

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 HOTEL D+P+3E, str. CETATII nr. 34 ARAD Faza - P.U.Z. + R.L.U
AMPLASAMENT	Strada CETATII , nr. 34 – Municipiul. ARAD – CF nr. 307799 Arad,
BENEFICIAR	S.C. LUKAS CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT	S.C. LINIA S.R.L.
PROIECT NR.	03 / 2022
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 hotelier, ca funcțiune principala – cazare turisti si funcțiuni complementare aferente funcțiunii principale: alimentatie publica ,piscina sauna, fitness, precum si alte funcțiuni complementare necesare sa deserveasca incinta: drumuri si platforme carosabile, căi de circulație pietonala, spații verzi, dotări tehnico - edilitare, platforme gospodaresti.

Incinta propusă pentru reglementare, cu suprafața de 3.000,00 mp, este situată în municipiul Arad, cartierul Subcetate, strada Cetatii nr. 34 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	307799	3000	Curti constructii	S.C. LUKAS CONSTRUCT S.R.L.
TOTAL		3000		

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater, laturile incintei avind urmatoarele dimensiuni :

- latura nord estica ,adiacenta strazii Diogene , 55,05 ml.
- latura nord vestica, adiacenta strazii Cetatii – 56,65 ml.
- latura sud vestica – 53,87 ml. + 2,64 ml
- latura sud estica - 45,80 ml. + 6,87 ml.

conform plansei Ridicare topografica ataşate.

In prezent, terenul luat in studiu este liber de construcţii, imprejmuit. Folosinta actuala fiind cea de curti constructii

Vecinătăţi ale terenului studiat:

- Latura nord estica : domeniul public, strada Diogene, nr cad 356396:
- Latura nord vestica : domeniul public, strada Cetatii, nr. cad 356420
- Latura sud vestica : domeniul privat, Statie distributie carburanti LUKOIL nr. cad.342514,
: domeniul privat,S.C. METALCOMP S.R.L. nr top 384/169/etc./1-5/1/3
- Latura sud estica : domeniul privat (Hotel Fortress), nr.top.219/1/1/1 ; 219/2 - 219/6 ; 219/7/1 ; 219/7/3 – 6/2 - 219/7/1 ; 219/7/3 – 6/5 ; 219/8 – 219/63/3/7

În incintă se doreşte realizarea unui hotel cu regim construit D+P+3E (etajul 3 partial) cuprinzind urmatoarele functiuni:

- Spatii destinate cazarii - parter, etaj1 si etaj 2
- Spatii destinate alimentatiei publice – parter, etaj 3
- Spatii piscina sauna ,fitness - demisol
- Spatii depozitare - demisol
- Parcari si circulatii carosabile supraterane - in incinta
- Amenajare accese carosabile si pietonale – din strada Diogene
- Circulaţii pietonale – in incinta
- Construcţii şi dotări tehnico-edilitare - demisol , in incinta
- sistematizare teren – in incinta
- spaţii verzi amenajate – in incinta

În cadrul zonei studiate, se vor găsi următoarele unităţi funcţionale:

- L – locuinte individuale cu regim P. P+1 ; P+2
- C – căi de comunicaţie
- IS – institutii publice si servicii
- SP – spaţii verzi plantate
- TE – echipare tehnico-edilitara si platforme gospodaresti

În incinta studiată se solicita **realizarea unui complex multifunctional**, cu functiuni: IS–prestari servicii de interes general (complex hotelier D+P+3E (et 3. Partial)

De asemenea in incinta se vor realiza amenajari / lucrari complementare necesare functionarii compexului previzionat: căi de comunicaţie accese carosabile si pietonale

, platforme carosabile si pietonale, parcuri, spații verzi amenajate, , echipare tehnico-edilitara si platforme gospodaresti

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

Retrageri ale construcțiilor propuse, față de limitele de proprietate:

- **Fata de limita de nord estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri

- 4,89 ÷6,92 m. fata de parterul complexului hotelier

- 4,89 ÷6,92 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare

- **Fata de limita de nordv vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri

- 23,75÷ 24,64 m fata de parterul complexului hotelier

- 29,31÷ 30,49 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare

- **Fata de limita sud vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri

- 4,94 ÷6,03 m. fata de parterul complexului hotelier

- 7,94 ÷9,03 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare

- **Fata de limita de sud estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri

- 9,20÷ 10,83 m fata de parterul complexului hotelier

- 11,21÷ 13,83 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare

Dotărilor tehnico-edilitare necesare functionarii complexului vor fi amplasate la nivelul demisolului cladirii .

Accesele pietonale propuse, in numar de 2 sunt prevazute a se realiza pe latura nord estica a incintei din strada Diogene

Regimul de înălțime maxim propus **S+P+3E**, (etajul 3 partial) cu o înălțime maximă a construcțiilor de **15,00m**.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de:

- la nord est, strada Diogene,

- la nord vest strada Cetatii , aflate în administrarea Municipiului Arad.

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Se propune realizarea **doua accese** carosabile din strada Diogene, dupa cum urmeaza un acces carosabil pentru clienti si un acces de serviciu / aprovizionare

Parcaje, spații verzi

În incinta se propune realizarea a **39** locuri de parcare

Spațiul verde amenajat va fi de **minim 25 %** din suprafata parcelei

Echipare edilitară

În zona studiată au fost identificate rețele de apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telefonie, 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 nord de amplasament, pe strada Diogene respectiv la vest de amplasament pe strada Cetatii

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 nord de amplasament, pe strada Diogene respectiv la vest de amplasament pe strada Cetatii

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 nord de amplasament, pe strada diogene respectiv la vest de amplasament pe strada Cetatii, 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 pluvială 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 existenta in zona , conform conditiilor stabilite in avizul tehnic de racordare a distribuitorului.

Alimentare cu energie termică:

Va fi asigurată prin intermediul unei centrale termice pe energie electrica sau gaze naturale dimensionata astfel incit sa deserveasca ansamblul obiectivului previzionat.

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 și 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;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

INDICI CARACTERISTICI PARCELEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE

DESTINAȚIE TEREN	P.O.T. min./max.	C.U.T. min./max.	Regim înălțime	H max.
HOTEL D+P+3E cazare+funcțiuni complementare	25,00% / 30,00%	0,65 / 0,90	D +P +3E (etajul 3 -partial)	15 m

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
CURȚI CONSTRUCȚII IN INTRAVILAN din care	3000,00	100,00	3000,00	100,00

CONSTRUCTII - HOTEL + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00		780,25	26,00
SPATIU VERDE COMPACT	0,00	0,00	885,00	29,50
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE	0,00	0,00	1065,50	35,52
CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	269,25	8,98
DOTARI TEHNICO-EDILITARE	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3000,00	100,00	3000,00	100,00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Vecinătățile incintei sunt:

la Nord Est : domeniu public, str. Diogene, nr cad 356396:

la Nord Vest : domeniul public, strada Cetatii, nr. cad 356420

la Sud Vest : domeniu privat, Statie distributie carburanti LUKOIL nr.cad.342514,
: domeniu privat,S.C. METALCOMP S.R.L. nr top 384/ 169/etc./1-5/1/3

la Sud Est : domeniu privat (Hotel FORTRESS), nr.top.219/1/1/1 ; 219/2 - 219/6 ;
219/7/1 ; 219/7/3 – 6/2 - 219/7/1 ; 219/7/3 – 6/5 ; 219/8 – 219/63/3/7

Terenul studiat prezinta o declivitate pe directia nord vest – sud est cuprinsa intre cotele 110,75 si 108 ,33 NMB la limita nord estica, respectiv 110,61 si 107,96 NMB la limita sud vestica a incintei

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile acesteia avind urmatoarele dimensiuni :

- latura nord estica ,adiacenta strazii Diogene - 55,05 ml.
- latura nord vestica, adiacenta strazii Cetatii – 55,65 ml.
- latura sud vestica , adiacenta incintei Lukoil – 53,87 ml. + Metalcomp 2,64 ml
- latura sud estica , adiacenta incintei Fortress - 6,86 ml. + 45,80 ml.

conform ridicarii topografice a terenului

Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **14.550,00 mp.**

Funcțiunile identificate în zona studiata sunt:

- locuinte
- dotari servicii de interes general
- zone verzi amenajate
- zone verzi de aliniament
- cai de comunicatie 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 PUG Arad, terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, în UTR 65.

- Funcțiunea dominantă a zonei: zona de recreere
- Funcțiuni complementare ale zonei: spații comerciale

În UTR nr. 65 există conform PUG Arad interdicție temporară de construire până la elaborarea PUD sau PUZ.

Încinta are categoria de folosință: curți construcții – Suprafața 3000 mp.

Având în vedere actuala configurație urbanistică a zonei, apreciem că inserțul 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 PUG Arad, terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, în UTR 65 – funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de recreere cu funcțiuni complementare admise – spații comerciale. Prin propunerile propuse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principală propusă fiind – funcțiunea de prestări servicii / turism

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

Edificarea ansamblu construit la parametrii previzionați de beneficiari va contribui la ameliorarea aspectului urban al străzii Cetății

Din punct de vedere social și economic realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații va avea un impact pozitiv prin extinderea gamei de dotări și servicii existente în zonă, având ca rezultat final o mai bună deservire a populației atât la nivelul zonei în sine cât și la nivelul întregului municipiu.

Proiectant:

Sef proiect:

S.C. LINIA S.R.L

arh. Doru CHISBORA