești

În incinta studiată se solicita **realizarea unui complex multifuncțional**, cu funcțiuni: LC1– locuinte colective cu spații comerciale la parter și spații de birouri și prestări servicii de interes general la mezanin 1 și 2 precum și o parcare subterană la subsol.

De asemenea în incinta se vor realiza amenajări / lucrări pentru diversele funcțiuni complementare necesare: căi de comunicație accesibile carosabile și pietonale, platforme carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi amenajate, echipare tehnico-edilitară și platforme gospodărești

În incintă se propune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 02 – Conceptul propus.

Retrageri ale construcțiilor propuse, față de limita de proprietate:

- **Fata de limita de nord a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 5,30m fata de parterul complexului - comert
 - 5,30 m. fata de mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general
 - 14,20 m. fata de nivelurile 4 – 15 locuinte colective

- **Fata de limita de est a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 13,45 m fata de parterul complexului - comert
 - 1,45 m. fata de mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general
 - 7,45 m. fata de nivelurile 4 – 9 locuinte colective

- **Fata de limita de vest a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 16,85 m fata de parterul complexului - comert
 - 12,25m. fata de mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general
 - 13,75 m. fata de nivelurile 4 – 15 locuinte colective

- **Fata de limita de sud a incintei** –
 - 5,05 m fata de parterul complexului - comert
 - 0,50 m. fata de mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general
 - 1,95 m. fata de nivelurile 4 – 15 locuinte colective

Dotărilor tehnico-edilitare necesare funcționării complexului vor fi amplasate la nivelul subsolului general .

Acceele carosabile la amplasament , în număr de 3, se propun a fi amplasate după cum urmează : 2 accesibile pentru parcare din subsol din Aleea Calimanesti pe latura sudică a amplasamentului

: 1 accesibil pentru parcarile supraterane , din Bul Nicolae Titulescu, pe latura nordică a terenului,.

Accesibilele pietonale propuse, în număr de 7 sunt prevăzute a se realiza astfel : 2 accesibile din Aleea Calimanesti pe latura vestică a terenului, 2 accesibile din Aleea Calimanesti pe latura sudică a terenului, 2 accesibile pe latura estică și 1 accesibil din Bul Nicolae Titulescu, pe latura nordică a terenului,.

Regimul de înălțime maxim propus **S+P+M1+M2+9E÷12E**, cu o înălțime maximă a construcțiilor de **50,00m**.

Dat fiind natura funcțiilor propuse a fi amplasate la nivelul parterului și al mezaninului, respectiv spații comerciale la parte și servicii de interes general la mezanin, incinta propusă a fi reglementată, nu va fi împrejmuită.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de:

- la nord, Calea Iuliu Maniu și Bul. Nicolae Titulescu,*
- la vest și sud Aleea Calimanești, aflate în administrarea Municipiului Arad.*

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Se propune realizarea două accese carosabile din Aleea Calimanești, carosabil al cărui traseu delimitează amplasamentul pe laturile vest și sud și a unui acces carosabil din Bul. Nicolae Titulescu. Două din cele trei accese carosabile propuse vor deservei parcare subterană iar al treilea asigură accesul la parcare supraterană propusă pe latura estică a ansamblului.

Parcaje, spații verzi

În incinta se propune realizarea a cel puțin **158** locuri de parcare în subteran și **14** locuri de parcare supraterane la care se adaugă 20 de locuri de parcare supraterane, rezultate din reconfigurarea carosabilului (Aleea Calimanești) pe latura sudică a amplasamentului

Spațiul verde amenajat va fi de **minim 20 %** din suprafața parcelei, adică 985 mp, la care se adaugă o suprafață de circa 1900 mp terasă înierbată la cota + 10,00 m

Echipare edilitară

În zona studiată au fost identificate rețele de apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică și gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă, conform condițiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică și întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrică, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor și condițiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

Alimentarea cu apă :

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă la sud de amplasament, pe Aleea Calimanești respectiv la nord de amplasament pe Bul. Nicolae Titulescu

Alimentarea cu apă a complexului propus, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

Canalizarea menajera :

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră la sud de amplasament, pe Aleea Calimanesti respectiv la nord de amplasament pe Bul. Nicolae Titulescu

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale clădirilor din incinta vor fi colectate de rețeaua menajera din incinta și evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare menajera existentă în zona.

Racordarea la rețeaua de canalizare menajera se va face conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis administratorul rețelei

Canalizarea pluviala :

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială la sud de amplasament, pe Aleea Calimanesti, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate de instalația de colectare a apelor pluviale și descarcate în rețeaua de canalizare pluviala existentă în zona.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi înainte de a fi descarcate în rețeaua publică de canalizare pluvială existentă în zona

Alimentarea cu gaze naturale:

În zona există o rețea de gaze naturale de joasă presiune.

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasa presiune existentă în zona , conform condițiilor stabilite în avizul tehnic de racordare a distribuitorului.

Alimentare cu energie termică:

Va fi asigurată pe fiecare clădire în parte, prin utilizarea de centrale termice pe energie electrica sau gaze naturale

Telefonie și servicii de telecomunicații:

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).

Deșeurile menajere :

Prin proiect se vor amenaja spatii pentru colectarea si depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spatii.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, in vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- OUG 92/ 2021 privind gestionarea deșeurilor

3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

INDICI CARACTERISTICI PARCELE PROPUSE

DESTINAȚIE TEREN	P.O.T. min./max.	C.U.T. min./max.	Regim înălțime	H max.
LOCUINTE COLECTIVE + SPATII COMERCIALE SI SERVICII	40,00% / 85,00%	1,20 / 4,00	S +P +2M +9E÷12E	50 m

BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN din care	4294,00	100,00	4294,00	100,00
CONSTRUCTII - LOCUINTE + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00		3810,00	77,37
SPATIU VERDE COMPACT *	2892,00	58,73	*910,00	*18,48
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE	1857,00	37.72	137,00	2,80
CIRCULATII PIETONALE	175,00	3,55	67,00	1,35
DOTARI TEHNICO-EDILITARE	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4.924,00	100,00	4924,00	100,00

* NOTA : La suprafata de spatiu verde de 910 mp se adauga 112 mp., la nivelul parterului si 1.900 mp. la nivelul terasei peste mezinul M2 rezultind 2922 mp spatiu verde amenajat

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Vecinătățile incintei sunt:

Nord: domeniu privat, top 185/2/2 si cad 323599 + domeniu public zona verde

Sud : domeniu public Aleea Calimanesti, cad 351503

Vest: domeniu public Aleea Calimanesti, cad 351503

Est: domeniu public – zona verde

Terenul studiat este relativ plat cu o cotă medie între 111,05NMN și 110,45NMN.

Forma în plan a incintei studiate este una neregulată, laturile acesteia având următoarele dimensiuni :

- latura vestica ,paralela cu Aleea Calimanesti , 47,44 +5,00+2,36 +2,90 ml.
- latura sudica – 73,60 ml. +7,59 ml.
- latura estica – 39,84 ml. + 21,48 ml
- latura nordica - 39,59 ml. + 44,77 ml. conform ridicării topografice a terenului

Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **65.000,00 mp.**

Funcțiunile identificate în zona studiată sunt:

- dotari sportive
- locuinte colective
- dotari servicii
- zone verzi amenajate
- zone verzi de aliniament
- cai de comunicare rutiere
- trotuare, pista biciclete, accese
- dotari tehnico edilitare

Obiectivul propus nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate, nefiind necesare în acest sens întocmirea de studii de fundamentare referitoare la circulație, dotare edilitară, relaționări cu zonele limitrofe, nici completarea și / sau extinderea ridicării topografice puse la dispoziția proiectantului de către beneficiar

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

Conform certificatului de urbanism nr. **582 din 05.04.2021** incinta studiată este situată în UTR nr 5 conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Arad– zona destinată pentru instituii publice și servicii de interes general (IS), subzona construcții și amenajări sportive (ISs5c)

Având în vedere actuala configurație urbanistică a zonei, apreciem că insertul urban propus prin prezenta documentație va avea un impact favorabil asupra imaginii urbane a ansamblului construit existent în zona .

Din punct de vedere social, funcțiunile propuse să fie agregate în Complexul previzionat vor contribui la o mai bună deservire a populației atât la nivelul zonei cât și la nivelul întregului municipiu contribuind la completarea și diversificarea paletei de servicii existente în zona.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile legate de implementarea prezentului proiect cad în sarcina beneficiarului.

Realizarea rețelelor edilitare pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, drumuri, spații verzi etc. vor fi realizate exclusiv, prin grija și din fondurile beneficiarului. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de investitorul privat.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Conform certificatului de urbanism Nr. **582 din 05.04.2021** incinta studiată are destinația stabilită prin P.U.G. Arad – zona destinata pentru institutii publice si servicii de interes general (IS), subzonaconstructii si amenajari sportive (ISs5c). Prin propunerile propuse in prezentul P.U.Z. se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principala propusa fiind – funcțiunea de locuinte colective cu regim inalt si funcțiuni complementare admise – comert si servicii de interes general.

Din punct de vedere urbanistic, schimbarea destinatiei incintei ce face obiectul prezentului studiu, va conduce la o mai bună valorificare potentialului oferit de amplasament.

Edificarea ansamblu construit multifunctional la parametrii previzionati de beneficiari va contribui la ameliorarea aspectului urban al Căii Iuliu Maniu, principala artera de penetratie in municipiu pe directia est – vest.

Din punct de vedere social si economic realizarea investitiei ce face obiectul prezentei documentatii va avea un impact pozitiv prin extinderea gamei de dotari si servicii existente in zona, avind ca rezultat final o mai buna deservire a populatiei atat la nivelul zonei in sine cit si la nivelul intregului municipiu.

Proiectant: S.C. LINIA S.R.L.		Coordonator: Arh. Doru CHIȘBORA

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

Anexa 3

CALCUL LOCURI DE PARCARE

A. LOCURI DE PARCARE ASIGURATE PRIN PROIECT

1. LOCURI DE PARCARE IN INCINTA

SUBSOL : - 158 LOCURI DE PARCARE
COTA 0 : - 14 LOCURI DE PARCARE
TOTAL : - 172 LOCURI DE PARCARE

2. LOCURI DE PARCARE REZULTATE PRIN RECONFIGURARE DRUM DE ACCES

- 20 LOCURI DE PARCARE
Rezulta: - 192 LOCURI DE PARCARE

Beneficiarul se angajeaza sa realizeze din fonduri proprii o parcare publica suplimentara de 48 de locuri

Rezulta: - 240 LOCURI DE PARCARE

B. NECESAR LOCURI DE PARCARE/FUNCTIUNI

- COMERT PARTER S < 2000 MP. – 40 LOCURI DE PARCARE

- FUNCTIUNI COMPL. – 6,432 MP. – 20 de entitati x 20 de salariati = 400 salariati
Se asigura 1 loc de parcare la 10 angajati – rezulta 40 de locuri de parcare + 20%
pentru in invitati, rezulta - 48 LOCURI DE PARCARE

- LOCUINTE 84 APARTAMENTE - 84 LOCURI DE PARCARE
TOTAL - 172 LOCURI DE PARCARE

C. CONCLUZIE EXIST O REZERVA DE 20 DE LOCURI DE PARCARE

In ipoteza realizarii parcarii publice ofertate rezerva rezultata va fi de 68 de locuri

Intocmit :

.....
Arh. Doru Chisbora