



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.98
din 26 aprilie 2007**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MOTEL P+2 ARUN”, Arad, strada
Gladiator nr. 1, beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia, proiect nr. 20/2006, elaborat de
SC INARCH PREMO STRUCTURES SRL**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 13629 din 16.03.2007 ;
- raportul nr. ad. 13629 din 16.03.2007 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „MOTEL P+2 ARUN”, Arad, strada Gladiator nr.1, proiect nr.20/2006, elaborat de SC INARCH PREMO STRUCTURES SRL, beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia ;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM. 009 - 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit. „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE:

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „MOTEL P+2 ARUN”, Arad, strada Gladiator nr.1, elaborat de SC INARCH PREMO STRUCTURES SRL, proiect nr.20/2006, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarii Teglas Florin și Zlătariu Otilia și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe Huțiu

SECRETAR
Doina Paul

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ARAD
Nr. ad. 12864/16.03.2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MOTEL P + 2 ARUN „Arad, strada Gladiator nr. 1 beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia , proiect nr. 20 /2006 , elaborat de SC inarch PREMO structures SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2019/19.07.2006 au fost îndeplinite cât și a faptului că prin execuția motelului se reglementează situația economică a unui teren viran oferind sprijin cetățenilor prin creerea unei alternative de piață hotelieră , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „MOTEL P+2 ARUN „ Arad strada Gladiator nr. 1,beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia ,cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

PRIMAR Ing.

Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF

Nr.ad. 13629 / Ao/16.03.2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MOTEL P+2 ARUN „ Arad, strada Gladiator nr.1 ,beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia, proiect nr. 20/2006 elaborat de SC inarch PREMO structures SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de urbanism nr. 2019/ 31 .iulie .2006 emis de Primăria municipiului Arad .

Terenul studiat este în suprafață de 878,00 mp și este proprietate privată a beneficiarilor Teglas Florin și Zlătariu Otilia. . Acest teren înscris în C.F. nr.1 164 Mureșel situat în intravilan , are la nord vecinătate proprietatea privată de la nr.2, la est proprietatea privată de la nr.3, la sud strada Gladiator, iar la vest strada Infanteriei.

Pe baza datelor furnizate de beneficiar obiectivul prezintă următoarele caracteristici:

-construcția propriu - zisă va fi amplasată în incintă în partea de nord a parcelei și cuprinde la parter recepția , salonul de mic dejun , bucătăria , grupuri sanitare. La etaje vor fi aproximativ 20 de camere ;

-piscină și o terasă neacoperită ;

-parcarea cu număr de 8 locuri ;

-spații verzi în incintă, aproximativ 30 mp. (3,4 %) și spații verzi de aliniament la cele două fronturi stradale.

Construcția va avea Se = 395 mp ; Sd = 905 mp , iar regimul de înălțime este P+2.

POT existent = 0

POT propus = 45 %

CUT existent = 0

CUT propus = 1,03

Accesul în incintă se va realiza direct din strada Gladiator, acestea fiind în număr de două, avându-se în vedere și posibilitatea de intervenție a mijloacelor de stingerea incendiilor .

Accesul pietonal se va asigura prin realizarea de trotuare cu lăţimea de 1,00 m, adiacent străzii Gladiator şi Infanteriei, faţă de care sunt despărţite de zone verzi de 1,50 m lăţime.

Alimentarea cu apă potabilă şi de stingerea incendiului se va realiza prin intermediul unui branşament de apă racordat la reţeaua publică existentă în strada Gladiator, la fel şi evacuarea apelor uzate menajere şi pluviale, vor fi colectate în canalizarea existentă în aceeaşi stradă.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin realizarea unui branşament trifazat ce va fi racordat la stâlpul cel mai apropiat din LEA 0,4 kv existent în strada Infanteriei.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin montarea unei centrale termice proprii, folosind gazele naturale.

Alimentarea cu gaze naturale pentru gătit şi producerea energiei termice se va face prin extinderea reţelei existente în strada Gladiator şi executarea unui branşament la această reţea.

Telefonizarea se va asigura prin racordarea la telefonie şi servicii noi (internet, E-mail, etc) a căror distribuitori atestaţi deţin aceste servicii în zonă.

Problema gunoiului menajer se rezolvă prin amenajarea unei platforme pe proprietate unde se va colecta şi sorta gunoiul în europubele şi evacuarea acestora cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

Prin certificatul de urbanism nr. 2019/31.07.2006 s-au solicitat avize care vor reglementa propunerile de proiectare şi execuţie a motelului după cum urmează:

1.alimentare cu apă şi canalizare - aviz nr. 1338/26.02.2007 emis de SC Compania de Apă Arad S.A. - fără condiţii , valabilitate 12 luni de la data emiterii pentru faza P.U.D.

2.alimentare cu energie electrică - aviz 17129/19.02.2007, valabil pentru P.U.D. şi P.A.C. emis de SC ENEL ELECTRICA BANAT cu următoarele condiţii:

-interzicerea executării săpăturilor mecanizate la distanţe mai mici de 1,50 m;

-distanţa dintre cablurile electrice şi cea mai apropiată fundaţie va fi mai mare de 0,60 m ;

-se interzice a se executa lucrări de săpături la distanţă mai mică de 1,00 m faţă de fundaţiile stâlpilor ,ancore,prize de pământ sau conductorul de LEAjt;

3.alimentare cu gaze - aviz emis de SC E - ON Gaz România S.A. în 14.02.2007 valabil 6 luni de la data emiterii, pentru faza PUD - fără condiţii.

4.telefonie - aviz 83/12.02.2007 emis de ROMTELECOM S.A. , valabil 1 an de la data emiterii ,pentru faza P.U.D. şi P.A.C. - fără condiţii;

5.sănătatea publică - aviz nr. 162/13.02.2007 emis de Direcţia de sănătate publică Arad, valabil pentru faza P.U.D., fără condiţii;

6.salubritate incintă - aviz nr. 8717/T.3 din 10.02.2007 pentru P.U.D. în următoarele condiții:

-după execuția lucrărilor se vor procura contra cost a europubelelor de la SC POLARI M HOLDING SRL și cu obligația depunerii la PMA - Direcția Venituri - o declarație pe proprie răspundere privind cantitatea de deșeuri produsă.

7.prevenirea și stingerea incendiilor - aviz 1016/A din 13.02.2007 - fără condiții pentru faza P.U.D. și în condițiile legii de a întocmi documentația necesară (scenariu de foc) pentru faza de autorizare a execuției motelului.

Având în vedere faptul că au fost respectate cerințele din certificatul de urbanism cât și a condițiilor din avizele enumerate mai sus , la fel și consecința reglementării economice a unui teren viran venind în sprijinul cetățeanului prin creerea unei alternative de piață hotelieră

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MOTEL P+2 ARUN „Arad, strada Gladiator nr. 1 , beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia , proiect nr.20/2006 elaborat de SC inarch PREMO structures SRL.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina^ Șterțl



ȘEF SERVICIU
Ing.Mirela Szasz

ISC inarch PREMO structures SRL
P[^]A[^]T ! str. V.Milea nr. 3. ARAD 310131
LTj I tel. 0723/333864
^>^ I tel. 0728/065157
■L[^]A[^]TJ cui 16420906 J02/844/13.05.2004

BENEFICIAR:
TEGLAS FLORIN
P.U.D.Jvlotel P+2
Str.Gladiator, nr.1, Arad

VOLUMUL 1:

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

»»

Denumirea lucrării: **MOTEL P+2 - ff**

„ARUN

Str. Gladiator,nr. 1,ARAD,JUD.ARAD

- Beneficiar: TEGLAS FLORIN
- Proiectant general: S.C. INARCH PREMO STRUCTURES S.R.L.
- Data elaborării P.U.D.: NOIEMBRIE 2006;

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

Solicitări ale temei program

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda lui **Teglas Florin**, in vederea realizării unui motel P+2. Terenul studiat este **amplasat** pe **strada Gladiator, nr.1**, Arad, fiind pe teritoriul administrativ al orașului, UTR 31,zona rezidențiala cu locuințe , aprobai prin P.U.G. al localității. Documentația are la baza **Certificatul de Urbanism NR.2019 DIN 31.07.2006** emis de

Primăria Arad.

Beneficiarul dorește ca prin tema proiectului sa functionalizeze zona, prin transformarea ei din zona cu teren viran, in zona destinata utilităților publice, dar si creerea unor spatii verzi amenajate.

MOTEL P+2 - „ARUN”

Documentația P.U.D. are la bază :

- Certificatul de urbanism nr. 2019/31.07.2006 (Anexa nr. 1 in cadrul memoriului general).
- prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL
- Metodologia Cadru de elaborare si conținutul documentațiilor pt. P.U.D. indicativ GM 09-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de către M.LP.T.L
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism
- H.G.R. 525/1996 - Regulamentul general de urbanism
- Legea 50 rep., privind autorizarea executării lucrărilor în construcții
- RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente (vizata de O.J.G.C. Arad)
- Rezultatele colaborării - PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (in baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat in teritoriul administrativ al orașului, in cadrul U.T.R. 31 (conf. PUG oraș Arad), delimitat de: LA NORD: proprietate privata nr.2 LA EST: proprietate privata nr.3 LA SUD: starda Gladiator LA VEST: strada Infanteriei

DATE de TEMA:

©2006, S.C. (In.A.P.S.) inarch PREMO structures S.R.L. ARAD

Terenul studiat este in suprafata de 878 mp proprietate privata, aparținând beneficiarului prezentei documentatii.

SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

INTEGRAREA MOTELULUI P+2

>stabilind prin REGLEMENTARI relații optime de coexistenta pentru:

- motel P+2
- căi rutiere
- Spații verzi de aliniament
- Tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE :

- *Asigurarea acceselor principale in proprietatea din limita de studiu*
- *Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal*
- *Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea rețelelor publice de apa, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, bransamentele fiind lăsate in seama proprietarului;*
- *Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile*

Conform Certificatului de urbanism eliberat de C.L. Oraș ARAD, Jud.Arad:

- **Regimul juridic al terenului:** TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- **Regimul economic al terenului:**
 - o FOLOSINȚA ACTUALA: TEREN VIRAN IN INTRAVILAN , in teritoriul administrativ al Orașului Arad, UTR 31.
 - o **FOLOSINȚA PROPUȘA:**
CONSTRUIREA UNUI MOTEL P+2 (conf.CU 2019/31.07.2006)
- **Regimul tehnic al terenului** stabilit prin CU.

2. DOCUMENTATII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

1. **RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU** edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente (pus la dispoziție de către beneficiar, TEGLAS FLORIN)
2. **STUDIU GEOTEHNIC** - pus la dispoziție de către TEGLAS FLORIN
3. Rezultatele colaborării - PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Folosința terenului

Terenul, este delimitat de: LA NORD: proprietate privata nr.2 LA EST: proprietate privata nr.3 LA SUD: starda Gladiator LA VEST: strada Infanteriei si se află în proprietatea privata a lui Teglas Florin.

Actualmente este teren viran in intravilan. Prin reglementările acestui PUD aprobat, terenul poate deveni constructibil, in vederea vitalizării zonei, realizării unui motel P+2.

Suprafata de teren studiata: 878 mp

3.1. Analiza fondului construit existent

Nu exista construcții supraterane, pe terenul viran.

3.2. Amplasamentul

Terenul studiat se afla in intravilanul aprobat prin P.U.G. al orașului Arad, UTR 31 delimitat de:

LA NORD: proprietate privata nr.2

LA EST: proprietate privata nr.3
 LA SUD: strada Gladiator
 LA VEST: strada Infanteriei si este teren
 viran, conform extras CF nr. 1164. **Cadrul
 natural:**

- Nu s-a intervenit in morfologia terenului;
- Nu prezintă particularități ce pot interveni in organizarea urbanistica (din punct de vedere al reliefului, a rețelei hidrografice, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale);
- Suprafața terenului nu este sistematizata vertical, dar permite integrarea conceptelor urbanistice de refacere a fiziologiei in zona studiata, in țesutul adiacent, permitandu se o sistematizare verticala a terenului cu intervenții uzuale, minore din acest punct de vedere.
- Cota medie de nivel este 107.500.N.M.N.
- Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona de Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

In acest context, cadrul natural se definește prin următoarele:

- o Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul orașului Arad si județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.
- o Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 grade C, cu abateri maxime de 2 grade C în plus sau în minus de la un an la altul. Temperatura medie a lunii celei mai reci - ianuarie- sunt de 1,1 grade C la Arad, iar temperatura medie a lunii celei mai calde -iulie- ating 21,4 grade C.
- o Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad. Efectele fenomenului de sera, prezenta in alte zone ale tarii prin furtuni, cu vânt pana la valori de 100 km/ora si peste, căderi de grindina, ploi deosebit de abundente(peste 45 l/mp), sunt sporadice si la intervale mari, neexistând o statistica in acest sens.
- o Regimul eolian : indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%).Vitezele medii anuale, variaza între 2,6 și 4,3 m/s.
- o Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui : 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cm.p din care 100kcal/cm.p.numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

3.3. STUDIUL GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

- 1.1 Prezentul studiu geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la: imobil P+2E, pe strada Gladiator, nr.1, Arad
- 1.2 Cercetarea terenului de fundare s-a făcut cu doua foraje manuale dn 8, 5/8, pana la adâncimea de 5 m.
- 1.3 Conform ordinului Nr=1216, Normativ privind exigentele si metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare-Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se incadreaza in norma unui factor de risc geotehnic redus, vecinătățile sunt fara riscuri.

2. DATE GENERALE

- 2.1 Amplasamentul cercetat geotehnic este situat în localitatea Arad, strada Gladiator, nr.1
- 2.2 Geomorfologic , amplasamentul este plan, având stabilitatea generala a terenului asigurata, fiind situat pe terasa superioara a râului Mureș
- 2.3 Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune formata prin scufundarea unui masiv cristalinhercinic.

Fundamentul depresiunii Panonice, este alcătuit din formațiuni cristalin-

eruptive, iar acestea s-au depus formațiunile sarmatiene, panonice si cuaternare.

Cuaternarul in Depresiunea Panonica, are o grosime de 250m, incepinc de la suprafata, find alcătuit din depozite sedimentare ce prezintă stratificate încrucișată tipica formațiunilor depuse in conurile de dejecție a vechilor cursuri de ape.

Insasi loc. Arad, este așezata pe conul de dejecție a riului Mureș, care este alcătuit din pietrișuri si bolovanisuri nisipoase, separate de strate de argile s prafuri argiloase.

Formațiunile care apar in zona amplasamentului, sint de virsta cuaternar-holocer superior, reprezentate prin pietrișuri si nisipuri, iar local prin argile, prafur argiloase, argile nisipoase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prăfoase nisipoase au compoziția mineralogica constituite din: illit=25-29%, caolinit=22-26%, montmoriollonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspati=2-3% CaCO₃=5-9%

2.4 Amplasamentul se situează in localitatea Arad, fiind aflat in distanta medie de râul Mureș iar alternanta de strate permeabile permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zona, a nivelului apelor râului Mureș si totodată si de cantitățile de ape pierdute din rețelele subterane ce transporta aceste ape.

2.5 P100/92 încadrează localitatea Arad, într-o zonă seismică de calcul notată cu "D" căreia îi corespunde un K_s=0,16 și un T_c=1,00sec.

2.6 Adâncimea de îngheț se situează în conformitate cu STAS 6054/77 la 0,80m de nivel teren actual.

3. STRATIFICATIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE GEOTEHNICE ALE STRATELOR

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat doua foraje manuale.

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 1,80, forajul F2, umplutura, are grosimea de 1,50m, după care pana la adâncimea de 3,60 m, urmează un strat argilos prafos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent, iar pana in baza forajelor, urmează un complex nisipos cu pietriș si bolovanis cafeniu gălbui saturat de indesare medie.

4. APA SUBTERANĂ

Apa a fost interceptata in forajul efectuat la adâncimea de 3,30m

Variația nivelului apei subterane este legata de cantitățile de precipitații căzute in zona, precum si de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adâncimea de 1,80 m fata de nivel teren actual.

5. COCLUZII SI RECOMANDĂRI

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost arătata la capitolul 3 si este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fisele forajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare se desprind următoarele aspecte mai importante:

Casa se va funda la adâncimea de 2,00m

Presiunea convenționala ce se va lua in calcul pentru b=1,00m si D_f indicata este: P_{conv}=220kPa.

Înainte de turnării betonului, terenul de fundare de pe amplasament, va fi avizat de către geotehnician.

3.4. Căile de comunicație rutiera, pietonala

- o Terenul in studiu are asigurat accesul din strada Gladiator
- o îmbracaminte nedefinitiva
- o marcaje inexistente
- o asigura accesele majore la noua zona de locuințe

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

©2006, S.C. (In.A.P.S.) inarch PREMO structures S.R.L. ARAD

Pe terenul beneficiarului nu se afla nici o construcție supraterrană, urmând ca prin intermediul acestui PUD sa se stabilească reglementările urbanistice necesare vitalizării aceste zone.

BILANT -TERITORIAL			
Teren aferent		Existent	
		mp	%
i	teren viran	878.00	40.49
2	zone de servicii de interes public	0.00	0.00
3	cai de comunicații si transport rutier	689. TS	31.80
4	spatii verzi amenajate	0.00	0.00
5	spatii verzi neamenajate	600.63	27.21
6	parcări si pietonale	0.00	0.00
TOTAL: ZONA STUDIATA		2168.38	100.00

3.6.Echiparea existenta COOPERAREA IN DOMENIUL EDILITAR

1) CERINȚA SI RESTITUTIA DE APA

Alimentare cu apa potabila

Pe strada Gladiator exista rețea publică de apă potabilă care deservește în prezent toate locuințele situate pe aceasta. Rețeaua este dotată și cu hidranți de incendiu exterior amplasați la intersecția dintre străzi și la capătul acestora.

Evacuarea apelor meteorice si de suprafața:

În zonă nu este sistem centralizat de canalizare pluvială.

Canalizare menajera

În zonă este sistem centralizat de canalizare menajeră.

2) ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, TELEFONIZARE :

Situația existentă

Adiacent terenului exista L.E.A. 20KV, care alimentează cu energie electrică obiective mai importante din zona.

În zona exista instalații telefonice Romtelecom .

3) ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Situația existentă

Pe strada Gladiator exista rețea publică de gaze naturale care deservește în prezent toate locuințele situate pe aceasta

4) ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:

Zona nu este racordată la o rețea de alimentare cu energie termică.

5) GESTIONAREA DEȘEURILOR

În cadrul orașului exista serviciul public de salubritate- colectare gunoarie menajere arondat Mun. Arad, la deponia ecologică. Baza este sortarea și reciclarea. Proprietarul va dispune de serviciul de colectare a gunoiului prin contract.

4.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ SI REGLEMENTĂRI

4.1 .PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Trăsătura esențială a relației societate-biosferă este continuă și ascendentă în transformarea mediului natural, prin artificializarea acestora și linearizarea ciclurilor bio-geo-chimice.

Ansamblul tehnologiilor, a tehnicilor materiale, create de om în cadrul biosferei, necesare susținerii activităților sale de habitată, alcătuiesc ceea ce numim tehnosferă.

Majoritatea tehnologiilor realizate de om sunt, din păcate, lineare, poluante, producătoare de deșeuri, energofage, neperformante, funcționând cu randamente reduse și deregând circuitele bio-geo-chimice naturale. Din acest motiv, trebuie adoptată o concepție fundamentală pentru om, și anume, aceea ca nu societatea trebuie să se adapteze tehnologiilor existente, ci tehnologia trebuie adaptată nevoilor reale, fezabile ale societății umane și menținerii echilibrului ecosferei terestre. Este necesară o atitudine nouă, mai activă și creativă față de tehnologie, care nu trebuie lăsată să se autonomizeze, ci trebuie să urmeze calea deschisă de știință, în general și de ecologie, în mod special.

Știința arată că dereglarea echilibrului ecologic al planetei se datorează exclusiv omului și tehnologiilor sale, tehnosfera generată de activitățile umane devenind, în ultima vreme, foarte agresivă față de mediu.

*Presiunea exercitată de activitatea umană și de tehnosfera asupra mediului natural, s-ar putea elimina printr-o singură măsură, de închidere a circuitelor artificiale de substanță și energie, respectiv, de înlocuire a proceselor lineare cu procese ciclice, asemănătoare celor din **natura**. Acest lucru ar putea fi realizat prin înlocuirea tehnicii actuale prin ecotehnica, caracterizată prin reciclări, consumuri mici pe unitatea de produs și reducerea, până la eliminare, a reziduurilor, deșeurilor și a ratei poluării. Principiul fundamental al ecotehnicii constă în aplicarea modelului natural, în care nimic nu se pierde ci totul se transformă. (Calinescu E., 1982)*

*♦ Obiective noi solicitate prin tema -program

DATE de TEMA : SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI:

> INTEGRAREA NOULUI MOTEL P+2 IN ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI

COMPLEMENTARE -SUBCETA TE ARAD stabilind prin REGLEMENTARI relații optime de coexistență pentru:

- **Motel P+2 în context de Locuire urbană în sistem de loturi individuale** (locuințe unifamiliale) conform UTR.
- **Accese, circulații rutiere, circulații pietonale și parcuri**
- **Spații verzi de aliniament**
- **Rețele tehnico- edilitare**

ANALIZÂNDU-SE:

- Asigurarea accesului principal în proprietatea din limita de studiu\
- Asigurarea parcarilor în incinta studiată
- Asigurarea de spații verzi de aliniament stradal
- **Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea rețelelor publice de apă, de electricitate cu iluminat public și de telefonie, bransamentele fiind lăsate în seama proprietarului;**
- Modul de utilizare al terenului și relația cu vecinătățile

♦ Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcției

Această documentație a fost întocmită în scopul schimbării de destinație din teren pentru locuințe, în teren destinat utilităților publice

Prin tema se dorește amplasarea viitorului motel în parte de nord a parcelei. Motelul va avea un regim de înălțime P+2, parcare va fi asigurată pe proprietate. La parter va fi zona de recepție, salonul de mic dejun, bucătăria și anexele acesteia, grupuri sanitare atât pentru clienți cât și pentru angajați. La etaje vor fi aproximativ 20 de camere simple și duble cu baie proprie fiecare. ♦

PRESCRIPTII SPECIFICE:

a. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI:

OCUPAREA TERENULUI ADMISĂ:

Înălțimea maximă a motelului la coamă va fi de maxim $H=15.00m$, iar zona fiind exclusiv rezidențială, va avea un procent maxim de ocupare a terenului $P.O.T.=45\%$, coeficientul maxim de utilizare a terenului fiind $C.U.T.=1.03$

b. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI:

b.1. ACCESE ȘI DRUMURI:

b.1.1. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ:

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind în mare măsură la aceeași cotă.

b.1.2. PARCAJE: Parcajele sunt în număr de 8 și sunt concepute pe proprietatea beneficiarului. Structura carosabilă a parcajelor va fi alcătuită în principiu din pavele ecologice.

b. 1.3. ACCESE: Pentru intrarea pe proprietate se vor amenaja două podețe, unul pentru a deservi clienții, iar cealaltă pentru a deservi intrarea personalului, a mărfii și evacuarea deșeurilor.

Intrarea în hotel va fi marcată pe toată lungimea terasei de o pergolă din structura de lemn.

b. 1.4. TROTUARE: Accesul pietonal se va asigura prin realizarea de trotuare de lățime 1.00m. Trotuarele se vor dezvolta adiacent străzii, față de care sunt despărțite prin zone verzi de 1.50m lățime. Îmbrăcămintea de trotuare va fi alcătuită din: asfalt turnat, beton simplu, balast. Încadrarea îmbrăcăminții de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate de 10X15cm, iar panta transversală va fi de 2%.

b.2. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI:

- **FATADE:**

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, tâmplarii PVC sau lemn.

- **ACOPERIȘURI:**

Se vor realiza învelitori din șarpantă de lemn acoperită cu țiglă, membrana sau învelitori tip terasă.

- **ÎMPREJMUIRI:**

Împrejmuirea parcelelor față de domeniul public se va face cu elemente cu înălțime maximă 2.00m, transparente cu un soclu plin (cărămidă sau piatră) de maxim 50cm. Nu se vor accepta sub nicio formă împrejmuiri opace.

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace din zidărie de cărămidă sau piatră, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundații de beton închideri de lemn, cu înălțimi maxime de 2.00m.

b.3. PLANTAȚII:

Pe terenul destinat amplasării obiectivelor de utilitate publică se propune a se planta și amenaja terenul rămas liber de construcții. Aceasta se va face pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, care vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

c. POSIBILITĂȚI DE OCUPARE A TERENULUI:

Amplasamentul va avea un procent de ocupare a terenului maxim P.O.T=45% și un coeficient de utilizare a terenului maxim C.U.T=1.03.

BILANȚ -TERITORIAL						
	Teren aferent	Existent		Pronus		
		mp	%	mp	%	
1	teren viran	878.00	40.49	0.00	0.00	
2	zone de servicii de interes public	0.00	0.00	878.00	40.49	
3	cai de comunicații și transport rutier	689.75	31.80	618.29	28.53	
4	spații verzi amenajate	0.00	0.00	573.91	26.46	
5	spații verzi neamenajate	600.63	27.21	0.00	0.00	
67	parcări și pietonale	0.00	0.00	98.18	4.52	
TOTAL:	ZONA STUDIATA	2168.38	100.00	2168.38	100.00	

4.2.PROBLEME DE MEDIU

Se vor monitoriza si reactualiza la nivel zonal prin bilanțurile de mediu ce se vor întocmi anual conform legii.

- Acțiuni de educare a locuitorilor în privința strângerii și selectării gunoaielor (sticla hârtie, plastic, etc,)
 - Îmbunătățirea strării de curățenie a străzilor și spațiilor publice (HG. 162/2000 privind depozitarea deșeurilor
 - Contactarea de către executivul Primăriei a agenților economici pentru asigurarea funcționării unui sistem de colectare și reciclare a deșeurilor.
 - Contract pentru evacuarea apelor uzate, menajere și pluviale.
 - Lichidarea rampelor ilegale de depozitare a gunoiului, în paralel cu îmbunătățirea sistemului de colectare a gunoiului menajer
- > Diminuare până la eliminare a surselor de poluare:
- o *creșterea și organizarea suprafețelor spațiilor plantate, formând perdele de protecție antifonică și de aliniament înspre zona destinată locuințelor, dar și pentru petrecerea timpului liber*
- > Depozitarea controlată a deșeurilor
- o Zona se va dota cu recipiente stradale de colectare a deșeurilor menajere destinate pietonilor
 - o Pentru proprietar s-a prevăzut platforma gospodărească pe proprietate, evacuarea făcându-se după orarul stabilit în contract. Zona va fi cuprinsă în aria de servicii furnizate de societățile de salubritate (prin extinderea și diversificarea serviciului de utilitate publică la nivel local) , cu privire la colectarea deșeurilor menajere de la unitățile din zona, întreținerea curățeniei pe domeniul public, colectarea făcându-se ritmic, conform contract. Prin reglementări la nivel de UE de gestionare a deșeurilor, programul întocmit de Agenția de Mediu, se creează și organizează sistemul de salubritate la nivelul localității prin care: deșeurile se colectează de la consumatori sortate pe categorii și se dirijează către deponia ecologică de la Arad
- > Refacere peisagistică și viabilizarea terenului:
- o Crearea cadrului urbanistic adecvat funcțiunii de utilitate publică, prin viabilizare funcțională a zonei, diversitate urbanistică,
 - o
 - o Amplificarea zonei destinate spațiilor verzi amenajate / organizate
 - o Prin gabaritare să nu se depășească scara umană a așezării umane existente sau zonelor funcționale majore la nivel urban

4.3.ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

1) CERINȚA ȘI RESTITUTIA DE APA

În zonă este în funcțiune o rețea de apă potabilă, care face parte din sistemul de alimentare cu apă a municipiului Arad.

Alimentare cu apă potabilă și stingere incendii

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pentru toate folosințele prevăzute în cadrul motelului și anume: nevoi menajere, dusuri, bucătărie, spălat alei, stropit zona verde, piscină, etc.

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer se va realiza prin intermediul unui branșament de apă racordat la rețeaua publică de apă existentă pe str.Gladiator.

Asigurarea necesarului de apă pentru incendiu va fi realizat cu ajutorul hidrantului existent la capătul rețelei de apă, în dreptul parcelei studiate.

Pentru contorizarea consumului se va prevedea pe branșamentul de apă câte un apometru montat în cămin care se va amplasa și echipa conform solicitărilor Companiei

de Apă Arad.

Căminul de apometru va fi o construcție subterana din beton, cu placă de acoperire prevăzută cu capac cu rama din fontă pentru acces.

Din căminul de apometru se va realiza racordul la instalațiile interioare de alimentare cu apă a clădirii, conductele de racord fiind executate tot din țevi de polietilenă de înaltă densitate.

A.2. Canalizare menajeră locală

Pe str. Gladiator exista colector de canalizare menajera, recent realizat, in sisterr unitar, prin urmare motelul se poate racorda la acest colector prin intermediul unui racorc de canalizare executat din tubulatura de PVC in sistem de etansare cu garnitura de cauciuc a îmbinărilor.

A.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe șarpanta clădirii si de pe aleile si platformele din incinta motelului vor fi preluate printr-un sistem de tubulaturi si vor fi descărcate fie in canalul menajer stardal (numai cu acceptul scris al RAAC Arad), fie in zonele verzi amenajate in incinta motelului.

2) ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

LEA 0,4 KV

Pe str. Gladiador, dar si pe str. Infanteriei exista LEA 0,4KV conform planului de situație.

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica se propune executarea unui bransament trifazat de energie electrica care se va racorda la stâlpul cel mai apropiat din LEA 0,4KV str. Infanteriei.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Punctul de delimitare între consumator și furnizor va fi blocul de măsură și protecție trifazat prevăzut în incinta motelului.

Pentru racordarea viitorilor consumatori la noua rețea j.t. beneficiarul va solicita și achita tariful de racordare la S.C DFEE Electrica Banat - Sucursala Arad.

3) ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul motelului se va realiza din resurse proprii si anume prin montarea unei centrale termice pe gaze naturale care va produce si apa calda necesara utilizărilor menajere.

4) ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Asigurarea cu gaze naturale atât pentru gătit cat și pentru producerea energiei termice se va realiza prin executarea următoarelor lucrări:

- Extinderea conductei de gaze naturale presiune redusa existenta pe str. Gladiator, pe o lungime de aprox. 20m.
- Executarea unui bransament de gaze naturale si post de reglare masurare(PRM) amplasat la limita de proprietate.
- Executarea instalației de utilizare gaze naturale de la PRM la consumatorii care vor fi aprobați.

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrări investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către Operatorul de distribuție a gazelor naturale

E-ON GAZ ROMÂNIA TG. MUREȘ, SUCURSALA ARAD pentru a obține aprobările necesare și pentru avizarea proiectelor în vederea execuției.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile HG 1043/2004 și a Normelor Tehnice NT-DPE - 01/2004. **5) TELEFONIZARE :**

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care detin rețelele existente în zona (ROMTELECOM, RDS, etc). **>zona se afla în aria de servicii a telefoniei mobile G.S.M.**

4.4.REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

Terenul este situat în teritoriul administrativ al orașului și are următoarea situație juridică: Terenul, în limitele zonei studiate, cuprins în delimitarea formată de : I_A NORD: proprietate privată nr.2 I_A EST: proprietate privată nr.3 I_A SUD: stada Gladiator I_A VEST: strada Infanteriei, se află în proprietatea privată lui Teglas Florin

Zona studiată este teren viran în intravilan. Prin reglementările PUD aprobat , în zona se va putea construi, în vederea realizării unui motel P+2.

5.QBSERVATH SI CONCLUZII

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția "Metodologii - cadru" pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare în urbanism și amenajarea teritoriului "URBANPROIECT" al M.L.P.A.T.

- Regulamentul local de urbanism aferent UTR 19-20
- Regulamentul GENERAL de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

Prezenta documentație s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995;
- Metodologia Cadru de elaborare și conținutul documentațiilor pt. P.U.D. indicativ GM 09-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de către M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism

Astfel, din cele expuse mai sus REZULTA :

P.U.D. -MOTEL P+2, STRADA GLADIATOR, NR.1, ARAD, jud.

Arad Si creaza cadrul pentru următoarele acțiuni viitoare:

A) **întocmirea de documentații pentru cereri de avize din partea FACTORILOR INTERESAȚI în teritoriu, după cum urmează SI OBȚINEREA AVIZELOR, CE SE CONSTITUIE ÎN PLATFORMA DE COLABORARE ÎNTRE DIFERIT! FACTORI INTERESAT! ÎN TERITORIU**

B) **realizarea proiectului tehnic de Sistemizare Verticala a zonei**

REALIZAREA DE PROIECTE TEHNICE de specialitate pentru:

- » alimentare cu energie electrica
- » alimentare cu apa potabila din sistem centralizat
- » alimentare cu gaze naturale din sistem centralizat
- » canalizarea apelor meteorice din suprafața studiată - prin rigole stradale

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Creșterea valorii imobiliare a terenurilor in zona

Fluentizarea circulației

Creșterea suprafețelor destinate spațiilor verzi amenajate

Reabilitarea si dezvoltarea serviciilor publice si sistemului edilitar, in ansamblu

Salubritatea zonei

Aducerea standardului zonei rezidențiale la calitatea anilor 2000, in sistem integrat localității.

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliu Local al Orașului Arad, se va trece la fazele P.A.C. de proiectare, întocmirea p.o.e., documentații in baza cărora se obține autorizația de construire, verificarea documentațiilor de către verificator M.L.P.T.L.etc...

APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.D.

Prin tema si soluție urbanistica se caută a se realiza un motel P+2, care sa deservească ata zona rezidențiala cat si celelalte zone ale Aradului, în care omul și activitatea acestuia se vs îngemăna cu mediul construit și cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construiri motelului, venind astfel în sprijinul cetățeanului prin la piața hoteliera. crearea unei alternative

Urbanism , mediu, organizarea teritoriului

Arh. CORNELIA//

Stud.arh.COSMIȘ MOTUd^

SOCACIU

Rețele sanitare: s.C. INSTAL 5 F&J

8

ing.RĂSĂDEA VICTOR Rețele

electrice: s.C. INSTAL 5 F S.r.l.

ing.RĂSĂDEA VICTOR

MOTEL PH "ARUN"

LEGENDA

- limita zonei studiate
- ! mita proprietății
- limita admisa de construibUitate
- zona destinata utilităților publice
- cîadire de utilitate publica propusa
- spre construire-Motel strada
- drum pietonal
- ■ O spațiu verde
- terasa si parcare
- piscina ▲ acces
- incinta



Beneficiar: TEGLASARUN FLORIN

motel P+2

terasa

nr.2 piscina

parcare in incinta 8 locuri

zdna verde amenajata

pavele ecologice

LEGENDA

350/169.etq/c.3.240.

PLAN ÎNCADRARE

ZONA STUDIATA

LIMITA TERENULUI STUDIAT

DRUM MUNICIPAL

SC inarch PREMO structures SRL

STRADA

str. V.Milea nr. 3, ap.11. ARAD 310131
tel. 0723/333864 0728/065157

j stud.arh. COSMIN MOTIU
arh. DANA TU DOR

