

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și RLU – COMPLEX BISERICA PENTICOSTALĂ EKKLESIA
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Str. Câmpul Liniștei, Nr. 29-33, CF nr. 363228 - Arad
BENEFICIAR	BISERICA PENTICOSTALĂ „EKKLESIA”
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	203/2023
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **BISERICA PENTICOSTALĂ „EKKLESIA”**, în vederea reglementării unei zone pentru realizarea unui lăcas de cult cu clădiri și spații anexe – conform HCLM Arad nr 422 din 9 august 2022, și funcțiuni complementare căi de comunicații, spațiu verde, spațiu agrement și sport, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 35000 mp**, este situată în Mun. Arad, UTR 54, pe strada Câmpul Liniștei, Nr 29-33, la Vest de aceasta. Incinta este compusă din o singură parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	363228	35 000	Pașune, intravilan	PROPRIETAR: MUNICIPIUL ARAD Drept de UZ și SUPERFICIE: BISERICA PENTICOSTALĂ “EKKLESIA” CIF:33178854
TOTAL		35 000		

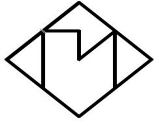
Forma în plan a incintei studiate este aproximativ dreptunghiulară cu lungime medie de 216 m și o lățime medie de 164 m, cu laturile lungi paralele cu Str Câmpul Liniștei, conform documentației atașate.

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții, dar este străbătut pe diagonală de o linie electrică aeriană (LEA) de medie tensiune, ce pleacă din vecinătatea colțului de Sud-Estic înspre colțul Nord - Vestic al lotului, alcatuită din 3 stâlpi amplasați în interiorul parcelei și unul pe limita de proprietate dinspre Str. Câmpul Liniștei.

Amplasamentul nu se află în zonă cu riscuri naturale și nici nu este în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

Vecinătăți amplasament:

- **NORD:** drum de exploatare, urmat de teren viran proprietate privată – locuințe individuale și terenuri agricole în intravilan.
- **EST:** drum – Str. Câmpul Liniștei identificat prin CF 355908-Arad.



- SUD: teren proprietate privată identificat prin CF 362649-Arad, urmau de teren cu destinație drum, identificat prin CF 362650-Arad.
- VEST: teren proprietate privată identificat prin CF 362649-Arad.

Obiective propuse:

Beneficiarul solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării destinației terenului în vederea construirii unui complex bisericesc compus din:

- Obiectiv principal – **LĂCAȘ DE CULT** Clădirea va adăposti un număr estimat de 2500 locuri, va conține auditorium, birouri personal și locuință de serviciu, săli pentru grupe de copii de diverse vârste, tineret, spații administrative, zonă socializare, cafenea, sală multifuncțională (tineret, conferințe, nunți etc.), zonă studio și birouri media, grupuri sociale și spații tehnice și de depozitare, parcare interioară, etc.
- Obiective secundare – Clinică medicală pentru aproximativ 10 cabinete, cu birouri, spații administrative, sociale și tehnice necesare; Clădire administrativă și socială alcătuită din birouri cu spațiile aferente necesare și unități de cazare și alimentație publică; Grădiniță pentru un număr estimat de 150 copii cu toate spațiile aferente necesare.
- Obiective complementare – Terenuri de sport; Spații de recreere și spații verzi amenajate; Parcări; Circulații carosabile și pietonale; Construcții și instalații tehnico-edilitare.

Categoriile funcționale ale dezvoltării:

Funcțiunea principală (dominantă):

Zonă instituții și servicii – Construcție lăcaș de cult, Construcție administrativă și socială, Clinică medicală, Grădiniță.

Funcțiuni complementare:

Zonă căi de comunicații rutiere și pietonale, zonă verde amenajată, zonă agrement și sport.

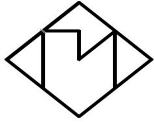
În cadrul incintei reglementate, se vor regăsi următoarele subunități funcționale:

- IS – Instituții și servicii – Lăcaș de cult, Clinică medicală, Corp administrativ, Grădiniță,
- Ccr – căi de comunicație rutieră
- Ccp – căi de comunicație pietonal
- P – parcări
- SP – spațiu verde amenajat
- AS – Agrement și sport
- TE – echipare tehnico-edilitară

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- Construcția LĂCAȘ DE CULT ce domină treimea de nord a incintei.
- Construcții secundare – Clinică, Corp administrativ, Grădiniță cu zonă sport și agrement în treimea sudică.
- Platforme carosabile ce compun principala zonă de parcare și cea mai mare parte a zonei verzi amenajate în treimea din mijloc.
- Două accese din Str. Câmpul Liniștii pe latura de est.
- Diverse alei carosabile și pietonale ce leagă toate obiectivele din incintă.
- Construcții tehnico-edilitare.

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



Vecinătățile incintei și amenajarea, impun următoarele retrageri:

- interdicție de construire, zonă de protecție LEA medie tensiune – 6 m din ax.
- interdicție de construire, zonă de protecție LEA înaltă tensiune – 18 m din ax.

Avem următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

- se va respecta o retragere a construcțiilor de 5,0 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină / atic.

- nu se impun retrageri ale construcțiilor și instalațiilor tehnico-edilitare față de limitele de proprietate, construcția acestora se va face cu respectarea Codului Civil.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, aceasta va fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m, și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

Circulație rutieră, accese

În zona studiată nu există drumuri naționale, județene sau autostrăzi. Principala arteră majoră de circulație este Strada Ovidiu (centura) situată la o distanță de 925 m nord de incintă.

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de următoarele străzi: Str Câmpul Liniștei – învecinată la Est cu incinta, un drum neamenajat identificat prin CF 362650-Arad situat la 10 m sud-vest de incintă, Str. Livezilor situată la 85 m sud-vest de incintă și un drum de exploatare învecinat la nord cu incinta.

În prezent **nu există acces** amenajat în incintă.

Acces incintă propus:

Se propune realizarea a două accese din Str. Câmpul Liniștei și un acces de pe drumul situat în partea de nord.

Acces 1: amplasat lângă colțul sud-estic, este propus în dreptul accesului amenajat la stația electrică de peste drum, față în față cu acesta în zona cu marcaj rutier cu linie întreruptă ce permite virajul la stânga și dreapta (stg/dr). Acesta este gândit ca acces principal datorită posibilității efectuării virajului la stânga și la dreapta pentru intrare și ieșire din incintă, pe ambele sensuri de circulație pe str. Câmpul Liniștei (înspre și dinspre Str. Ovidiu).

Acces 2: amplasat tot pe latura de est a incintei, la 1/3 de latura nordică, va permite doar intrare cu viraj la dreapta și ieșire cu viraj la dreapta pe Str. Câmpul Liniștei, pe sensul dinspre Str Ovidiu.

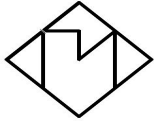
Ambele accese se vor racorda cu carosabilul Str Câmpul Liniștei prin arce de cerc cu raza de 6 m și vor avea o lățime de 3.5 m pentru fiecare bandă.

Acces 3, propus în partea de nord a terenului propus spre reglementare, cu raze de racord de 6 m și cu o lățime de 5,50m, și acces din ambele direcții de mers.

Circulație în incintă

În incinta reglementată se propune realizarea unui drum cu dublu sens ce leagă cele două accese, cu partea carosabilă, cu lățime de 7 m (3,5 m / sens). Din acest drum se propune realizarea de alei carosabile de 5,5m ce asigură legătura și spațiul de manevră pentru parcarile distribuite prin incintă.

Se propune cedarea unei părți, din terenul studiat, domeniului public pentru lărgirea părții carosabile, o lățime de 4,40m, pe toată lungimea terenului aflată în partea de nord.



Parcaje, spații verzi

Necesarul de parcaje se va asigura exclusiv în interopul incintei și se va calcula conform HG 525 astfel:

- pentru construcții de cult, nr. locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- pentru construcții culturale, un loc de parcare la 10 - 20 locuri în sală
=> 2500 locuri (în sală) x 1 parcare la 10 locuri = 250 parcări.

Total parcări propuse = 309

Suplimentar se dorește realizarea de locuri de parcare în interior construcției - estimativ 50 locuri.

Spațiul verde amenajat va fi de **minim 20%** din suprafața parcelei conform HCLM Arad 572/2022

St = 35000 mp x 20% => **SP min. = 7000 mp.**

Capacitățile de transport admise

După finalizarea lucrărilor de construcții și amenajării incintei, circulația se va desfășura preponderent cu autoturisme de tonaj mic și ocazional cu autobuze de transport persoane. Se vor respecta prevederile privind drumurile publice OG 43/1997 actualizată.

Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, în incintă nu există bransamente la energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, aceste rețele fiind regăsite toate pe Str. Câmpul Liniștei.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin racordare la rețelele existente pe Str. Câmpul Liniștei, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori, și prin soluții locale pentru rețelele inexistente în zonă.

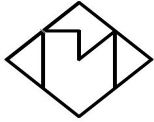
Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune bransarea obiectivului la rețeaua de medie tensiune ce străbate incinta, prin amplasarea unui post trafo în vecinătatea accesului 1, de unde ulterior vor fi alimentate toate obiectivele din zonă.

Această rețea se va modifica prin eliminarea celor trei stâlpi din incintă, îngroparea și devierea LES propus de-a lungul laturii de est și nord pe lângă limita de proprietate, conform planșă 02A Conceptul propus, anexată. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** se va realiza racordul la rețeaua localității, aflată pe Str. Câmpul Liniștei, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta toate construcțiile propuse în incintă.

În zonă există rețele de **canalizare menajeră**, pe Str. Câmpul Liniștei. Apele menajere vor fi colectate și dirijate spre rețeaua localității, prin prelungirea și bransarea la aceasta.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor vor fi dirijate spre zona verde din incinta. Apele pluviale de pe circulațiile carosabile, pietonale și zonele de parcare vor fi dirijate spre rețeaua localității.



Pentru alimentarea cu **gaze naturale** va fi realizat racordul la rețeaua localității, aflată pe Str Câmpul Liniștei, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare clădire în parte, prin utilizarea de centrale termice pe energie electrică, gaze naturale sau combustibil solid.

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 (ORANGE, RDS etc.).

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate în spațiile special amenajate în vecinătatea accesului.

Toate branșamentele și rețele propuse vor fi realizate în regim îngropat.

3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

POT max 35 %

CUT max 1,20

Regim max. înălțime: **P+4E+ER**

H max cornișă = **25 m**

H max coamă = **35 m**.

H max turn = **50 m**.

Spațiul verde va fi de **minim 20%**

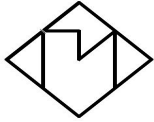
BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
INTRAVILAN - PASUNE	35000	100.00	35000	100.00
ZONA INSTITUTII SI SERVICII - LACAS DE CULT - complex biserica pentecostala EKKLESIA				
CONSTRUCTII: Lacas de cult, gradinita, clinica medicala, cladiri administrative.	0	0.00	8640	24.68
Agrement si sport - terenuri sport	0	0.00	2574	7.35
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajari tehnico-edilitare	0	0.00	13541	38.69
CAROSABIL + PARCARI	0	0.00	9132	26.09
PIETONAL	0	0.00	4313	12.32
TEHNICO-EDILITARE	0	0.00	96	0.27
SPATIU VERDE AMENAJAT (min. 20% conf. HCL Arad nr. 572/2022)	0	0.00	10246	29.28
TOTAL	35000	100.00	35000	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, face parte din UTR 54, și se integrează în zonă prin vecinătatea cu funcțiunile existente – locuire și industrie nepoluantă, și prin completarea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare

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

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului.



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

Toate costurile de implementare a proiectului prezentat cad în sarcina beneficiarului investiției Biserica Penticostală EKKLESIA.

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

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Din punct de vedere social, schimbarea destinației terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestuia, datorită posibilității edificării de construcții și vine ca o firească dezvoltare a unei zone rezidențiale din municipiu.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea ȘOIMA