

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

E PH 96/21.03.08

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2006

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „EXTINDERE SI REAMENAJARE IMOBIL STR. VRANCEI NR. 49,, strada Vrancei, nr. 49, beneficiar, SC ADA OIL SRL, proiect nr. 24 /2006, 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. 9991 din _____ 2008 ;

-raportul nr. ad.9991 din _____ 2008, al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „EXTINDERE SI REAMENAJARE IMOBIL STR. VRANCEI, NR 49,, proiect nr. 24/ 2006, 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 „EXTINDERE SI REAMENAJARE IMOBIL STR. VRANCEI, NR. 49,, strada Vrancei, nr.49, beneficiar SC ADA OIL SRL, strada Vrancei, bl. 49, proiect nr. 24/2006, elaborat de S.C. ARTNOVA S.R.L., arhitect Rodica Feier.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 9991/Ao/ . . 2008-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ EXTINDERE SI REAMENAJARE IMOBIL STR. VRANCEI NR. 49,, strada Vrancei nr. 49, beneficiar, SC ADA OIL SRL, Arad, proiect nr.24 / 2006, elaborat de S.C. ARTNOVA S.R.L., arh. Rodica Feier.

Având în vedere îndeplinirea, condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1716/21.06.2007 în conformitate cu legislația în vigoare și regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Arad , respectiv amenajarea unei pensiuni în regim de înalte S+P+E , prin extinderea imobilului existent și prin etajare, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ EXTINDERE SI REAMENAJARE IMOBIL STR. VRANCEI NR. 49,, strada Vrancei, nr.49. beneficiar, SC ADA OIL SRL.. -

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



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. 9991 /Ao/ din . .2008.

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ EXTINDERE SI REAMANAJARE IMOBIL STR. VRANCEI NR. 49,, strada Vrancei, nr. 49, Arad, beneficiar S.C. ADA OIL S.R.L., cu sediul in Arad, strada Vrancei, nr. 49, proiect nr. 24/ 2006, elaborat de SC ARTNOVA SRL, arh. Rodica Feier.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și prin Certificatul de urbanism nr. 1716/21.06.2007.

Terenul se află în UTR nr.28 conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad, teren în intravilanul municipiului .

Pe terenul respectiv se vrea a fi reamenajata si extinsa o constructie cu destinatie pensiune.Pensiunea se va compune dintr-un corp de cladire, retras de la frontul stradal, cu regimul de inaltime S+P+E.Pensiunea va avea o suprafata construita de 205,30 mp, iar cea desfasurata va fi de 499,20 mp. Si un total de 8 camere .POT propus este 45% si CUT propus este 1,06%.

Constructia se realiza din caramida eficienta de 25 cm grosime pentru zidurile exterioare, caramida plina gips-carton pentru peretii interiori, beton armat pentru structura de rezistenta , lemn pentru sarpanta, polistiren pentru izolatia termica, tabla pentru invelitoare si tencuieli structurate pentru fatade.

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

Odată cu documentația au fost depuse și următoarele avize :

Ministerul Administratiei si Internelor Inspectoratul General Pentru Situatii de Urgenta.(PSI SI Protectie Civila).

AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA

E- ON GAZ

Enel Distributie Banat.

Față de cele de mai sus :

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „EXTINDERE SI REAMENAJARE IMOBIL STR. VRANCEI NR. 49,, strada Vrancei, nr. 49, ,beneficiar SC ADA OIL SRL Arad.

ARHITECT ȘEF

Ing. Carmen Balasz



SEF SERVICIU

Ing. Mirela Szasz



S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
ARAD
Cod unic. R8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel /fax 283 711

Proiect nr 24/2006
Faza. PUD
Den. pr EXTINDERE SI REAMENAJARE
IMOBIL STR.VRANCEI NR.49
ARAD
Beneficiar S.C. ADA OIL S.R.L. ARAD

FOAIE DE TITLU

NR. CONTRACT	24/2006
FAZA	P.U.D.
DENUMIRE PROIECT	EXTINDERE SI REAMENAJARE IMOBIL STR.VRANCEI NR.49 Arad
BENEFICIAR	S.C. ADA OIL S.R.L. ARAD
PROIECTANT ARHITECTURĂ	S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
CONȚINUT DOCUMENTAȚIE	PLAN URBANISTIC DE DETALIU

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
ARAD
Cod unic. R8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel /fax 283 711

Proiect nr 24/2006
Faza. PUD
Den. pr EXTINDERE SI REAMENAJARE
IMOBIL STR.VRANCEI NR.49
Beneficiar Arad
S.C. ADA OIL S.R.L. ARAD

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Întocmirea documentației:

PROIECTANT ARHITECTURĂ S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD

Șef proiect - Arh. FEIER RODICA

Proiectanți arhitectură:

Arh. FEIER RODICA

INSTALAȚII SANITARE ING. IERCAN SIMONA

INSTALAȚII ELECTRICE ING. SĂCUI MIRCEA

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
ARAD
Cod unic. R8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel /fax 283 711

Proiect nr 24/2006
Faza. PUD
Den. pr EXTINDERE SI REAMENAJARE
IMOBIL STR.VRANCEI NR.49
Beneficiar Arad
S.C. ADA OIL S.R.L. ARAD

BORDEROU

FAZA PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE TITLU	pag. 1
2. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI	pag. 2
3. BORDEROU	pag. 3
4. MEMORIU	pag. 4
5. LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI	pag. 8
6. ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI CONF. LISTA	pag. 10

PIESE DESENATE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ	-01 A
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	-02 A
3. REGLEMENTĂRI EDILITARE	-03 A
4. OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ	-04 A

Întocmit:
arh. FEIER RODICA

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
ARAD
Cod unic. R8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel /fax 283 711

Proiect nr 24/2006
Faza. PUD
Den. pr EXTINDERE SI REAMENAJARE
IMOBIL STR.VRANCEI NR.49
Beneficiar Arad
S.C. ADA OIL S.R.L. ARAD

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- DENUMIRE PROIECT. EXTINDERE SI REAMENAJARE
IMOBIL STR.VRANCEI NR.49 Arad
- BENEFICIAR: S.C. ADA OIL S.R.L. ARAD
- NR. PROIECT 24/2006
- AMPLASAMENT: STR.VRANCEI NR.49 ARAD .
- PROIECTANT: S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
- DATA ELABORĂRII PROIECTULUI martie 07

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unei pensiuni de trei margarete, în vederea obținerii a aprobării de către Consiliul Local al municipiului Arad. Planul urbanistic aprobat 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 Micalaca, pe str. Vrancea nr. 49, 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, proiectarea unei pensiuni.

Investitorul își propune desfășurarea unei activități în domeniul hotelier în orașul Arad și prin care se vor asigura un număr de 6 de locuri de muncă.

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism, nr. 1716 din 21 iunie 207, eliberat de Primăria orașului Arad

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității

Pensiunea se va realiza pe un teren situat în cartierul Micalaca în intravilanul localității Arad, la adresa str. Vrancei nr. 49 .

Terenul face parte din teritoriul intravilan al oraşului Arad, în prezent terenul fiind ocupat de o construcţie cu destinaţia de locuinţă nefinalizată.

2.1.2. concluziile studiilor de fundamentare

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

2.1.3. Prescripţii şi reglementări din documentaţiile de urbanism aprobate

Pentru stabilirea condiţiilor de amplasament s-au studiat următoarele documentaţiile de urbanism aprobate

- Planul urbanistic general pentru oraş Arad şi regulamentul aferent UTR nr 28 care specifică caracterul zonei cu destinaţia de funcţiuni complementare zonei de locuit : spaţii comerciale şi servicii.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAŢII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Planul urbanistic de general care specifică caracterul zonei cu destinaţia de funcţiune rezidenţială şi funcţiuni complementare zonei de locuit : spaţii comerciale şi servicii şi se solită studii suplimentare respectiv PUD pentru situl propus.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAŢIE

Incinta destinată hotelului este accesibilă atât din str. Vrancei.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este plat, la cote aprox. egale cu cota existenţa pe străzilor existente.

În zona, în sudul amplasamentului, există un drum carosabil amenajat cu îmbrăcăminte permanentă cu structura de tip rigid (îmbrăcăminte de beton) care se desfăşoară în lungul drumul respectiv str. Vrancei.

Distanţa din axul str. Vrancei şi amplasamentul studiat este de aprox. 14,50m, lotul fiind situat în aliniamentul frontului stradal existent.

În spatele lotului se află un spaţiu de parcare pentru blocul existent.

Strada Vrancei este o stradă de categoria a IV (2 benzi de circulaţie cu lăţimea totală 6,50m) care face parte din trama stradală a municipiului Arad. Pentru acces se va utiliza accesul existent din str. Vrancei şi ca acces secundar din platforma amplasată în spatele lotului.

3.2. SUPRAFAŢA OCUPATĂ, LIMITE ŞI VECINĂŢĂŢI

Soluţia de organizare funcţională a terenului este condiţionată de forma terenului disponibil aproape dreptunghiular cu front de 19,17m (19,40m) şi adâncime de 28,52 m pe având suprafaţa totală înscrisă în C.F.nr.128= 467 mp

Zonele de amplasament de la Nord la Sud în cadrul zonei studiate sunt:

- Drum de categoria IV (str. Vrancei), spaţiu verde sub care se află zona de utilităţi, trotuar, terenul beneficiarului SC Ada Oil SRL cu o casă veche amplasată pe frontul stradal, curte interioară, împrejurire, spaţiu de parcare şi bloc de locuinţe cu P+4 nivele.

Zonele de amplasament de la Est la Vest în cadrul zonei studiate sunt:

- Imobil existent str. Vrancei nr. 49, amplasat retras de la frontul stradal cu aprox. 10,90m, limită de proprietate, terenul beneficiarului SC Ada Oil SRL, limita de proprietate, imobil existent str. Vrancei nr. 41

În prezent terenul destinat construcţiilor este ocupat cu un imobil cu destinaţia iniţială de locuinţă, care este propus spre reamenajare în pensiune. Casa de la frontul stradal este propusă spre demolare.

3.3. SUPRAFAŢA DE TEREN CONSTRUITĂ ŞI SUPRAFEŢE DE TEREN LIBERE

Terenul actual nu este ocupat de următoarele clădiri:

- o casă veche din anii 1960, cu Aria construită de 99,90 mp, cu regim de înălțime de parter și acoperire tip șarpantă cu învelitoare de țiglă.

3.4. CARACTERUL ZONEI

Zona actualmente și conform prevederilor P.U.G. este amplasată în UTR nr. 28 și are caracter de zona de locuințe tip rural cu regim de înălțime și activități de complementare zonei de locuințe .

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Pe lot se află amplasate două clădiri:

- Imobile cu destinația locuință

3.6. 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 cu destinația parcare - domeniu public de interes local
- Terenul destinat unității propuse este proprietatea privată a beneficiarului, - achiziționat de beneficiar în scopul realizării prezentei investiții.
- Terenurile învecinate – proprietate privată
- Teren studiat are extras C.F. nr. 128 Micalaca nr. top. 235-236/a/1cu suprafața de 467mp.

Actele de proprietate sunt cuprinse în anexe sunt următoarele:

3.7. 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 1.00 m.
- În continuare, s-a interceptat un complex argilos prăfos cafeniu gălbui plastic consistent până la adâncimea de 3,40m
- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 3.40 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 1.70m față de terenul natural.

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

3.8. ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicare topografică a zonei nu există diferențe de nivel, în cadrul zonei studiate, terenul aflându-se în jurul cotei de 111,0 .

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 3.20 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 3,40m față de terenul natural.

3.10. PARAMETRI SEISMICI

Conform codului de proiectare seismic, privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure după P100-1/2006 localității Arad îi corespund $a_g = 0,16$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

Pe terenul propus pentru amplasarea unității, pe latura nordică este o casă cu regim de înălțime P, cum de altfel tot frontul stradal existent are regim de înălțime de parter și parter cu un nivel. Clădirile existente sunt fie aliniate frontului stradal, fie retrase cu mai mul de 10,00 m de la acesta. Toate imobilele de pe strada Vrancei sunt acoperite cu învelitoare tip șarpantă cu țiglă. În spatele clădirii se află un bloc de locuințe cu regim de înălțime de P+4 nivele. Începând de aici înspre partea din sud se dezvoltă o zonă de locuințe colective cu regim de înălțime de P+4 nivel.

Pe frontul stradal existent pe str. Calea Vrancei, se află amplasate spre est o locuință cu regim de înălțime de P+1 și învelitoare tip șarpantă și spre vest o locuință cu regim de înălțime de P nivele cu învelitoare tip șarpantă.

Construcție existentă cu regim de înălțime pe parter și etaj are o înălțimea de 8,50 m până la cornișă, 10,00 la coamă, iar blocurile de locuințe au înălțimea de aprox. 13,50m.

3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ

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

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

Alimentare cu apă

În prezent zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, dispune de rețele de alimentare cu apă, acesta fiind existente pe lot prin racord la clădirea locuinței existente.

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

Canalizarea menajeră și pluvială

Lotul este racordat la canalizarea menajeră și pluvială existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Zona studiată este alimentată cu energie electrică printr-o linie electrică supraterană de 20 Kv, Posturile de transformare din zonă sunt zidite și sunt amplasate să deservească distinct consumatorii din zonă.

Telefonie, telecomunicații

Pe amplasamentului unității propuse, există o linie de telecomunicație conform avizului **ROMTELECOM**.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

1. Reabilitarea clădiri existente – prin adaptarea structurii existente la funcțiunea de pensiune cu capacitatea de 8 camere cu spații de alimentație publică la parter cu cuprinzând următoarele spații funcționale :

- La subsol - Spații depozitare pentru restaurat și spălătorie.
- La parter se va amplasata sala de recepție cu sala de așteptare, un birou, un mic restaurant cu capacitatea de 24 de locuri care va deservi atât pe clienții hotelului cât și persoane din exterior cu toate anexele necesare funcționării.
- Etajul I – spațiile de cazare sunt realizate la nivel de confort de trei stele. La nivelul etajului I structura de repartiție este următoarea: 8 camere de 2 persoane și două apartamente.

- Date tehnice caracteristice ale pensiunii propuse:

Aria desfășurată mp						
N R. C R T	denumire obiect	NR. NIVELE	SUBSOL - mp	PARTER - mp	ETAJ - mp	TOTAL
1	imobil existent		61 mp	145.6 mp	108.90mp	315.5 mp

2	extindere propusa		63 mp	59.70 mp	60.8 mp	217 mp
3	total	S+P+1	124 mp	205.30 mp	169.70mp	499.20mp

2. Demolare corp existent – locuință unifamilială

Imobil cu regim de înălțime de parter și acoperire tip șarpantă cu învelitoare de țiglă.

- Aria construită de 99,90 mp,
 - A. des.. = 99,90 mp
 - A utilă.. = 77,20mp
3. Accese carosabile și pietonale la drumurile publice din zonă. A c =42,00mp
 4. Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, hidranți de incendiu.
 5. Spații verzi, jardinere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție ocupă o suprafață de 62,50 mp
 6. Platforme și parcări pentru 6 mașini: platforme betonate și dalate A c =179.10 mp
 7. Racorduri edilitare - rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, cu gaz și energie termică.

4.2. SOLUȚII TEHNICE PROPUSE ÎN PROIECT:

4.3. CONSTRUCȚII - ARHITECTURĂ

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

1. Amenajare pensiunii cu spații de alimentație publică la parter, nr. de nivele S+P+1 - învelitoare tip șarpantă cu acoperire din țiglă și parțial din tablă ondulată tip Lindab, se va realiza prin remodelarea spațiului existent și prin extinderea acestuia.

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

Acoperișul va avea învelitoare din țiglă și materiale bituminoase sau tablă ondulată cu pantă de 50% respectiv 20%, și scurgerea prin jgheaburi și burlane.

2. Platforme și parcări pentru 4 mașini: platforme betonate și dalate
3. Platforme și alei carosabile, - betonate pentru circulații în incinta societății și racordul acesteia la rețeaua urbana de circulație.
4. Accese carosabile și pietonale la drumurile publice din zonă.
5. Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială.
6. Spații verzi, jardinere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție ocupă o suprafață de 72,50 mp

4.4. 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 de mică anvergură. Pensiunea prevăzută va avea un număr maxim de 8 camere, cu spații de alimentație publică la parter.

Clădirea pensiunii va avea, următoarele date tehnice:

A. constr. = 205.30 mp clasa de importanță III
A desf. = 499.20 mp categoria de importanță C
A utilă = 424.30 mp grad de rezistență la foc I
H. max. cornișă = 8,00 m
H. max. = 12,00 m

Pensiunea propusă va fi retrasă de la frontul stradal cu 12,10 m.

Prin soluția propusă se urmărește forma specifică zonei respectiv elemente clădiri de formă paralelipipedică, cu învelitoare tip șarpantă.

Clădirile proiectate au o structură de cadre din beton armat și planșee de beton armat peste subsol, parter și etaje, cu învelitoare din materiale ceramice sau tablă cutată bituminoasă cu pantă adecvată cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare.

- 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:

4.5. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- DISTANȚE

Construcția se vor amplasa față de aliniamentul stradal al străzii Vrancei. la o distanță de 12.15 m .și își va menține lățimea actuală.

Spre zona sudică a blocului pensiunea va avea forma actuală fără modificarea conturului existent.

- ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto se va avea din rețeaua stradală existentă.

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Pentru accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se va avea din rețeaua stradală existentă

4.6. 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 8,00m la 13,50 m

4.7. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Se propun următoarele intervenții:

- demolarea locuinței vechi amplasată pe frontul stradal al str. Vrancei.
- extinderea corpului din spate cu schimbarea funcțiunii din spațiu de locuință în pensiune.

4.8. 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, precum și prin respectarea modului de construire, regim de înălțime,

4.9. 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: construcțiile de pe str., Vrancei, existente sau în curs de realizare.

Propunerea vizează realizarea aceluiași regim de înălțime cu clădirile învecinate.

4.10. 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.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, pensiunea 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. Pentru deșeurile lichide rezultate de la bucătărie s-a prevăzut un separator de grăsimi, iar pentru cele petroliere un separator de produse petroliere

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.

4.12. 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.

4.13. 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 rehabilitare ecologică, cu diminuarea poluării realizate prin mișcările de aer, existente. Spațiul liber dintre construcții, terase și platforme, va fi plantat cu arbori și arbuști caracteristice zonei de deal în care se încadrează situl studiat.

4.14. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

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

4.15. LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

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

- Îndepărtarea molozului rezultat din demolarea locuinței existente
- nivelări și umpluturi

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 resturilor de fundații de piatră ale imobilului existent, nivelări, etc toate executate în cea mai mare parte mecanizat, dar și manual în locurile greu accesibile.

4.16. 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.

Aliniament obligatoriu pentru construcții:

Construcția se va amplasa pe aliniamentul situat la distanța de 12,15 m față de limita de proprietate din str. Vrancei și la 0,10 m față de limita de proprietate din limita de proprietate dinspre nr. 49 și nr. 51

- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse vor fi clădiri subsol, parter, parter +1 nivel cu înălțimea la cornișă H_{max} de 8,50 m și înălțime totală $H_{max} = 10,0$ m.

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Folosința principală propusă a terenului este de prestări servicii.

Suprafața teren = 467mp

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

Gradul de ocupare - conform STAS 7468-80,

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

$G = 0\%$ propus: $G_{realizat} = 43.96\%$ rotund 45%

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 1,06%

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a imobilului se propune modificarea rețelei de incintă în conformitate cu nevoile existente. Rețeaua existentă pe stradă are hidranți exteriori de incendiu amplasați la o distanță de aprox. 30 m de lotul existent

Pe rețelele de apă este amplasat în incinta lotului un cămin de apometru.

Conform Normativ NP 086/2005, capitol 4 , pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranți. Conform anexa 3., pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 5,00 l/s, asigurat de la hidranții stradali propuși.

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 și racordare la rețeaua stradală existentă în zonă.

Pe rețele de canalizare se prevăd cămine de vizitare STAS 2448/82 din tuburi de beton cu mufă pe radier din beton monolit.

Pentru preepurarea apelor menajere sa prevăzut un separator de grăsimi.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale din incinta vor fi dirijate prin rigole la canalizarea pluvială din zonă.

Pentru preepurarea apelor pluviale s-a prevăzut un separator de produse petroliere.

Alimentare cu energie electrică

Având în vedere consumul energetic preconizat ca și situația energetică existentă a zonei, pensiunii se propune executarea unei firide de bransament și prelungirea rețelei existente.

Firida de bransament a pensiunii va alimentata cu energie electrică fiecare funcțiune caracteristică, respectiv sala de mic dejun și bar, recepție, subsol de depozitare, camerele , funcțiunile anexe.

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.

Alimentare cu gaz

Pentru buna punționare a obiectivului – clădirea va fi racordată la rețeaua de gaz existentă pe lot.

Racordul este necesar pentru alimentarea utilajelor din centrala termică (cazanul de încălzirea pensiunii, cazanul de producere a apei calde menajere, și pentru funcționarea bucătăriei.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la pensiune se face din strada Vrancei. Această racordare nu impune modificarea racordului existent ci doar modernizarea lui.

Structura sistemului rutier al parcării este :

-25 cm strat de fundație din balast

- 2 cm strat de nisip

-18 cm BcR 3,5

- 2 cm strat de nisip

- 8 cm pavaj autoblocant care se încadrează cu borduri prefabricate de beton de 20 x 30 cm așezate pe fundație de beton C12/15 de 30 x 15 cm.

Această structură a sistemului rutier a fost definitivată după calculele de dimensionare și verificare la îngheț-dezgheț conform STAS 1709/1-90, în baza studiului geotehnic comandat de beneficiar pentru lucrare.

Lățimea drumului de beton care leagă este de 6,50 m.

Spațiile de parcare și circulație din cadrul incintei vor fi realizate din dale de beton așezate pe pat de nisip.

**4.18. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
(EXISTENT ȘI PROPUS)**

Categoriile de folosință	Existent mp.	%	Propus mp	%
Suprafața zonei studiate	3040	100%	3040	100%
Din care:				
- În incinta unității	467	15,36%	467	15,36%
Din care:		100%		100%
1. Construcții existente locuințe	245,5	52,57%	145,60	31,18%
2. Spații parcare, circulație	177,70	38,05%	166,6	35,67%
3. Circulații pietonale	15	3,21%	20,1	4,30%
4. Spații verzi	28,8	6,17%	75,00	16,06%
5. Construcții propuse			59,70	12,78%
- În afara incintei unității	2573	84,64 %	2573	84,64 %
Din care:				
1. Curți construcții - locuințe	1012,9	33,32%	1012,9	33,32%
2. Circulații rutiere	605,3	19,91%	605,3	19,91%
3. Spații verzi	390,70	12,85%	390,70	12,85%
4. Circulații pietonale	201,45	6,63%	201,45	6,63%
5. Parcaje	168,35	5,54%	168,35	5,54%
6. Garaje provizorii	194,30	6,39%	194,30	6,39%

INDICI DE CONTROL

P.O.T.=45%

C.U.T.= 1,06%

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

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.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

<u>Nr. crt.</u>	<u>CATEGORIA DE LUCRĂRI</u>
1.	Eliberare amplasament
2.	Sistematizare verticală teren
3.	Demolare locuință existentă
4.	Echipe edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare
5.	Construcții pensiune
6.	Platforme și drumuri în incintă
7.	Realizare accese carosabile, parcaje exterioare

-
- | | |
|----|------------------------------------|
| 8. | Spații verzi, amenajări exterioare |
| 9. | Împrejmui |

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

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.
A.R.A.D.
CUI. R 8610888
Str. Lucian Blaga nr. 17
Tel / fax. 283 711

Proiect nr 52/2005
Faza P.T.
Den. pr Hotel str. Vrancei. Fn Arad .
Beneficiar S.C. GIL TRANS S.R.L. ARAD

LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI

1. **CERTIFICAT DE URBANISM**
2. **EXTRASE CARTE FUNCİARĂ.....**
3. **AVIZ APĂ CANAL**
4. **AVIZ ENERGIE ELECTRICĂ.....**
5. **AVIZ GAZE NATURALE**
6. **AVIZ SALUBRITATE**
7. **AVIZ TELEFONIE**
8. **AVIZ CET ARAD**
9. **AVIZ TRANSPORT URBAN ARAD**
10. **AVIZ GRUPUL DE POMPIERI ARAD**
11. **AVIZ INSPECTORATUL DE PROTECȚIE CIVILĂ ARAD**
12. **AVIZ D.S.P.ARAD**
13. **AVIZ POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD – SERVICIUL CIRCULAȚIE**

Întocmit,
arh. FEIER RODICA

