

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

BORDEROU VOLUM

I. PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. BORDEROU**
- 3. CERTIFICAT DE URBANISM NR.1315 din 28.06.2022**
- 4. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. 307799- Arad**
- 5. AVIZE ȘI ACORDURI**

6. MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației**
- 1.2. Obiectul studiului**
- 1.3. Surse documentare**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRI

- 2.1. Evoluția zonei**
- 2.2. Încadrarea în localitate**
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. Circulația**
- 2.5. Ocuparea terenurilor**
- 2.6. Echiparea edilitară**
- 2.7. Probleme de mediu**
- 2.8. Opțiuni ale populației**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. Prevederi ale PUG**
- 3.3. Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. Modernizarea circulației**
- 3.5. Zonificarea funcțională –reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Înscrierea în prevederile PUG
- 4.2. Principalele categorii de intervenție
- 4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.-ului

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ-ului

II. PIESE DESENATE

1. Ridicare topografică	- 01	sc. 1 : 500
2. Plan incadrare in zona	- 01 A	sc. 1 : 10.000
2. Situația existentă	- 02 A	sc. 1 : 500
3. Circulația terenurilor	- 03 A	sc. 1 : 500
4. Reglementări urbanistice - zonificare	- 04 A	sc. 1 : 500
5. Reglementări urbanistice - mobilare	- 05 A	sc. 1 : 500
6. Reglementări echipare edilitară	- 06 A	sc. 1 : 500
7. Ilustrari urbanistice	- 07 A	

Întocmit,

arh. Doru CHIȘBORA

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.	01 / 2022
FAZA	P.U.Z.. + R.L.U.

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului, S.C. LUKAS CONSTRUCT S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1315 din 28.07.2022, eliberat de Primăria Municipiului Arad, și are în vedere reglementarea unui teren situat în UTR 65, în suprafața de 3000 mp., teren pe care se intenționează realizarea unui complex hotelier, ca funcțiune principală – cazare turistică și funcțiuni complementare aferente funcțiunii principale: alimentație publică, piscină, saună, fitness, precum și alte funcțiuni complementare necesare să deservească incinta: drumuri și platforme carosabile, căi de circulație pietonală, spații verzi, dotări tehnice - edilitare, platforme gospodărești

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 singură parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

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		

Zona studiată, în suprafață de **14550 mp**, cuprinde prospectul strazii Cetatii la nord vest si prospectul strazii Diogene, la nord est, respectiv incinta Statiei distributie carburanti LUKOIL si incinta S.C. METALCOMP S.R.L , la sud vest si incinta Hotel Fortress la sud est.

Pentru propunerea de reglementare a incintei luate in studiu sa solicitat si obtinut Avizul de oportunitate Nr. 39 din data de 09.11.2022.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi :

În incintă se dorește realizarea unui complex hotelier 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
- Circulații pietonale – in incinta
- Construcții și dotări tehnico-edilitare - demisol , in incinta
- Sistematizare teren – in incinta
- Spații verzi amenajate – in incinta

1.3. SURSE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aprobat cu HCLM 502/2018

Conform Regulamentului P.U.G. Arad pentru U.T.R. 65 sunt identificate urmatoarele subzone functionale si indici urbanistici:

I.S. zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Isi65 subzona constructii pentru invatamint

Funcțiunea dominantă a zonei – zona de recreere

Funcțiunilor complementare admise ale zonei - spatii comerciale

Interdicții temporare – interdicție temporară de construire pînă la elaborarea PUZ/PUD pentru toată zona U.T.R.-urilor 62,63,64,65.

Interdicții permanente – nu se vor autoriza unități industriale, de depozitare și locuințe

Conform P.U.G. Arad, in vigoare pentru UTR 65 sunt prevazuti urmatorii indici urbanistici :

- P.O.T. maxim admis = 85,00 % în incinte
 - C.U.T. maxim admis = 0,90
 - Regim de înălțime P ÷ P+1, P+2.
- Restricții:
- respectarea funcțiilor propuse
 - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
 - regim construit - poate depasi cu maxim doua niveluri regimul construit al imobilelor imediat invecinate
 - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis **Avizul de Oportunitate nr. 39/09.11.2022 și Certificatul de Urbanism nr. 1315 din 28.07.2022**, eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incinta formată din parcela de teren in suprafata de 3.000 mp., identificata cu Extrasul C.F. nr. 307799 (nr. Cad 307799) , proprietar S.C. LUKAS CONSTRUCT S.R.L.

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 39/09.11.2022** indicii urbanistici aprobati pentru prezentul P.U.Z. sunt :

- P.O.T. maxim admis = 30,00 %
- C.U.T. maxim admis = 0,90
- Regim de înălțime D+P+3 E (Hmax. 15,00 m)

In zona studiata nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, în perimetrul U.T.R. 65.

Amplasamentul propus spre reglementare este situat într-o zona construita partial a municipiului Arad. Fondul construit existent, in zona, dateaza, preponderent din perioada anilor 1950-1960, la care se adauga un procent relativ limitat de insertii contemporane.

2.2. Încadrarea în localitate

Incinta propusa spre reglementare este situată în partea sud-estică a intravilanului Municipiului Arad, în perimetrul UTR 65, conform PUG Arad aprobat cu HCLM 502/2018:

Incinta studiata, în suprafata de 3 .000 mp. constă dintr-o singura parcelă identificata cu CF 307799 libera de sarcini, din punct de vedere al constructiilor, amplasata la sud est de intersectia strazii Cetatii cu strada Diogene, avind latura de nord vest in

aliniament strazii Cetatii, respectiv latura de nord est in aliniament strazii Diogene.

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 Plan Topografic analogic si digital intocmit de S.C. DIGITAL MAPPING S.R.L.

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

Vecinătăți 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 : 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
- Latura sud estica : 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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al cadrului natural Municipiul Arad beneficiaza de un relieful de campie si lunca. Centrul orasului este situat in mare parte in lunca raului Mures, intre Campia Aradului la nord si Campia Vingai la sud.

Altitudinea medie a intravilanului se situeaza la cota de 110 m. fata de nivelul Marii Negre.

Din punct de vedere climatic Aradul este caracterizat de un climat temperat continental cu un caracter moderat, datorat influentelor oceanice.

Caracteristicile climatice specifice zonei prezinta următoarele valori și variații:

- radiația solară globală este de peste 112,5kcal/cm²/an.
- frecvența vânturilor dominante – valori medii anuale :
 - dinspre SE - 13,7%
 - dinspre S - 13%
 - dinspre SV - 10%.
 - dinspre N - 12,4%,
 - dinspre NV - 10,7%,
- frecvența medie anuală a calmului - 21,3%.
- vitezele medii anuale variaza între 2,6 - 4,3m/s.
- precipitatiile atmosferice intre 411,0 mm (2011) si 799,1 mm (2010)

- fenomenul de îngheț se înregistrează în proporție de 90% din ierni, cu durata medie de 40 de zile.
- fenomenul de “pod de gheață” apare la circa 2 ani avind o durata medie de circa 30 de zile.

Riscurile naturale semnificative pe teritoriul Municipiului Arad sunt cele referitoare la inundabilitate datorate situării pe cursul Raului Mures.

Protectia orasului impotriva inundațiilor produse prin revărsarea apelor râului Mureș a fost asigurata prin digurile de apărare realizate, dealungul timpului, pe cursul Raului Mures

Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$. Perioada de revenire 50 de ani.

Terenul aferent incintei nu prezintă particularități deosebit din punct de vedere al reliefului, a rețelei hidrografice, al condițiilor geotehnice și a riscurilor naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan și acoperit de vegetație spontană fără valoare peisagistică

Declivitățile existente, relevate de ridicarea topografică sunt:

Terenul studiat prezintă o declivitate pe direcția nord-vest – sud-est cuprinsă între cotele 110,75 și 108,33 NMB la limita nord-estică, respectiv 110,61 și 107,96 NMB la limita sud-vestică a incintei

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Digul de protecție împotriva inundațiilor, riului Mureș, se află la 71,00 m față de latura sud-estică a incintei studiate.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului viitoareii construcții, s-a întocmit Studiul geotehnic nr. 2689/2023 elaborat de S.C. REAL PROIECT S.R.L., verificat pentru exigența Af de către dr.ing. Bogdan Ion Alexandru, studiu ce face parte integrantă din prezenta documentație.

Investigare geotehnică a amplasamentului, releva următoarele caracteristici:

- terenul se prezintă relativ plan și are stabilitatea generală asigurată; amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.
- geologic zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior tectonic și o cuvertură posttectonică.
- depozitele cuaternare, care constituie de fapt terenurile de fundare, sunt reprezentate în general prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitationale – reprezentate de alunecari de teren si deluvii de panta ce se dezvoltă in zona de „rama”a depresiunii;
- cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) – reprezentata prin argile cu concrețiuni fero-manganoase si depozite de
- adincimea de inghet in zona este de 70-80 cm conf. STAS 6054-77
- conform Normativ P100-1/2013 localitatea Arad se incadreaza intr-o zona seismica careia pentru IMR=100 ani ii corespunde: $a_g = 0,20 \text{ cm/s}^2$ si $T_c = 0,7 \text{ sec}$
- pe amplasament s-au executat doua foraje cu adincimea de 6,00 m. si o penetrare dinamica usoara cu con PDU1,
- cota de fundare recomandata este situata in stratul de argila cuprins intre cotele – 060 m ÷ -1,90m

2.4. Circulația

Circulația rutiera din zona studiata este asigurat prin:

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

Terenul este amplasat aliniat la carosabilul strazii Cetatii, in rambleu, pe latura nord vest respectiv la carosabilul strazii Diogene, pe latura de nord est.

Strada Cetatii asigura legatura intre zona centrala a municipiului Arad si cartierul Aradul nou si constituie principala cale de acces in zona studiata. Carosabilul strazii Cetatii este modernizat / asfaltat /, are o latime de 7,50 m. si cuprinde doua benzi de circulatie (cite o banda pe sens) .

Strada Diogene, avind un carosabil asfaltat, cu o latime de 6,00 m. cu doua benzi de circulatie (cite o banda pe sens) asigura accesul la incinta studiata.

Pe strada Cetatii exista linie de transport in comun – autobuze.

2.5. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are categoria de folosinta curti constructii, conform Extrasului C.F. nr. 307799 Arad .Proprietarul terenului înscris în C.F.- ului mai sus mentionat este societatea LUKAS CONSTRUCT S.R.L.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată se incadreaza in categoriile curti constructii.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în incinta.

Incinta studiată are o suprafata de 3.000 mp., partial imprejmuita, pe latura de sud est si este libera de sarcini din punct de vedere al constructiilor.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. 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

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră nord de amplasament, pe strada Diogene respectiv la vest de amplasament pe strada Cetatii

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială nord est de amplasament, pe strada Diogene respectiv la sud vest de amplasament pe strada Cetatii, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale, de joasa presiune, dispuse sub carosabil sau sub zonele verzi adiacente, de-a lungul strazilor Cetatii si Diogene

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

In zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrica.

2.7. Probleme de mediu

Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism; aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor cuprinde:

- a) Relația cadru natural - cadru construit.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

2.8. Opțiuni ale populației

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei . In acest sens sa emis Avizul de Oportunitate nr. 39/09.11.2022 emis de primaria Arad.

In conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea

planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism a fost publicat anuntul etapa I, privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ la data de 26.09.2022 si s-a afisat pe pagina de internet a Primariei Municipiului Arad si la sediul acesteia .

Publicul a fost invitat sa transmita comentarii si observatii privind propunerile PUZ in perioada 26.09.2022 – 05.10.2022;

Nu au fost inregistrate reactii negative ale populatiei din municipiu referitoare la reglementarile propuse prin prezenta documentatie.

In vederea deciziei de supunere sau nu a planului la procedura de evaluare de mediu se vor publica doua anunturi in mass-media privind elaborarea primei versiuni a planului si declansarea etapei de incadrare conform H.G. nr. 1076-2004,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost aprobate alte documentații PUZ pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUG Arad pentru UTR 65 sunt identificate urmatoarele subzone functionale si indici urbanistici:

I.S. zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Isi65 subzona constructii pentru invatamint

Funcțiunea dominantă a zonei – zona de recreere

Funcțiunilor complementare admise ale zonei - spații comerciale

Utilizări permise - nu sunt

Interdicții temporare – interdicție temporară de construire pînă la elaborarea PUZ/PUD pentru toată zona U.T.R.-urilor 62,63,64,65.

Interdicții permanente – nu se vor autoriza unități industriale, de depozitare și locuințe

Pentru UTR 65 sunt prevăzuți următorii indici urbanistici :

- P.O.T. maxim admis = 85,00 % în incinte
- C.U.T. maxim admis = 0,90
- Regim de înălțime P ÷ P+1, P+2.
- Restricții:
- respectarea funcțiilor propuse
- interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
- regim construit - poate depăși cu maxim două niveluri regimul construit al imobilelor imediat învecinate
- minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 39/09.11.2022 și Certificatul de Urbanism nr. 1315 din 28.07.2022, eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incinta formată din parcela de teren în suprafața de 3000 mp., identificată cu Extrasul C.F. nr. 307799 (nr. Cad 307799), proprietar S.C. LUKAS CONSTRUCT S.R.L.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Terenul din zona studiată este liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor.

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

În calculul terenului de fundare, pentru construcțiile proiectate, pentru gruparea fundamentală de încărcări - conform NP 112/2014 - se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de bază, pentru o lățime a talpii de fundare $B = 1\text{m}$ și o adâncime de fundare $D_f = 2,00\text{ m}$ de $p_{conv\text{ barat}} = 290\text{ Kpa}$

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează să se asigure din strada Diogene prin realizarea a două racorduri carosabile ce asigură accesul/iesirea în incintă.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

În interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vizitatori respectiv pentru personal.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

3.5. Zonificare funcțională – Reglementări urbanistice - Bilant teritorial - Indici urbanistici

În incinta studiată se propune realizarea unui Complex hotelier a cărui configurare este descrisă în planșa 03A REGLEMENTĂRI URBANISTICE- MOBILARE

Cladiri noi cu un regim construit D+P+3 E, - H max = 15 m. cuprinzând

- Spații destinate cazării - parter, etaj 1 și etaj 2
- Spații destinate alimentației publice – parter, etaj 3
- Spații piscină saună, fitness - demisol
- Spații depozitare - demisol

Amenajări exterioare

- Parcări și circulații carosabile supraterane - în incintă
- Amenajare accese carosabile și pietonale – din strada Diogene
- Circulații pietonale – în incintă
- Construcții și dotări tehnico-edilitare - demisol, în incintă
- Sistemare teren – în incintă
- Spații verzi amenajate – în incintă

Zona studiată are 14.550 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 3.000 mp.

Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea celor 2 racorduri carosabile ce asigură accesul în incintă, realizarea recordurilor la rețelele tehnico edilitare din zona.

Datorită caracteristicilor și destinației unice a parcelei studiate, aceasta nu va fi subzonificată.

Principalele funcțiuni propuse sunt: **servicii turistice** + funcțiuni complementare admise

Terenul aferent incintei nu va putea fi parcelat.

Construcțiile propuse a fi amplasate în incinta studiată propun următorii parametrii raportați la suprafața incintei :

S.C. total = 780,00 mp.

S.C.D. total = 2.585,00 mp.

S. teren = 3.000,00 mp.

INDICI CARACTERISTICI PROPUȘI ÎN INCINTA

DESTINAȚIE TEREN	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim înălțime	H max.
Zona de institutii publice + Servicii de interes general	30,00%	0,90	D +P +3E	15 m

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 3.000 mp.

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN din care	3000,00	100,00	3000,00	100,00
CONSTRUCTII - HOTEL + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00		780,00	26,00
SPATIU VERDE COMPACT	0,00	0,00	900,00	30,00
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE	0,00	0,00	1065,50	35,52
CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	254,50	8,48
DOTARI TEHNICO-EDILITARE	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3000,00	100,00	3000,00	100,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată a persoanelor juridice conf. ExtrasC.F. nr. 307799 Arad (nr. Cad 307799)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

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 NMN la limita sud vestica a incintei. Cota ± 0,00 este prevăzută la 110,00 NMN si CTS la +108,50 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Complexul hotelier previzionat a fost conceput ca un ansamblu construit multietajat, avind functiile principale dispuse, pe verticala, dupa cum urmeaza :

- La demisol - spatii piscina, sauna, fitness + spatii edilitare
- La parter - spatii alimentatie publica + spatii comerciale, spatii cazare
- La etajul1 si 2 - spatii cazare
- La etajul 3 - spatii alimentatie publica

Având în vedere actuala configurație urbanistică a zonei, apreciem că insertul urban propus prin prezenta documentație va avea un impact favorabil asupra imaginii urbane pre existente în zona .

Din punct de vedere social, funcțiunile propuse a fi 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.

3.5.3. Regimul de aliniere

În incintă se propune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 04A – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Zona de construibilitate delimitată în interiorul incintei generează următoarele retrageri minime obligatorii, față de limitele amplasamentului, necesare a fi respectate în etapa autorizării :

Față de limita nord vest, adiacentă străzii Cetății cu o retragere de 19,59 m ÷ 21,12 m
Față de limita nord est, adiacentă străzii Diogene cu o retragere de 1,20 m. ÷ 7,27 m.
Față de limita sud est, adiacentă incintei Fortress cu o retragere de 7,50 m. ÷ 11,72 m.
Față de limita sud vest, adiacentă incintei Lukoil cu o retragere de 3,50 m. ÷ 5,95 m.

Retrageri ale ansamblului construcției propuse, față de limitele de proprietate, materializate în Planșa 05A – REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE:

- **Față de limita de nord estică a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 4,85 ÷ 6,34 m. față de parterul complexului hotelier
 - 4,85 ÷ 6,34 m. față de nivelurile 1 și 2 – cazare

- **Față de limita de nord vestică a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 23,48 ÷ 24,47 m față de parterul complexului hotelier
 - 29,36 ÷ 30,62 m. față de nivelurile 1 și 2 – cazare

- **Față de limita sud vestică a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 4,75 ÷ 6,29 m. față de parterul complexului hotelier
 - 7,98 ÷ 9,03 m. față de nivelurile 1 și 2 – cazare

- **Față de limita de sud estică a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 9,11 ÷ 11,05 m față de parterul complexului hotelier
 - 11,04 ÷ 13,82 m. față de nivelurile 1 și 2 – cazare

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile ce alcatuiesc ansamblul propus este **D + P + 3 E** - etajul 3- parțial - cu înălțimea maximă la cornisa de **15,00m**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost propuse următoarele valori maxime pentru procentul de ocupare și de utilizare a terenului, în incinta propusa a fi reglementata, în suprafața de 3.000 mp

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0,90

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, + plantații de arbori ornamentali de mică / medie înălțime, într-un procent de minim 30,00% în incinta . Structura spațiilor verzi amenajate va respecta prevederile H.C.L.M. Arad 572 / 26.10.2022

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

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.

Extinderea rețelei de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D=125x7.4) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Pe aceste extinderi de rețea se vor monta cămine de vane la intersecția străzilor, respectiv se vor monta hidranți supraterani DN100.

3.6.2. Canalizare menajeră

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 cladirilor 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 rețele

Apele uzate menajer provenite de la clădirile nou propuse, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada Diogene

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială nord est de amplasament, pe strada Diogene respectiv la sud vest de amplasament pe strada Cetatii, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, urmând să fie deversate rețeaua pluviala existentă în zona

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și preluate de rețeaua de cămine și conducte din PVC tip SN4 din incinta. Acestea se vor deversa gravitațional în rețeaua pluviala existentă în zona ca ape pluviale convențional curate, după ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere (SH).

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale, de joasă presiune, dispuse sub carosabil sau sub zonele verzi adiacente, de-a lungul străzilor Cetatii și Diogene

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasă presiune existentă în zona, conform condițiilor stabilite în avizul tehnic de racordare a distribuitorului.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra

3.6.5. 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.

3.6.6. 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.).

3.6.7. Alimentare cu energie electrică

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrica existenta în zonă , conform condițiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică si întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrica, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor si condițiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

Pentru obiectivul propus, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

Clădirea va fi dotata cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.8. Gospodărie comunală

Se vor amenaja zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la spațiile de depozitare a deșeurilor. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Prin proiect se vor amenaja spații pentru colectarea si depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spații.

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.

3.6.9. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun.

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, după cum urmează un acces carosabil pentru clienți și un acces pentru servicii / aprovizionare

Parcaje, spații verzi

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

Spațiul verde amenajat va fi de **minim 30 %** din suprafața parcelei

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei este puțin probabilă având în vedere:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități existent în zona (conform aviz Compania de apă Arad).
- funcțiunile propuse nu generează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă vor fi racordați la sistemul orașenesc de distribuție a apei potabile (conform aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto semnificativ – strada Cetatii - dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona studiată - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale. Riscul de inundații generat de vecinătatea cursului râului Mureș, află la 150 m sud față de latura sudică a

incintei studiate, este redus datorita digului existent, ce protejeaza intravilanul municipiului Arad.

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incinte se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește întreaga zonă. și trimise prin intermediul canalizarii menajere existente in zona la stația de epurare a orașului .

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura spatii pentru containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu, de catre operatorul licentiat pentru aceasta activitate pe raza municipiului Arad.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu exista bunuri de patrimoniu clasificate.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad și a documentațiilor de urbanism aprobate anterior, referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG și PUZ aprobate, propunând funcțiunea dominantă **servicii turistice** și funcțiuni complementare admise, servicii de interes general.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată cuprinde următoarele dotări de interes public :

- Statia distributie carburanti LUKOIL
- Statia distributie carburanti ROMPETROL
- Artere de circulatie
- Infrastructura edilitara

Proiectul propune următoarele obiective noi de utilitate publică:

- Spatiu hotelier / cazare turisti /
- Spatii de servicii complementare – alimentatie publica, comert, spatii piscina, sauna, fitness

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a complexului hotelier propus , în condiții de siguranță atât pentru utilizatori cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publica de interes local

- cai de comunicatie + infrastructura edilitara oraseneasca
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Tipurile de terenuri existente in zona – sunt specificate pe planșa 02A Circulatie terenurilor

Amenajarea acceselor carosabile prin racordarea prospectului carosabil strazii Diogene, adiacent laturii de nord est a amplasamentului se vor realiza, exclusive , din fonduri private.

Racordurile la rețelele edilitare, existente, eventualele extinderi / devieri / redimensionari, se va realiza, exclusiv, din fonduri private asigurate de beneficiar.

3.8.2. Circulația terenurilor

Limitrof amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se vor racorda rețelele edilitare de incinta. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare a investitiei se vor stabili curelat cu resursele financiare disponibilizate de investitor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Insertul urban propus prin prezentul P.U.Z., cuprinde următoarele funcțiuni principale ce definesc complexul hotelier previzionat de beneficiar, respectiv :

- spatii de cazare
- comert, prestari servicii de alimentatie publica si spa
- parcare supraterane
- accese carosabile in incinta
- accese, circulatii si spatii publice pietonale
- spatii verzi amenajate
- infrastructura edilitara de incinta

- Prin propunerile cuprinse in prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principala propusa pentru incinta studiata fiind – funcțiunea de servicii turistice + funcțiuni complementare admise – comert si servicii de alimentatie publica, spatii piscina, sauna, fitness + spatii edilitare

Aprobarea prezentului PUG presupune modificarea regimului construit maxim al cladirii, de la P,P+1,P+2, existent limitrof amplasamentului la D+P+3E (H max. 15 m.)

4.1. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea racordurilor carosabile ale incintei la carosabilul existent al strazii Diogene
- realizarea infrastructurii edilitare - extinderi , devieri, bransamente necesare functionarii obiectivului propus
- edificarea componentelor functionale ce definesc ansamblul complexului hotelier previzionat,

Componentele functionale principale ale Complexului hotelier propus sunt amplasate suprapus în teren astfel incit sa permit o corectă grupare a acestora și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este exhaustiva și nu stabileste priorități de intervenție - acestea fiind dictate evident de capacitatea beneficiarului de a aloca resursele de finanțare pentru fiecare etapa de realizare a ansamblului previzionat. Obligatorie este insa, în toate situațiile, asigurarea tuturor utilităților necesare bunei functionari a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

Amenajarea acceselor carosabile și remodelarea trotuarului adiacent strazii Diogene pe latura de nord estica a amplasamentului, se vor realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare și/sau extinderea lor se va realiza din fonduri private proprii ale beneficiarului.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al prezentei documentații, considerăm că insertul functional propus este oportun si pe deplin justificat in raport cu potențialul și cerințele zonei.

Edificarea ansamblu construit propus la parametrii previzionati de beneficiari va contribui la ameliorarea aspectului urban al strazii Cetatii, principala artera de acces in zona si va conduce la o mai bună valorificare potentialului oferit de amplasament. Din punct de vedere social si economic realizarea investitiei ce face obiectul prezentei documentatii va avea un impact pozitiv prin extinderea gamei de dotari si servicii existente in zona, avind ca rezultat final o mai buna deservire a populatiei atit la nivelul zonei in sine cit si la nivelul intregului municipiu.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fondurilor private pentru realizarea prioritara a racordarii incintei la carosabilul strazii Diogene și a rețelelor tehnico-edilitare necesare functionarii investitiei propuse prin proiect.
- asigurarea de fondurilor private pentru realizarea ansamblului construit previzionat

Intocmit :

.....

Arh. Silviu KOVACS

Sef proiect:

.....

arh.. Doru CHIȘBORA

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.- ULUI

CONSTRUIRE HOTEL D+P+3E

SITUAT ÎN ARAD, STRADA CETATII , NR.34

I. DISPOZIȚII GENERALE

01. Rolul RLU

01.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestuia.

01.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente Planului Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE HOTEL D+P+3E, situat in ARAD, Strada CETATII , Nr.34**, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

01.3. Acestea sunt definite in planșa - **Reglementări Urbanistice**.

01.4. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, mai sus menționat, completează, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism

01.5. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale, cuprinzind normele obligatorii necesar a fi respectate la autorizarea executării construcțiilor in incinta reglementata prin prezentul proiect.

01.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare urmata de documentația inițială

01.7. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, conform legii, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații,

01.8. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor beneficiarului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

02. Baza legala

02.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

02.2. Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiului Arad, prevederile/reglementările specifice propuse pentru dezvoltarea urbanistica zonei studiate.

02.3. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, la care se adauga reglementările urbanistice, cuprinzind permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

03. Domeniul de aplicare

03.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme/ reglementari, obligatorii, necesar a fi respectate pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele parcelei reglementate, situate în intravilanul municipiului Arad, strada Cetatii, nr. 34.

03.2. Reglementarea incintei studiate are în vedere completarea fondului construit existent în zona, prin realizarea insertului urban propus, stabilind următorii indici urbanistici: P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, aliniamente, zonificare funcțională, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată

03.3. Vecinătățile incintei sunt:

- 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

03.4. Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări Urbanistice ale Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 13.512,50 mp.

Pentru U.T.R.65 , P.U.G.-ul prevede :

I.S. zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Isi65 subzona constructii pentru invatamint

Funcțiunea dominantă a zonei – zona de recreere
Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale

Intervențiile preconizate în zona studiată se referă la:

- racorduri carosabile la strada Diogene;
- branșament la LEA existentă pe strada Cetatii + racord LES al incintei;
- branșamente+extindere rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale existente pe strazile Diogene și Cetatii.

Zona studiată, în suprafață de **14550 mp**, cuprinde prospectul strazii Cetatii la nord vest și prospectul strazii Diogene, la nord est, respectiv incinta Statiei distributie carburanti LUKOIL și incinta S.C. METALCOMP S.R.L , la sud vest și incinta Hotel Fortress la sud est.

03.5. Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări Urbanistice ale Planului Urbanistic Zonal.

Incinta propusa spre reglementare este situată în partea sud-estică a intravilanului Municipiului Arad, în perimetrul UTR 65, conform PUG Arad aprobat cu HCLM 502/2018:

Incinta studiata, în suprafata de 3 .000 mp. constă dintr-o singura parcelă identificata cu CF 307799 libera de sarcini, din punct de vedere al constructiilor, amplasata la sud vest de intersectia strazii Cetatii cu strada Diogene, avind latura de nord vest in aliniament strazii Cetatii, respectiv latura de nord est in aliniament strazii Diogene.

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 Plan Topografic analogic si digital intocmit de S.C. DIGITAL MAPPING S.R.L.

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

03.6. Zonificarea funcțională a incintei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa 04 Reglementări urbanistice – zonificare - pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor.

Prin propunerile cuprinse in prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei (UTR 65) .

- Funcțiunea principala propusa pentru incinta studiata fiind – funcțiunea de servicii turistice + funcțiuni complementare admise – comert si servicii de alimentatie publica, spatii piscina, sauna, fitness + spatii edilitare
- Alte funcțiuni complementare aferente zonei pentru institutii publice si servicii de interes general: căi de circulație auto si pietonale, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

Insertul urban propus prin prezentul P.U.Z., cuprinde urmatoarele funcțiuni principale ce definesc complexul hotelier previzionat de beneficiar, respectiv :

- spatii de cazare
- comert, prestari servicii de alimentatie publica si spa
- parcare supraterane
- accese carosabile in incinta
- accese, circulatii si spatii publice pietonale
- spatii verzi amenajate
- infrastructura edilitara de incinta

Aprobarea prezentului P.U.Z. presupune modificarea regimului construit maxim, al cladirii, de la P, P+1, P+2, existent limitrof amplasamentului, la D+P+3E(H max. 15m.)

Indicatorii P.O.T. si C.U.T. propusi - P.O.T.max propus= 30% C.U.T. max.propus = 0,90, se incadreaza in indicatorii aprobatii prin PUG, pentru UTR 65 – POTmin./max. 20% - 85% respectiv CUTmin./ max. - 0,40 – 0,90.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

01. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea verticala a terenului din incinta reglementata va fi rezolvata astfel incat sa nu afecteze vecinatatile.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

02. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

In proiectare și execuție se vor respecta toate normele si normativele de în vigoare referitoare la conformarea si realizarea si utilizarea construcțiilor amplasate in incinta reglementata .

Se vor respecta normele in vigoare pentru amplasarea si configurarea acceselor carosabile, in incinta, precum si racordarea acestora la rețeaua carosabila existenta in zona.

Se vor respecta in proiectare si executie, măsurile de siguranță impuse da normele si normativele in vigoare, pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1315 din 28.07.2022**, eliberat de Primăria Municipiului Arad:

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul C.A. Arad S.A.**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul E-Distribuție Banat**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul DeIGaz Grid**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Orange Romania S.A**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul PSI**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul PC**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul D.S.P. Arad**
- Se vor respecta prevederile **Deciziei etapei de încadrare emisa de A.P.M. Arad**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română**:
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației , din cadrul Primăriei Mun. Arad**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu al DIRECTIEI EDILITARE, din cadrul Primăriei Mun. Arad**;

03. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Limita de proprietate la frontul stradal

Limita de nord vestica a incintei: in aliniamentul strazii Cetatii

Limita de nord estica a incintei: in aliniamentul strazii Diogene.

Retrageri minime obligatorii

Zona de construibilitate delimitata in interiorul incintei genereaza urmatoarele retrageri minime obligatorii, fata de limitele amplasamentului, necesar a fi respectate in etapa autorizarii :

Fata de limita nord vest, adiacenta strazii Cetatii cu o retragere de 19,59 m ÷ 21,12 m.

Fata de limita nord est, adiacenta strazii Diogene cu o retragere de 1,20 m. ÷ 7,27 m.

Fata de limita sud est, adiacenta incintei Fortress cu o retragere de 7,50 m. ÷ 11,72m.

Fata de limita sud vest, adiacenta incintei Lukoil cu o retragere de 3,50 m. ÷ 5,95m.

Retrageri ale ansamblului construcției propuse, față de limitele de proprietate, materializate in Plansa 05A - Reglementari urbanistice - mobilare:

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

- 4,85 ÷ 6,34 m. fata de parterul complexului hotelier

- 4,85 ÷ 6,34 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare

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

- 23,48 ÷ 24,47 m fata de parterul complexului hotelier

- 29,36 ÷ 30,62 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare

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

- 4,75 ÷ 6,29 m. fata de parterul complexului hotelier

- 7,98 ÷ 9,03 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare

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

- 9,11 ÷ 11,05 m fata de parterul complexului hotelier

- 11,04 ÷ 13,82 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare

03.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Camerele destinate cazarii sunt orientate spre nord vest, respectiv spre sud est.

03.2. Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din strada Diogene prin realizarea a doua racorduri carosabile – unul pentru clienți și al doilea pentru personal și deservirea complexului.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

În interiorul incintei se vor amenaja 39 locuri de parcare pentru – 35 de locuri pentru clienți + 4 locuri pentru personal.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere necesare, funcționarii obiectivului precum și al cele necesare semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) aferente amenajării acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiari, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind amplasarea funcționalitatea, conformarea geometrică, sistemul constructiv, pentru evitarea riscurilor tehnologice în perioada de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la incinta vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

03.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

03.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

03.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

03.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

03.7. Amplasarea față de aliniament

Incinta studiata este o parcela de colt, avind limita nord pozitionata in aliniamentul strazii Diogene, respectiv latura nord vestica in aliniamentul strazii Cetatii

Aliniament la frontul stradal:

- **Fata de limita nord estica a incintei** - adiacenta strazii Diogene – pentru zona edificabila se propun urmatoarele retrageri minime :1,20 m. – 5,27 m.
- **Fata de limita nord vestica a incintei** - adiacenta strazii Cetatii – pentru zona edificabila se propun urmatoarele retrageri minime : 17,59 m. – 21,12 m.

03.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:amplasarea constructiei propuse inh limitele zonei edificabile prevazute in incinta

Prin excepție amenajările tehnico-edilitare, pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinor afectati .

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- evitarea umbririi spațiilor de locuit ale clădirilor învecinate
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin două fatade (pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul nestinjenit al autospecialelor de intervenție la intrările existente din drumul public;
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime;
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori;

04. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră a ansamblului hotelier proiectat este propus din strada Diogene. Carosabilul de incinta propus, cu o latime de 6,00 m., asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (lățime min. necesara 5,50 m) la fatada principale ale cladirii propuse

Pentru celelalte laturi ale clădirii nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de 3,00 m. (min. necesar 1,50 m) .

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

05. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă, prin proiect, se asigura racordarea obiectivului la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze, telecomunicații și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderea / devierea sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelilor edilitare din Municipiul Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale necesare funcționării obiectivului: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

06. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: **D+P+3E** respectiv **max. 15,00 m.** la cornisa (123,50NMN considerate față de CTS = (108,50 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcționării acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 30,00 %**
- **C.U.T. 0,90**

Amprenta la sol și regimul construit sunt cele materializate în planșa de Reglementări Urbanistice - Mobilare

Parametrii mai sus menționați generează P.O.T.-ul și C.U.T.-ul prevăzut în P.U.Z. și ca atare nu vor fi depășiți la autorizarea construcțiilor.

07. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Numarul locurilor de parcare – 35 de locuri pentru vizitatori + 4 locuri pentru personal

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – complex hotelier ,cu regim de inaltime D+P+3E +, prin proiect se propune realizarea unei suprafete 900 mp. de spatii verzi amenajate , adica 30% din suprafata incintei

Procentul minim de spatii verzi pentru funcțiunea servicii turistice, conform conform HGR 525/1996 actualizat cu HCLM 572 din 26.10.2022) și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților este de 30%,.

Conformarea si structurarea spatiilor veerzi se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse in HCLM 572 din 26.10.2022.

Împrejuriri:

Împrejmuirea loturilor va avea o inaltime de maxim 2,00 m. De principiu imprejmurile vor fi transparente si se vor realiza din stilpi metalici si plasa sudata

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

01. Zone și subzone funcționale

Pentru U.T.R.65 , P.U.G.-ul prevede :

I.S. zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Isi65 subzona constructii pentru invatamint

Funcțiunea dominanta a zonei – zona de recreere

Funcțiunu complementare admise ale zonei - spatii comerciale

Subunități functionale:

IST65 - zona servicii turism

Cc - zona carosabil in incinta

C - zona caosabil drum public

P - zona parcaru in incinta

SP - zone verzi amenajate

02. Obiective și modalități de operare

La elaborarea P.U.Z.-ului s-a ținut cont de următoarele criterii / obiective:

- Maximizarea potentialului funcțional și volumetric al terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării optime a obiectivului

03. Utilizări functionale

a. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă, propusă în incintă, este cea de **servicii turism cu regim de înălțime maxim D+P+3E , Hmax. = 15,00 m.**

b. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platforme carosabile , parcaje, platforme pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi

c. Utilizări permise cu condiții

- Servicii complementare funcțiunii de servicii turism

d. Utilizări interzise

- este interzisă amplasarea funcțiilor de producție și depozitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- UTR-urile sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.
- UTR-urilor li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în incinta studiată:

Pentru terenul reglementat prin P.U.Z. exista urmatoarele zone si subzone functionale.

Subzona Ist – subzona servicii turism

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0,90
- Regim maxim de înălțime **D+P+3E , Hmax. = 15,00 m.**

Spațiu verde minim 30 % pentru incinta (conform HCLM 572 din 26.10.2022 pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad).

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUINTE INDIVIDUALE

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: servicii turism -
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea zona servicii turism cu un regim de înălțime maxim D+P+3E cu înălțimea maximă de 15.00 m măsurate față C.T.

Regim de aliniere:

Amplasarea fata de frontul stradal:

Zona constructibilitate destinata edificarii complexului hotelier, propus, fata de frontul stradal existent, al strazii Cetatii, are o retragere de 19,59m÷21,12 m, respectiv 1,20 ÷7,27m. fata de frontul stradal al strazii Diogene.

Amplasarea în interiorul parcelei

Zona de constructibilitate delimitata in interiorul incintei (Plansa 04A Reglementari urbanistice – zonificare) genereaza urmatoarele retragari minime obligatorii, fata de limitele amplasamentului, necesar a fi respectate in etapa autorizarii :

Fata de limita nord vest, adiacenta strazii Cetatii cu o retragere de 19,59 m÷21,12 m
Fata de limita nord est, adiacenta strazii Diogene cu o retragere de 1,20 m. ÷ 7,27m.
Fata de limita sud est, adiacenta incintei Fortress cu o retragere de 7,50 m. ÷11,72m.
Fata de limita sud vest, adiacenta incintei Lukoil cu o retragere de 3,50 m. ÷5,95 m.

Retrageri ale ansamblului construcției propuse, față de limitele de proprietate, materializate in Plansa05 A - Reglementari urbanistice - mobile:

- **Fata de limita de nord estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
 - 4,85 ÷6,34 m. fata de parterul complexului hotelier
 - 4,85 ÷6,34 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare
- **Fata de limita de nord vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
 - 23,48÷ 24,47 m fata de parterul complexului hotelier
 - 29,36÷ 30,62 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare
- **Fata de limita sud vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
 - 4,75 ÷6,29 m. fata de parterul complexului hotelier
 - 7,98 ÷9,03 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare
- **Fata de limita de sud estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
 - 9,11÷ 11,05 m fata de parterul complexului hotelier
 - 11,04÷ 13,82 m. fata de nivelurile 1 si 2 – cazare

Parcarea autovehiculelor

- se vor autoriza doar acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul loturilor destinate vizitatorilor și personalului. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- sunt prevăzute 39 locuri de parcare în incintă – 35 pentru vizitatori+4 pentru personal.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: gazon, arbori, tuia, conifere, Forsitia - minim. 30% structurat conform prevederilor HCLM Arad Nr..572 din 26.10.2022

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0,90

SUBZONE : în incintă

IST65 - zona servicii turism

Cc - zona carosabil în incintă

P - zona parcare în incintă

SP - zone verzi amenajate

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată în prezenta documentație.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit :

.....

Arh. Silviu KOVACS

Sef proiect:

.....

arh.. Doru CHIȘBORA