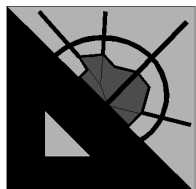


STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI
MIXTE, SPAȚII COMERCIALE ȘI AMENAJĂRI INCINTĂ

Beneficiar: S.C. DOVER HAMILTON S.R.L.



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

FOAIE DE CAPAT

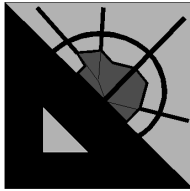
DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE,
SPAȚII COMERCIALE ȘI AMENAJĂRI
INCINTĂ**

ADRESA: Str. IANCU JIANU nr. 1-5

BENEFICIAR: **S.C. DOVER HAMILTON S.R.L.**

FAZA: **P.U.Z. FAZA STUDIU OPORTUNITATE**

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

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

1. INSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :

Șsf proiect RUR
Proiectat:

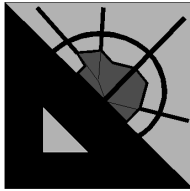
arh. Elvira Șerban
arh. Elvira Șerban
arh. Viliga V. Cristian

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism
Arhitectura:
Topo :

arh. Șerban Elvira
arh. Viliga V Cristian
SC TERRA INTERNATIONAL SRL

Întocmit
arh. Elvira Șerban



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

BORDEROU DE VOLUM

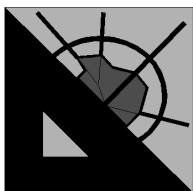
A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Certificat de urbanism nr. 1635/ 22.09.2022
4. Extrase CF nr.304632 Arad
5. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|---|----|
| 1. Incadrarea în zonă,
Situția existentă | 01 |
| 2. Concept propus | 02 |
| 3. Mobilare propusă | 03 |
| 4. Analiza circulației în zonă | 04 |

Întocmit
arh. Elvira Șerban



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTIȚIEI

I.a. DATE DE IDENTIFICARE

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE,
SPAȚII COMERCIALE ȘI AMENAJĂRI
INCINTĂ**

ADRESA: Str. IANCU JIANU, nr. 1-5

BENEFICIAR: **S.C. DOVER HAMILTON S.R.L.**

FAZA: **P.U.Z. FAZA STUDIU OPORTUNITATE**

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

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

I.b.1 Încadrarea în teritoriul municipiului Arad

Terenul care va fi reglementat este în proprietatea societății S.C. DOVER HAMILTON S.R.L.

Zona studiată este situată în partea de sud-est a cartierului Grădiște, în intravilanul Municipiului Arad, în partea de nord a căii ferate, în partea de vest a străzii Iancu Jianu. Conform P.U.G, zona studiată este situată în UTR 26, zona rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiune dominantă – **zonă de locuire, funcțiuni complementare – spații comerciale și prestări servicii.**

La vest și nord incinta reglementată se învecinează cu zonă de locuit, proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, la est se învecinează cu domeniul public, strada Iancu Jianu și la sud se învecinează cu zona destinată căilor de circulație feroviară.

Suprafața totală a terenului este de 2.700,00 mp.

Terenul care face obiectul acestei documentații de urbanism este un teren cu construcții în intravilan conform P.U.G. și R.L.U. MUNICIPIULUI ARAD.

- conform CF nr. 304632, nr. cad. 339988, curți construcții în intravilan, proprietar SOCIETATEA DOVER HAMILTON S.R.L., suprafața terenului este de 2.700 mp.

Pe terenul reglementat prin acest P.U.Z, se dorește construirea unor locuințe colective, cu funcțiuni mixte -spații comerciale și servicii la parter, în regim de înălțime S + P + 3 E + E retras.

Clădirea va avea 42 apartamente și 66 locuri de parcare (1,5 locuri parcare / apartament).

Se propune realizarea acceselor în incintă, acces carosabil și pietonal.

Se propune : **P.O.T. propus = 40,00 %**

C.U.T. propus = 3,04

I.b.2. Elemente ale cadrului natural

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

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan

- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”, $k=0,20$ g, $T_c=0,7$ și gradul 6 de intensități seismice.

- stratificația terenului: - în forajele F1,F2, umplutura 0,80 m

- complex argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 0,80 – 3,60 m

- complex nisipos cu pietriș și bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie

- apa subterană a fost interceptată la – 3,80 m față de C.T.N. și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de - 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

I.b.3. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este str. Iancu Jianu, din partea de est a amplasamentului spre strada Ardealului ș.a.m.d.

I.b.4. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este **curți construcții** în intravilan. În incintă se află în stare de ruină fosta FABRICĂ DE TERACOTE ȘI CHAMOTTE, ateliere, magazine și vestiare.

P.O.T. inițial = 38,50 %

C.U.T. inițial = 0,38

I.b.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare în zona studiată situația se prezintă astfel:

- a. Alimentarea cu apă potabilă: este rețea de apă în zonă, în partea de est a amplasamentului pe strada Iancu Jianu, există record în incintă
- b. Canalizarea menajeră: există în zonă pe strada Iancu Jianu, există record în incintă
- c. Canalizarea pluvială: este preluată de rigolele de pe lângă carosabile.
- d. Alimentarea cu energie electrică: În zona studiată există o rețea de distribuție LEA, pe strada Iancu Jianu. Incinta este racordată la aceasta.
- e. Alimentarea cu gaze naturale: există rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Iancu Jianu, în partea de est a incintei Incinta este racordată.

I.b.6 Probleme de mediu

Terenul studiat **nu este în perimetrul unor zone de risc.**

I.b.7. Disfuncționalități / oportunități de dezvoltare

Terenul studiat este adiacent zonei cu circulații feroviare linia CFR Arad- București. **Zona de protecție** a căii feroviare se suprapune peste partea de sud a incintei.

I.c. PROPUNERI DEZVOLTARE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

I.c.1. Prevederi ale unor documentații sau studii elaborate anterior

În zonă sunt în curs de elaborare documentații de urbanism pentru construire de locuințe și funcțiuni complementare, în partea de vest a amplasamentului un imobil P + 6 Etaje.

I.c.2. Modernizarea circulației

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de strada existentă a cartierului Grădiște, strada Iancu Jianu, aflată în partea de est a amplasamentului, stradă din care există și în prezent acces în incintă .

Se propune un acces în incintă în partea de nord a amplasamentului care să asigure accesul la parcarile din subsolul imobilului și un acces în partea de sud-est a

incintei care asigură accesul carosabil în incintă pentru mentenanță, ISU etc și accesul pietonal la locuințe. Accesul la spațiile comerciale se face din strada Iancu Jianu.

Destinația zonei conform P.U.G. este : curți construcții, zona rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiune dominantă – zonă de locuire, funcțiuni complementare – spații comerciale și prestări servicii.

Suprafata incintei = 2.700,00 mp

Suprafața zonei studiate = 42.168,60 mp

În prezentul P.U.Z s-a propus o zonă mixtă, locuințe colective și spații comerciale.

În incinta studiată au fost propuse 42 apartamente cu 1 - 4 camere și unul sau două spații comerciale la parterul tronsonului construit la frontul stradal, clădirea cu locuințe colective va fi în formă de L cu o latură paralelă cu latura de nord și o latură la frontul stradal. Regimul de înălțime va fi S+P+3E+E retras.

Zona edificabilă este propusă la distanță cuprinsă între 1,60 și 7,35 m față de limita de nord, la distanțe cuprinse între 1,98 m și 8,27 m față de limita vestică a incintei, la distanță de minim 7,00 m față de limita sudică a incintei și frontul stradal.

La mobilarea incintei s-a ținut cont de zona de siguranță a liniilor CFR, 20 m de la prima linie.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONA DE LOCUIT (edificabil)	-	-	753,65	27,91
2	ZONĂ SPAȚII COMERCIALE	-	-	326,35	12,08
3	ZONA INDUSTRIALĂ - SERVICII	1035,00	38,35	-	-
4	ZONĂ SPAȚII VERZI	94,20	3,50	905,30	33,52
5	ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE. PARCAREA este în SUBSOL.	1570,80	58,15	714,70	26,49
	TOTAL TEREN	2.700,00	100,00	2.700,00	100,00

Parcarea va fi asigurată doar în incintă, având propuse 66 locuri la subsolul cladirii, prin sistemul mecanic de etajare al locurilor de parcare.

Se intenționează amenajarea terenului din fața spațiilor comerciale de pe domeniul public cu dalaj și spații verzi.

În lungul carosabilului vor fi prevăzute trotuare și spații verzi.

Incinta va avea amenajată o suprafață de 33,52 % zonă verde.

P.O.T. existent, înainte de viitoarea demolare a imobilelor existente = 38,50 %
C.U.T. existent, înainte de viitoarea demolare a imobilelor existente = 0,38

**Se propune : P.O.T. = 40,00 %
C.U.T. = 3,04**

I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face pe strada Iancu Jianu

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua din strada Iancu Jianu.

Telecomunicații și internet

Locuințele vor fi racordate la rețeaua de telefonie în momentul în care aceasta se va extinde în zona de locuit, iar până atunci se va întrebuița și serviciul de telefonie mobilă.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu centrale termice proprii cu combustibil solid, sau gaz..

Gospodăria comunală

Va fi prevăzută platforma de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele. Se va face colectarea selectivă a deșeurilor.

I.c.5. Protecția mediului

Protecția calității apelor

Având în vedere – activitatea de locuire și a faptului că locuințele vor fi racordate la rețeaua de canalizare, în viitor, calitatea apei nu va fi afectată.

Protecția aerului.

Funcțiunea de locuire de pe amplasament nu constituie un pericol de deteriorare a calității aerului.

Pentru a evita poluarea aerului cu gazele de eșapament ale autoturismelor riveranilor vor fi prevăzute spații verzi de aliniament în lungul carosabilelor și pe amplasament.

II. INDICATORI PROPUȘI

II.a Indicatori urbanistici

Pentru funcțiunea de locuit se propun următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. min. = 38,50 %

C.U.T. min.. = 0,38

P.O.T. max. = 40,00 %

C.U.T. max. = 3,04

II. b. Indicatori de producție

Nu este cazul

II. c. Indicatori emisii de noxe

Pentru autovehiculele EURO 2 concentrația de CO la relantiul motorului nu trebuie să depășească 0,5 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele echipate cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să depășească 0,3%. În regim de accelerație a motorului la cel puțin 2000 rotații pe minut pentru autovehiculele cu EURO 2 conținutul de CO nu trebuie să depășească 0,3 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să fie mai mare de 0,2 %.

Emisii de pulberi în suspensie datorate transportului auto.

Nu este cazul.

Protecția calității aerului

Calitatea aerului în zona studiată se va menține în limitele normale prin luarea următoarelor măsuri:

- Menținerea nivelului gazelor de eșapament produse sub limitele admise prin evitarea exceselor de viteză

Valorile măsurate vor trebui să fie inferioare celor din CMA STAS 12.574-87 (0,25 mg/m³ pentru SO₂ și 0,10 mg/m³ pentru NO₂ –medii zilnice).

III. INTEGRAREA ÎN ZONĂ

III. a. Integrare funcțională

Investiția propusă de beneficiar, prin acest studiu duce la dezvoltarea și extinderea zonei de locuit a cartierului Grădiște, asigurând terenuri pentru construirea locuințelor și asanarea amplasamentului în prezent incinta și construcțiile existente ale fostei fabrici de teracote și chmotte fiind în ruină.

În privința compatibilității funcționale menționăm că funcțiunea de locuire propusă nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinătate sunt tot zone de locuit și funcțiuni complementare.

III.b. Relația cu mediul natural

Terenul studiat nu face parte din zone sau arii protejate.

Amenajarea spațiilor verzi amenajate, precum și realizarea de perdele de protecție vor contribui la îmbunătățirea aspectului cadrului natural.

IV. EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ȘI LOCALITATE

IV. a. Efecte la nivelul zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad, adiacent zonelor de locuințe instituite prin aprobarea documentațiilor de urbanism aprobate.

IV. b. Efecte la nivelul localității

La nivelul localității efectele produse de construirea de locuințe vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic. Construirea de locuințe duce la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele încasate.

V. CATEGORII DE COSTURI

V.a.. Costuri publice

Realizarea investiției se va face din fondurile private, nu din bani publici.

V.b. Costuri private

În vederea asigurării condițiilor de locuire, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- Realizarea căilor de acces (carosabile și trotuare).
- Realizarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaz și energie electrică).
- Amenajarea spațiilor verzi

VI. CONCLUZII

1.7. Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate.

Prin analiza făcută mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizării investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces din străzile existente, linie electrică, telefonie, corespondența cu o stradă existentă).

Inexistența factorilor de risc în zona studiată și lipsa unui eventual impact negativ al investiției asupra mediului.

Considerăm că această zonă beneficiază de un mare potențial de dezvoltare economică prin mobilarea amplasamentului, din următoarele motive:

- posibilitatea dezvoltării zonei de locuit și a funcțiilor complementare, având în vedere că prin P.U.G. această zonă a fost destinată construirii de locuințe și funcțiuni complementare.
- acces carosabil din strada Iancu Jianu.

Se vor asigura **1,5 locuri parcare/apartament** amplasate în interiorul incintei propuse spre reglementare; dacă se dorește amplasarea de locuri de parcare pe domeniul public, acestea vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului, fără a fi contorizate în funcționalitatea lotului. Se vor respecta prevederile **Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 oct. 2022** privind aprobarea **Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad**. Planșa nr. 4 anexată la prezentul studiu prezintă **Analiza Circulației în zonă** și distribuția pe străzile cu două benzi.

Suprafață TEREN = 2.700 m²

Suprafață CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 8.217,10 m²

Locuri de PARCARE asigurate în interiorul parcelei = 66 (se asigură 1,5 locuri / apartament și inclusiv trei locuri pentru spațiul sau spațiile comerciale)

Nr. de APARTAMENTE = 42.

Dalaș și spații verzi în fața parcelei (se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului conf. nr. ad. 95959/A5/03.01.2023) și nu sunt incluse în calcul ca locuri numărate, ci exclusiv ca locuri bonus.

Suprafață SPAȚII VERZI în incintă = 33,52 %

Suprafață SPAȚII VERZI estimate cu tot cu vegetație fațadă înierbată = 35 %

P.O.T. propus = 40 % C.U.T. maxim propus = 3,04%

ÎNĂLȚIME PROPUȘĂ SUBSOL + PARTER +3 ETAJE + ETAJ retras = + 18,50 m
de la cota +/- 0,00.

Întocmit

arhitect RUR Elvira Șerban

arhitect Viliga Viorel Cristian