

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR

EPH.69/12.03.08. Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2006

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MODIFICARE PUD- HOTEL ZONA 300 MICALACA,, B-dul N. Titulescu, nr. FN, beneficiar, SC FILIP D IMPEX SRL, proiect nr. 48 /2004/ 2007, elaborat de S.C. ARTNOVA S.R.L., arh.Rodica Feier.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 9168 din _____ 2008 ;

-raportul nr. ad.9168 din _____ 2008, al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „MODIFICARE PUD- HOTEL ZONA 300 MICALACA,, proiect nr. 48/ 2004/ 2007, elaborat de S.C. ARTNOVA S.R.L. , arhitect Rodica Feier.

-Avizul Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ G.M. 009 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.38(2) lit.”c” și (5),”c” și art.46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale,cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „MODIFICARE PUD- HOTELZONA 300 MICALACA,, B-dul N. Titulescu, nr. FN, beneficiar SC FILIP D IMPEX SRL, strada Malinului, bl. 21, proiect nr. 48/2004/ 2007, elaborat de S.C. ARTNOVA S.R.L., arhitect Rodica Feier.

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , SC FILIP D IMPEX SRL și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.842

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF

Nr. 9168 /Ao/ din . .2008.

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ MODIFICARE PUD - HOTEL ZONA 300 MICALACA „ B- dul N. Titulescu, nr. FN, Arad, beneficiar S.C. FILIP D IMPEX S.R.L., cu sediul in Arad, strada Malin, bl. 21, proiect nr. 48/ 2004/ 2007, elaborat de SC ARTNOVA SRL, B-dul N. Titulescu, nr. FN, arh. Rodica Feier.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și prin Certificatul de urbanism nr. 338/20.02.2007.

Terenul se află în UTR nr.30 conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad, teren în intravilanul municipiului .

Pe terenul respectiv se vrea a fi realizată o construcție cu destinație hotel. Hotelul se va compune dintr-un corp de clădire, perpendicular cu frontul stradal, cu regimul de înălțime S+P+2E+M și o extindere cu destinația de restaurant, cu regim de înălțime parter. Hotelul se afla în imediata vecinătate a magazinului „GEMI CENTER„. Accesul în incintă se va face prin accese carosabile. Hotelul va avea o suprafață construită de 660 mp, iar cea desfășurată va fi de 2 404,50 mp. Și un total de camere 24 și trei apartamente. POT propus este 48% și CUT propus este 0,67.

Construcția se realizează din caramida eficientă de 25 cm grosime pentru zidurile exterioare, caramida plină gips-carton pentru pereții interiori, beton armat pentru structura de rezistență, lemn pentru sarpanta, polistiren pentru izolație termică, tabla pentru învelitoare și tencuieli structurate pentru fațade.

Se va avea în vedere aspectul estetic – arhitectural și încadrarea în trama stradală.

Odată cu documentația au fost depuse și următoarele avize :

Ministerul Administrației și Internelor Inspectoratul General Pentru Situații de Urgență.(PSI SI Protecție Civilă).

SC COMPANIA DE APA ARAD SA.

Enel Distribuție Banat.

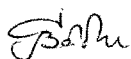
Față de cele de mai sus :

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „, MODIFICARE PUD – HOTEL ZONA 300 MICALACA,, B-dul N. Titulescu, nr. FN, ,beneficiar SC FILIP D IMPEX SRL Arad.

ARHITECT ȘEF

Ing. Carmen Balasz



SEF SERVICIU

Ing. Mirela Szasz



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 9168/Ao/ . . 2008-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ MODIFICARE PUD – HOTEL ZONA 300 MICALACA, B-dul N. Titulescu, nr. FN, beneficiar, SC FILIP D IMPEX SRL, Arad, proiect nr.48 / 2004/ 2007, elaborat de S.C. ARTNOVA S.R.L., arh. Rodica Feier.

Având în vedere îndeplinirea, condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 338/20.02.2007 în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad , respectiv construirea unui hotel în regim de înălțime S+P+2E+M , precum și extinderea hotelului cu un restaurant, în regim de înălțime S+P, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ MODIFICARE PUD –ZONA 300 MICALACA,, B-dul N.Titulescu, nr. FN. beneficiar, SC FILIP D IMPEX SRL..

-

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
ARAD
C.F. 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel /fax 283 711

Proiect nr. 48/2004/2007
Faza. P.U.D.
Den. pr Modificare PUD HOTEL –
ZONA 300 MICĂLACA
Beneficiar S.C. Filip D Impex S.R.L.
ARAD

MEMORIU GENERAL

3 INTRODUCERE

3.1 **DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

DENUMIRE PROIECT.	MODIFICARE PUD - HOTEL ZONA 300 MICĂLACA
BENEFICIAR:	S.C. Filip D Impex S.R.L. ARAD
NR. PROIECT	48/2004/2007
AMPLASAMENT:	ZONA 300 MICĂLACA – ARAD
PROIECTANT:	S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
Data elaborării proiectului	noiembrie 07

3.2 **OBIECTUL STUDIULUI**

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, privind extinderea hotelului de trei stele aflat în execuție, în vederea obținerii a aprobării de către Consiliul Local al municipiului Arad. Planul urbanistic aprobat cu Hotărârea nr. 167 din 14 iulie 2007 prin prezenta lucrare este modificat prin schimbarea POT și CUT cu noile valori propuse. Această documentație este necesar pentru, trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în zona 300 Micalaca, pe b-dul Titulescu, în localitatea Arad.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investiție, este proprietatea privată beneficiarului, achiziționat în scopul realizării prezentei investiții.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect, extinderea hotelului aflat în construcție.

Investitorul își propune desfășurarea unei activități în domeniul hotelier în orașul Arad și prin care se vor asigura un număr de 20 de locuri de muncă.

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism, nr. 338 din 20 feb 2007, eliberat de Primăria Municipiului Arad

Prezenta documentație a fost elaborată în vederea modificării datelor tehnice referitoare la hotelul care urmează a se construi pe amplasament.

4 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

4.1 **CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

4.1.1 *Situarea obiectivului în cadrul localității*

Hotelul, respectiv extinderea lui, se va realiza pe terenul situat în cartierul Micalaca pe B-ul Titulescu în imediata vecinătate a magazinului „Gemi Center” în intravilanul localității Arad, la adresa b-dul Titulescu nr.1 la sud de drumul care unește centrul Aradului de cartierul Micalaca.

Terenul face parte Din teritoriul intravilan al orașului Arad, folosința actuală fiind teren viran.

4.1.2 Concluziile studiilor De fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 2.7.

Planul urbanistic general pentru oraș Arad și regulamentul aferent UTR nr.30.

Planul urbanistic de detaliu nr. 34009 – Locuințe și dotări zona 300 Micalaca

4.2 PRESCRIPTII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE

Pentru stabilirea condițiilor De amplasament s-au studiat următoarele Documentațiile De urbanism aprobate

Planul urbanistic general pentru oraș Arad și regulamentul aferent UTR nr.30.

Planul urbanistic de detaliu nr. 34009 – Locuințe și Dotări zona 300 Micalaca

Planul urbanistic de detaliu nr. 48/2004 Hotel zona 300 Micalaca

4.3 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Planul urbanistic De general nu sunt prevăzute pentru zona studiată propuneri în ceea ce privește Destinația terenurilor, iar în planul urbanistic de detaliu s-a prevăzut realizarea unui hotel cu S +P+2 +D nivele.

5 SITUAȚIA EXISTENTĂ

5.1 ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Incinta destinata hotelului este accesibilă atât Din B-ul Titulescu respectiv drumul ce unește cartierul Micalaca de zona centrală a Aradului cât și dinspre zona de locuințe, respectiv strada carosabilă din fața blocurilor 360, 361, 362.

În prezent, terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând doar stâlpi de electricitate și vegetație pitică.

Din punct de vedere nivelitic , terenul este destul de plat, la cote cu circa 50-70 cm sub cota existentă pe drumul din B-ul N. Titulescu.

În zona, în sudul amplasamentului, există un drum carosabil amenajat cu îmbrăcăminte permanentă cu structura de tip rigid (îmbrăcăminte de beton) care se desfășoară aproape paralel cu drumul din B-ul N. Titulescu. precum și cu incinta proiectată.

Distanța dintre drumul din B-ul N. Titulescu. și drumul de acces existent este variabilă de la 70,0 –80,0 m , interval în care se va dezvolta incinta propusă.

Drumul de acces existent se va utiliza pentru deservirea obiectivului propus , acesta făcând legătura incintei cu strada din fața blocurilor, strada de categoria a IV (2 benzi de circulație cu lățimea totală 7,90m) care face parte din trama de rețele stradale ale municipiului Arad. De asemenea pentru acces se va utiliza și drumul din B-ul Titulescu care face parte din trama majoră de transport, strada de categoria a I (4 benzi de circulație cu lățimea totală 23,0m inclusiv spațiul verde existent)

În prezent aceste artere de circulație prezintă îmbrăcăminte rutieră de tip rigid, în stare destul de bună.

5.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Soluția de organizare funcțională a terenului este condiționată de forma terenului disponibil, aproape dreptunghiular cu front de 30,30 m și adâncime de 80,80 m pe latura sudică și de 70,15 m pe latura nordică, având suprafața totală de 2357,0mp.

Zonele de amplasament de la nord la sud în cadrul zonei studiate sunt:

Spațiu comercial S+1 Nivele, alee carosabilă, împrejmuire proprietate, teren viran S.C. Filip D. Impex SRL), limită proprietate S.C. Filip D. Impex SRL , teren viran

Zonele de amplasament de la est la vest în cadrul zonei studiate sunt:

Blocuri locuințe P+4 nivele, spațiu verde, stradă carosabilă, spațiu verde, spațiu verde - S.C. Filip D. Impex SRL, limită proprietate S.C. Filip D. Impex SRL, spațiu verde spațiu verde, trotuar, drumul din B-ul Titulescu.

În prezent terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini pe el existând hotelul în faza de construire compartimentări și finisaje.

5.3 SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUITĂ ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul actual nu este ocupat de construcții, fiind utilizat ca teren construire spații de cazare.

5.4 CARACTERUL ZONEI

Zona actualmente și conform prevederilor P.U.G. are caracter de zona de unități de producție și de prestări servicii. Prin PUD - urile elaborate și aprobate ulterior PUG -ului s-au propus spații de cazare respectiv, hotel de trei stele.

5.5 DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Spații de cazare.

5.6 TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE OCUPATE

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii De proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local
- Rigole, canale deschise - domeniu public de interes local
- Terenul destinat unității propuse este proprietatea privată a beneficiarului, - achiziționat de beneficiar în scopul realizării prezentei investiții.

Teren cu extras C.F. NR. 16057 Micalaca nr. top. 2292-2335/662/1/1/1/1/9, cu suprafața de 2357mp.

Actele de proprietate sunt cuprinse în anexe sunt următoarele:

5.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele :

Amplasamentul aparține Câmpiei De Vest, având un aspect plan orizontal și stabilitatea generală asigurată.

Stratificația terenului evidențiată în urma a 2 foraje efectuate este:

Umpluturi, până la adâncimi de 4,90 m.

În continuare, s-a interceptat un complex format din pietriș și bolovăniș compact

Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 4,80 m.

Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 2,00 față de terenul natural.

Adâncimea de îngheț - Dezgheț este conf. STAS 6054-77 de 0,80 m.

5.8 ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa diferența de nivel, în cadrul zonei studiate, astfel : în partea de sud, terenul este situat în medie cu 0,80 m mai ridicat decât în partea de nord.

5.9 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 4,80 m.

Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 2,00 față de terenul natural.

5.10 PARAMETRI SEISMICI

Conform zonării seismice După Normativul P 100-92, situl se încadrează în zona “D” ($K_s = 0,16$; $T_c = 1,0\text{sec.}$)

5.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT(ÎNĂLȚIME, SCARĂ, STARE ETC.)

Pe terenul propus pentru amplasarea unității, în imediata apropiere spre nord, există, magazinul „Gemi Center”, o stație de distribuție carburanți, construcție existentă cu regim de înălțime pe parter cu înălțimea de 10,85 m, în stare foarte bună. Pe terenul amplasat în sud se află o zonă verde în stare foarte proastă, în vest de drumul de beton existent, se află amplasate blocuri de locuințe din panouri prefabricate cu P+4 nivele, iar spre est se află strada B-ul Titulescu și rambleul de CF Arad Timișoara.

6 ECHIPARE EXISTENTĂ

Terenul propriu zis al unității propuse nu este echipat din punct de vedere al rețelelor edilitare.

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

6.1 ALIMENTARE CU APĂ

În prezent zona De amplasament a obiectivului De investiție propus a se realiza, nu dispune De rețele De alimentare cu apă, acesta fiind un teren liber aflat în intravilanul localității.

În apropierea amplasamentului, respectiv la limita zonei, există rețea De alimentare cu apă, aflată în administrarea R.A. APĂ- CANAL ARAD.

6.2 CANALIZAREA MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ

În zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, nu dispune de instalații de canalizare menajeră și pluvială acesta fiind un teren liber aflat în intravilanul localității.

În apropierea amplasamentului, există o rețea de canalizare menajeră și de canalizare pluvială la care se pot realiza racorduri.

6.3 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată este alimentată cu energie electrică printr-o linie electrică aeriană de 20 Kw, Posturile de transformare din zonă sunt aeriene și sunt amplasate să deservescă distinct consumatorii din zonă.

6.4 TELEFONIE, TELECOMUNICAȚII

Pe amplasamentului unității propuse, nu există o linii de telecomunicație conform avizului RomTelecom.

7 REGLEMENTĂRI

7.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unei unități de producție având următoarele capacități funcționale:

HOTEL S+P+2+M: clădire cuprinzând – anexe hotel și grupuri sanitare un spațiu pentru alimentație publică, piscină, circulații, stație de compresoare, centrală termică, etc.

Clădire hotel cu spații de alimentație publică la parter va cuprinde următoarele unități funcționale :

La subsol - Spații depozitare pentru restaurat, preparări, depozitare, birou, vestiare cu gr. sanitar pentru angajați, piscină, vestiare care deservește piscina pe sexe, grupurile sanitare pentru restaurant, centrală termică, stație de pompare incendiu, spălătorie.

La Parter se află amplasat un restaurant cu capacitatea de 180 de locuri care va deservi atât pe clienții hotelului cât și persoane din exterior. Alipit de restaurant se află oficiul cu bucătăria și grupurile sanitare pe sexe. Grupul sanitar va deservi atât restaurantul cât și holul hotelului. Central, între axele 4-6 și E-B se află amplasat holul pentru public cu recepția la care sunt adosate un depozit pentru bagaje și accesul la nivele superioare realizat atât prin scara din hol cât și cu ajutorul liftului de persoane propus a fi amplasat în imediata vecinătate a recepției. Tot adosat holului se află amplasat un birou pentru administrația hotelului cu un grup sanitar. Pe partea estică a hotelului se află situat un bar de zi continuat o terasă utilizată în perioada estivală.

Accesul principal este realizat pe latura sudică a imobilului și va fi subliniat prin copertina care-l acoperă, susținut de o structură de stâlpi metalici.

Etaje - Spațiile de cazare sunt realizate identic pe fiecare nivel în ceea ce privește structura de repartiție respectiv: câte 8 camere și un apartament. Fiecare cameră are acces de pe coridorul comun și este compus dintr-o cameră cu grup sanitar propriu și un hol de acces. Camerele vor fi utilizate cu toate dotările necesare unei bune funcționări.

Dimensionarea spațiilor de cazare s-a realizat în conformitate cu anexa la normele metodologice și criteriile privind clasificarea structurilor de primire turistice, care stabilește metodologia și criteriile de clasificare pentru toate tipurile de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare și de alimentație publică din România elaborate, în conformitate cu prevederile art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 601/1997. Astfel pentru fiecare cameră de hotel s-au alocat câte o suprafață de 16,00 mp, iar pentru baie câte o suprafață de 3,85 mp. La apartament suprafața camerelor este de 32,6 mp iar a băii este de 3,85 mp. Ca și nivel de confort hotelul se poate încadra la categoria de trei stele.

Platforme și parcări pentru 18 mașini: platforme betonate și dalate $A_c = 567$ mp

Accese și trotuare pietonale $A_c = 115$ mp

Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, hidranți de incendiu.

Spații verzi, jardiniere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție ocupă o suprafață de 820,00 mp

7.2 SOLUȚII TEHNICE PROPUSE ÎN PROIECT:

7.3 CONSTRUCȚII - ARHITECTURĂ

Soluția funcțional-dimensională, este în conformitate cu tema De proiectare stabilită De comun acord între beneficiar și proiectant.

Hotel cu spații de alimentație publică la parter, nr. de nivele S+P+2+M - învelitoare tip șarpantă cu acoperire din materiale bituminoase.

Hotelul va fi amplasat retras de la frontul stradal de pe B-ul Titulescu la o distanță de 20,10 m. Imobilul este o clădire multifuncțională tip monobloc (S+P+2+M) nivele.

Clădirea hotelului are o structură de cadre și planșee din beton armat cu compartimentări Din zidărie de BCA s-au pereți de gips carton, cu diafragme de zidărie la nivelele superioare și învelitoare tip șarpantă din lemn.

Acoperișul va avea învelitoare cu materiale bituminoase cu pantă de 20%, cu scurgere la jgheaburi și burlane.

Platforme și parcări pentru 18 mașini vor fi platforme betonate și dalate

Platforme și alei carosabile, - betonate pentru circulații auto în incinta societății și racordul acesteia la rețeaua urbana de circulație.

Accese carosabile și pietonale la drumurile publice din zonă.

Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, hidranți de incendiu.

Spații verzi, jardinerie amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție ocupă o suprafață de 820.00 mp

7.4 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA, ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR

Amplasarea și funcționalitate construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema De proiectare și nevoile locale De Derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea De Dotare turistică. Hotelul prevăzut va avea un număr maxim De 30 camere, cu spații De alimentație publică la parter și spații De Depozitare la subsol.

Clădirea hotelului va avea, înălțimea maxim la cornișă De 13,70m și înălțimea maximă De 15,50 m. De formă rectangulară

A. constr. = 660.00 mp

A desf. existentă = 1665.30 mp

A desf. propusă = 2404,50 mp

Ele se amplasează la aliniamente stabilite în cadrul incintei perpendicular cu strada b-dul Titulescu și în paralel cu imobilul clădirii „Gemi Center” la o distanță de 8 m de aceasta.

- Clădirile proiectate au o structură de cadre din beton armat și planșee de beton armat peste subsol, parter și etaje, cu învelitoare din materiale bituminoase cu pantă de 31%, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare și cu învelitoare tip terasă parțial
- Închiderea perimetrală se realizează din: - zidărie de blocuri B.C.A. cu grosimea de 25cm, placate cu termoizolație de polistiren expandat de 5 cm , iar golurile sunt prevăzute cu uși și ferestre din tâmplărie lemn și de aluminiu cu geam termopan
- Compartimentările se execută parțial din zidării din cărămidă plină. cu grosimea de 25-12,5 cm, din ziduri de ghips carton
- Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite:

7.5 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

DISTANȚE

Construcțiile se vor amplasa pe aliniamente situate la distanța de min. 20,10 m față de limita de proprietate dinspre B-ul Titulescu, și la 8 m distanță magazinului existent, și minimul de 1,00 m față de perimetrul incintei.

ACCES PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto va avea lățimea De min. 7,00 m, cu racordare la carosabilul stradal.

ACCES UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se utilizează accesul auto menționat la punctul anterior.

7.6 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la 10,85 la 13,50 m

7.7 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu se propun intervenții la construcții existente.

7.8 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE

Datorită caracterului zonei, armonizarea și organizarea cu construcțiile existente, este realizat prin subiectul temei de proiectare, acestea venind în continuarea și completarea spațiilor existente, în zonă.

7.9 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivelor în cadrul sitului, s-a realizat luând în calcul cadrul natural al amplasamentului, forma terenului, micile denivelări existente pe sit, amplasarea terenului în raport cu localitate, poziția acestuia față de principalele repere ale zonei, respectiv, B-ul Titulescu, magazinul „Gemi Center” existent și amplasarea acestuia față de malul Mureșului.

7.10 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

7.11 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, hotelul va avea flux tehnologic ecologic, De la descărcare - depozitare și până la livrarea produselor și în cele ce privesc evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma proceselor tehnologice, depozitarea și evacuarea gunoiului.

Îndepărtarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

7.12 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

7.13 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Caracterul inițial al zonei este de teren viran. Prin construirea unității, spațiile verzi plantate, precum și plantațiile de aliniament, propuse pe limita interioară a incintei, vor avea un caracter de reabilitare ecologică, cu diminuarea poluării realizate prin mișcările de aer, existente. Spațiul liber Dintre construcții, terase și platforme, va fi plantat cu pajiști și arbuști caracteristice zonei De Deal în care se încadrează situl studiat.

7.14 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan. Profilul transversal caracteristic (1-1) este cuprins în planșa nr. 02 - Reglementări.

7.15 LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

În situația de viitor pentru realizarea obiectivului propus pe amplasament lucrările De sistematizare verticala se vor referi la :

- Decapare si îndepărtare strat vegetal de pe toată suprafața incintei
- nivelări si umpluturi
- taluzări

Stratul vegetal în grosime de 0,80 m se impune a fi îndepărtat și înlocuit cu pământ corespunzător staturilor și caietelor de sarcini sau cu balast.

Decaparea stratului vegetal și depozitarea acestuia se vor realiza astfel încât să poată fi recuperat și repus în circuitul agricol.

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare la cote foarte apropiate de cotele existente pe drumul de pământ la care se va racorda incinta. De aceea se impun lucrări de săpătura pentru îndepărtarea stratului vegetal, umplutura de circa 0,5 m, nivelări, taluzări, etc toate executate în cea mai mare parte mecanizat, dar și manual în locurile greu accesibile.

7.16 REGIMUL DE CONSTRUIRE

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F. Se păstrează alinierea împrejuririi la limita de proprietate.

În vestul proprietății se vor asigura racordul al utilităților oferite de zonă. Spațiile de parcare se vor realiza pe latura sudică și vestică.

Aliniament obligatoriu pentru construcții:

Construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul situat la Distanța De min. 20,10 m față de limita de proprietate din b-dul Titulescu în paralel cu construcția magazinului existent la o distanță de min. 8 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse vor fi clădiri subsol, parter, parter +2 și mansardă cu înălțimea la cornișă H_{max} . De 12,00 m și înălțime totală H_{max} . = 14,00 m.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Folosința principală propusă a terenului este: producție și prestări servicii.

Suprafața teren = 2357 mp

Procent De ocupare conf. L-50/91 P.O.T. = 48%

gradul De ocupare - conform STAS 7468-80,

$G = S_o/S_i$ - al terenului incintei existent:

$G = 0\%$ propus: $G_{max} = 50\%$

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 0,67%

8 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

8.1 ALIMENTARE CU APĂ

Prin documentația de față se propune alimentare cu apă rece potabilă, apă pentru prepararea apei calde menajere și apă pentru stins incendii din sistemul de alimentare cu apă al orașului Arad conform Avizului de Principiu emis de R.A. Apă-canal Arad.

Necesarul de apă pentru unitatea propusă, conform breviarului de calcul anexat, este :

Debit zilnic mediu : $Q_{zimed} = 14,54$ (mc/zi)

Debit zilnic maxim: $Q_{zimax} = 17,44$ mc/zi

Debit orar maxim: $Q_{orar max.} = 0,83$ mc/h)

Debit De calcul: $q_c = 4,46$ l/sec

Debit incendiu interior : $Q_{ih} = 1 \times 2,50$ l/sec

-Timp De funcționare: $T_i = 60$ min.

Debit incendiu exterior : $Q_{ie} = 15$ l/sec

-Timp De funcționare: $T_e = 180$ min.

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului se propune realizarea unui bransament de la conducta de apă existentă pe strada din fața blocurilor, prin porțiunea de rețea de Dn 110mm, executată pentru stația de distribuție carburanți, învecinată obiectivului. Conducta proiectată va fi din țevă de polietilenă de înaltă densitate, PE-HD 80, Pn6, Dn 110mm, pozată subteran sub adâncimea de îngheț a solului, de la conducta de distribuție existentă până la amplasamentul obiectivului.

Conducta de apă existentă se va prelungi, de-a lungul amplasamentului și se va executa un bransament de apă individual cu cămine de apometru amplasate în incintă, complet echipat cu contor de apă, armături și accesorii necesare contorizării consumului de apă, conform condițiilor din avizul de principiu.

Alimentarea cu apă potabilă necesară nevoilor igienico - sanitare, se va realiza de la rețeaua stradală.

În incinta unității se vor realiza racordurile la corpurile de clădire propuse, tot din țevi de polietilenă de înaltă densitate, Dn 40, 50, respectiv 65mm, prin care se vor alimenta instalațiile sanitare interioare, instalația de preparare apei calde menajere, precum și instalațiile interioare de stins incendii.

Căminul de apometru, echipat un filtru de impurități, Dn. 2" și cu un contor de apă Dn. 50 mm, pentru apa rece, cu montaj orizontal, încadrat de doi robineti sferici de închidere, este amplasat în incinta. Căminul se va executa conform STAS 6002/88, varianta paralelipedica, cu gabarit interior de 1,20 x 1,80 m, carosabil.

Conform Normativ I9/1994, articol 14.52, pentru stingerea din interior a incendiului sunt necesari hidranți interiori. Conform STAS 1478/90, tabel 5, pentru stingerea Din interior a incendiului ista necesar un debit de apă de 2.50 l/s, într-un singur jet simultan, cu lungimea jetului compact de 6 m.

8.2 CANALIZAREA MENAJERĂ

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere Din instalațiile interioare de canalizare ale unității se va realiza un sistem de canalizare menajeră de incintă , cu scurgere gravitațională.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, la rețeaua de canalizare menajera existenta în zona, printr-un racord de canalizare Dn. 200 mm.

Apele uzate de la bucătarii vor fi trecute prin separator de nisip și grăsimi organice, ecologice, înainte ca acestea să fie deversate în canalizarea exterioara.

Pe traseul colectoarelor vor prevăzute cămine de vizitare cu rame și capace din fontă carosabile, amplasate în punctele de racord, la schimbări de direcție și la distanțe de maxim 50 m unul de altul.

Debitele de ape uzate menajere ce urmează a fi canalizate și evacuate în rețeaua urbană, conform breviarului De calcul anexat sunt:

Debit zilnic mediu - $Q_{u.zi.med}=0,8 \times 0,79=0.63$ mc/zi

Debit zilnic max. - $Q_{u.zi.max.}=0,8 \times 0.94=0.75$ mc/zi

Debit orar max. - $Q_{u.o.max.}=0,8 \times 0,10=0,08$ mc/h

8.3 CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele pluviale din incinta vor fi colectate și evacuate gravitațional, în rețeaua de canalizare pluviala din zona

8.4 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Având în vedere consumul energetic preconizat ca și situația energetică existentă a zonei, hotelul aparținând S.C. "Filip D. Impex" S.R.L. se propune executarea următoarelor lucrări

Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică se va stabili de furnizor. Firida de bransament a hotelului de unde va fi alimentată cu energie electrică fiecare funcțiune

caracteristică, respectiv restaurant, hotel, bar, recepție bucătărie, subsol de depozitare camerele de la etaje și mansardă.

La fazele următoare de proiectare se vor detalia instalațiile electrice, astfel încât în execuție și exploatare să se elimine pericolele de incendiu, electrocutare, alte accidente de muncă.

8.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumuri în incintă

În incinta proiectată în imediata apropiere a hotelului, se vor amenaja următoarele:

- accese carosabile
- Drumuri în incinta
- parcaje
- platforme carosabile
- Trotuare

Accesele carosabile proiectate vor avea lățimi variabile de 7,0 m și asigură circulația rutieră în incintă.

Structura rutieră practică este corespunzătoare unui trafic greu și se va proiecta ca și un sistem rutier de tip rigid alcătuit din următoarele straturi rutiere:

- *îmbrăcăminte de beton de ciment
- *fundăție de piatră spartă
- *fundăție balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier având în vedere datele din studiul geotehnic al amplasamentului incintei precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe carosabil conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate pe platforme.

Accesul carosabil către și dinspre incinta nou creată se va realiza pe drumul existent industrial care în prezent se racordează la str. existentă la blocuri și la B-ul Titulescu.

Structura rutieră existentă pe breteaua carosabilă de acces este de tip rigid corespunzătoare unui trafic greu alcătuită astfel;

Beton ciment B 400 (BCR 3,5) într-un singur strat	De 20,0 cm
Nisip	3,0 cm
Fundăție de balast	15,0 cm

Platforma carosabilă

Platformele carosabile proiectate în incinta se găsesc amplasate în vecinătatea halelor de producție și asigură accesul rutier la aceasta precum și toate celelalte manevre ale vehiculelor și utilajelor necesare procesului de producție.

Lățimea platformelor carosabile cât și lungimea lor este variabilă de la 8,0-30,0 m în funcție de necesitățile fluxului tehnologic precum și a posibilităților de acces și întoarcere.

Ca și sistem rutier se va adopta aceeași structură ca și pe drumurile de acces din incinta fiind unul în continuarea celuilalt și constituindu-se într-o incintă unitară.

Structura rutieră va fi alcătuită din :

- *îmbrăcăminte de beton de ciment
- *fundăție de piatră spartă
- *fundăție balast

Trotuare

Accesul pietonilor de pe platforma carosabilă din incinta la obiectivul propus se va asigura prin proiectarea unor trotuare de 1,5 m lățime

Îmbrăcăminte de trotuare va fi alcătuită din : pavaj FIN-DECOR, beton simplu, balast.

Încadrarea îmbrăcăminte de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate de 10 x 15cm, iar panta transversală va fi de 2,0 %.

Parcaje

Parcajele propuse a se executa in incinta vor fi destinate atât autoturismelor cat si vehiculelor mari si vor fi amplasate intre halele propuse.

Acestea se vor realiza etapizat in funcție de necesitățile fluxului tehnologic

Structura rutiera a parcajelor va fi alcătuita in principiu din pavaj FIN-DÉCOR așezat pe fundație din beton si balast.

încadrarea îmbrăcăminteii de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate de 10x15 cm iar panta transversala va fi de 2,0 %.

9 BILANT TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUȘ)

Categoriile De folosință	Existent mp.	%	Propus mp	%
	mp.		mp	
Suprafața zonei studiate	3560	100%	3560	100%
Din care:				
În incinta unității	2357	66%	2357	66%
Raportat la limita de proprietate		100%		100%
Construcții existente	567	24,06	567,0	24,06
Construcții propuse	0	0,00	160,0	6,79
Terase	820	0,35	205	8,70
Circulații pietonale	205	0,36	205	8,70
Circulații interioare+ parcaje	115	0,05	656	27,83
Spații verzi	650	565%	564	23,93
În afara incintei unității	1203	34%	1203	34%
Teren viran	425	12%	425	12%
Circulații rutiere	128	4%	128	4%
Clădiri existente	183	5%	183	5%
Spații verzi	334	9%	334	9%
Circulații pietonale	133	4%	133	4%

9.1 INDICI DE CONTROL

P.O.T.=50%

C.U.T.= 0,71

10 CONCLUZII

10.1 CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUȘE

Realizarea investiției propuse va îmbunătăți situația privind solicitările De posturi pentru șomeri, utilizarea forței De muncă nesolicitând o altă specializare Decât cea privind calificarea în timpul procesului De producție.

10.2 MĂSURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ULUI.

Investiția se va realiza integral De către beneficiar:

crt.	Nr.	CATEGORIA DE LUCRĂRI
		Eliberare amplasament

Sistematizare verticală teren

Echipping edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare

Construcții hotel

Platforme și drumuri în incintă

Realizare accese carosabile, parcaje exterioare

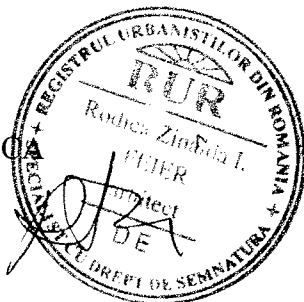
Spații verzi, amenajări exterioare

Împrejmuiri

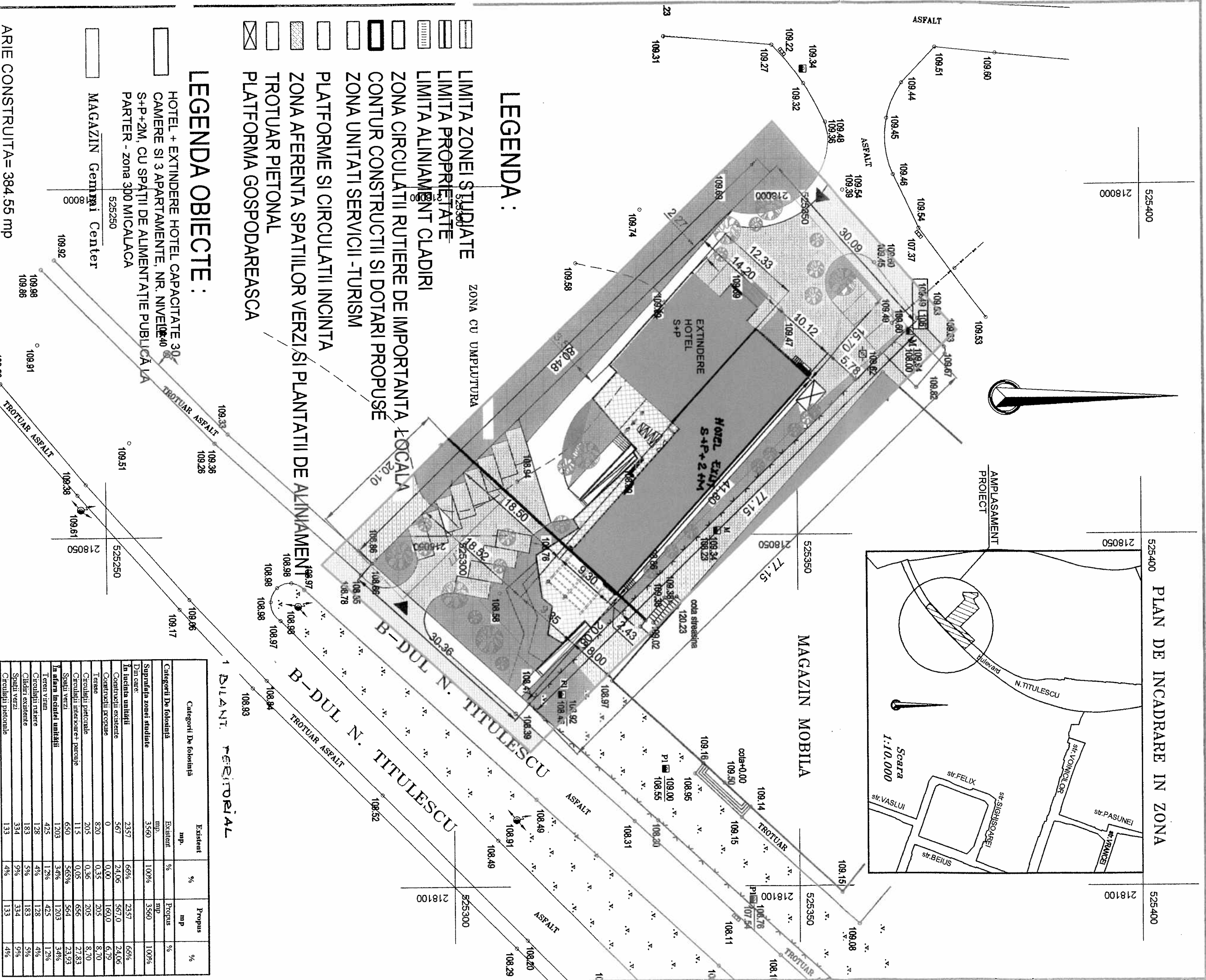
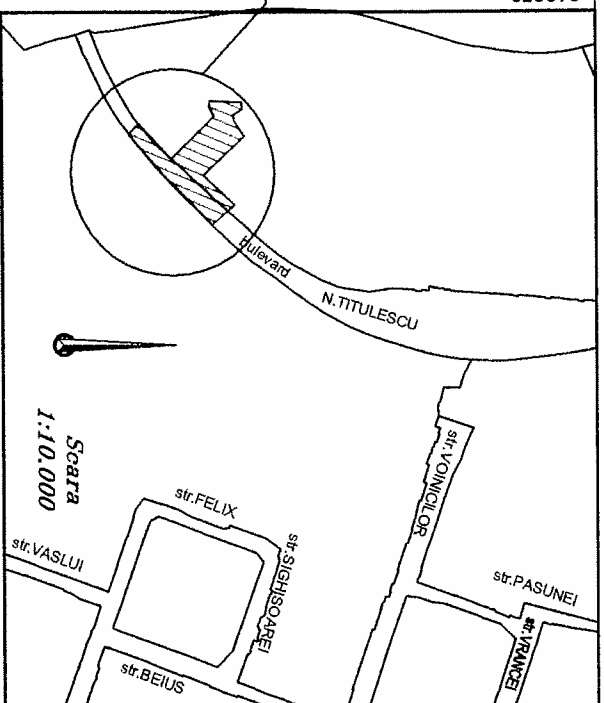
Propunerile Din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor următoare, De proiectare (P.T. - D.E.) și schimbarea Destinației terenului.

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Arad , investitorul, pe baza Certificatului De urbanism emis De Primăria orașului Arad, va putea trece la fazele P.T. - D.E. De proiectare.

Întocmit:
arh. Feier RODICA



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



LEGENDA :

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA ALINIAMENT CLADIRI
- ZONA CIRCULATII RUTIERE DE IMPORTANTA LOCALA
- CONTUR CONSTRUCTIIL SI DOTARI PROPUSE
- ZONA UNITATI SERVICII -TURISM
- PLATFORME SI CIRCULATII INCINTA
- ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI SI PLANTATII DE ALINIAMENT
- TROTUAR PIETONAL
- PLATFORMA GOSPODAREASCA

LEGENDA OBIECTE :

- HOTEL + EXTINDERE HOTEL CAPACITATE 30 CAMERE SI 3 APARTAMENTE, NR. NIVELURILE S+P+2M, CU SPATII DE ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER - zona 300 MICALACA
- MAGAZIN Gemma Center

Categori De folosinta	Existent mp.	%	Propus mp	%
Categori De folosinta	Existent mp.	%	Propus mp	%
Suprafata zonei studiate	3560	100%	3560	100%
Din care:	2357	66%	2357	66%
In incinta unitatii	567	24.06	567.0	24.06
Constructiile existente	0	0.00	160.0	6.79
Constructiile propuse	820	0.35	205	8.70
Terase	205	0.36	205	8.70
Circulatii pietonale	115	0.05	656	27.83
Circulatii pietonale+ parcuri	650	565%	564	23.93
Spatii verzi	1203	34%	1203	34%
Terazi verzi	425	12%	425	12%
Circulatii rutiere	128	4%	128	4%
Ciladri existente	183	5%	183	5%
Spatii verzi	334	9%	334	9%
Circulatii pietonale	133	4%	133	4%

S.C. ARTNOVA S.P.		Beneficiar S.C. Filip D Impex S.R.L. ARAD	
str. L. Blaga nr. 17, Arad, tel.: 0257428377		HOTEL S+P+2+M	
Sef proiect arh. Feier R.		B-dul N. Titulescu, zona 300 Micalaca	
Proiectat arh. Feier R.			
Verificat arh. Feier L.			
Desenat arh. Feier R.			
Scara 1:500			
dec. 2007			

REGLEMENTARI URBANISTICE

02A

