

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2008

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire fast-food și pensiune”, str.6 Vînatori FN ,beneficiar Cosma Gabriela, proiect nr. 21 /2007, elaborate de SC STUDIO M SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 7222 din _____ . 2008;
- raportul nr. ad. 7222 din _____ .2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “Construire fast – food și pensiune” strada 6 Vînatori FN , proiect nr.21/2007 elaborat de SC STUDIO M SRL .
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ G.M. 009 – 2000;

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - “ Construire fast – food și pensiune ,, str.6 Vînatori FN -elaborat de SC STUDIO M SRL , proiect nr. 21/2007, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va avea valabilitatea de 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul Cosma Gabriela și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 7222 /Ao/ _____ 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Construire fast – food și pensiune” str.6 Vânători FN, beneficiar Cosma Gabriela , proiect nr.21/2007, elaborat de SC STUDIO M SRL .

Având în vedere că au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.467/2007, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Construire fast-food și pensiune”,str.6 Vânători FN, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel.+40-57-281.850 • fax +40-57-253.84.

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



The International
Certification Network

ARHITECT SEF

Nr.ad.7222 / Ao/_____2008

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire fast-food și pensiune „, strada 6 Vânători FN, beneficiar Cosma Gabriela, proiect nr. 21/2007 elaborat de SC STUDIO M SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr.467/2007 emis de Primăria municipiului Arad și are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a două clădiri: una care adăpostește fast – food-ul și cealaltă care adăpostește pensiunea.

Terenul pe care urmează a se realiza lucrarea este proprietate privată conform CF 37829, nr.top 161.1569/1/2/10/5 și este în suprafață de 7613 mp.

Terenul are formă aprox.pătrată cu dimensiuni de L=90m, l=86m și se învecinează cu:

la nord – DJ 1569/3

la est - DJ 1643

la sud - arabil top 1569/1/2/9

la vest - arabil top 1569/1/2/10/4

Terenul în studiu are asigurat accesul în incintă din breteaua de centură propusă într-un studiu anterior prezentului (PUZ aprobat).

Pe parcelă vor fi amplasate două clădiri retrase din axul drumului de centură cu min.60m și cu min.20m față de axul bretelei centurii propuse prin PUZ aprobat.

Pensiunea va fi construită pe o structură din cadre de beton armat cu închideri din cărămidă cu fundații de beton armat și va avea un regim de înălțime P+2E, cu o suprafață construită de 680mp.

Fast – food-dul va fi construit pe o structură metalică, pe fundații din beton armat,cu închideri din panouri sandwich placate.Va avea un regim de înălțime parter și o suprafață construită de aprox.266 mp., cu un număr de 80 locuri de servire înăuntru și în jur de 50 de locuri de servire pe terasă.

În incintă vor fi prevăzute platforme,alei carosabile și pietonale, parcări și spații verzi.

Echiparea tehnico edilitară:

Apa potabilă se va asigura prin realizarea unui branșament la conducta existentă pe strada 6 Vânători.

Apa menajeră se va colecta într-un rezervor vidanjabil îngropat.

Alimentarea cu energie electrică - se va realiza un branșament electric de 0,4KV de la LEA 0,4KV existentă în zonă.

Alimentarea cu energie termica se va realiza din resurse proprii prin montarea de centrale termice pe gaze naturale, printr-un branșament la rețeaua de presiune medie existentă.

Indicii de ocupare a terenului au următoarele valori :

POT maxim – 25 %

CUT maxim –0,5

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000.

Având în vedere că prin realizarea acestui obiectiv se va întregii zona cu o nouă investiție, atât din punct de vedere funcțional cât și estetic:

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire fast – food și pensiune”, strada 6 Vânători FN, beneficiar Cosma Gabriela, proiect nr. 21/2007 elaborat de SC STUDIO M SRL .

ARHITECT ȘEF
Ing. Carmen Balazs

ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz

SC STUDIO M SRL

Pta. Sporturilor, Nr. 8, Bl. 23,
Ap.38, ARAD.
tel. 0742/692511
cui. 18621795 □ 02/784/2006

**BENEFICIAR: COSMA GABRIELA
CONSTRUIRE FAST-FOOD
SI PENSIUNE**

Arad, F.N., Nr. Top. 161.1569/1/2/10/5

Beneficiar:

COSMA GABRIELA

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.:

21/2007

Faza:STUDIU

P.U.D.

Contract nr.:

21/2007

Denumire proiect:

Construire Fast-Food si Pensiune

Conținut volum I:

Plan Urbanistic de Detaliu:
parte scrisa (MEMORIU GENERAL) si
parte desenata

Conținut volum II:

Avize si Acorduri

SC STUDIO M SRL

Pta. Sporturilor, Nr. 8, Bl. 23,
Ap.38, ARAD.
tel. 0742/692511
cui. 18621795 □ 02/784/2006

**BENEFICIAR: COSMA GABRIELA
CONSTRUIRE FAST-FOOD
SI PENSIUNE**

Arad, F.N., Nr. Top. 161.1569/1/2/10/5

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI**1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :**

Șef proiect: Arh. MIRCEA BATCU

BENEFICIAR COSMA GABRIELA

Administrator: Arg.stag. MIRCEA SOIMA

Șef proiect specialitate urbanism: Arh. MIRCEA BATCU

2. COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism , mediu, organizarea teritoriului

Arh. MIRCEA BATCU
ARH. STAG. MIRCEA SOIMA

Retele sanitare: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.
ing.RASADEA VICTOR

Retele electrice: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.
ing.RASADEA VICTOR

Studiu geologic: s.c. Atelier A s.r.l.
ing. TOMA ALEXANDRU

3. EDITARE :

Tehnoredactare: ARH.STAG. MIRCEA SOIMA

Întocmit:
arh. MIRCEA BATCU

SC STUDIO M SRL

Pta. Sporturilor, Nr. 8, Bl. 23,
Ap.38, ARAD.
tel. 0742/692511
cui. 18621795 □ 02/784/2006

**BENEFICIAR: COSMA GABRIELA
CONSTRUIRE FAST-FOOD
SI PENSIUNE**

Arad, F.N., Nr. Top. 161.1569/1/2/10/5

BORDEROU DE VOLUME

- ❖ **PLAN URBANISTIC DE DETALIU :**
Construire Fast-Food si Pensiune, Jud. Arad
parte scrisa : MEMORIU GENERAL si
parte desenata (CF. borderou)

- ❖ **AVIZE si ACORDURI**

Întocmit:
arh. MIRCEA BATCU

SC STUDIO M SRL

Pta. Sporturilor, Nr. 8, Bl. 23,
Ap.38, ARAD.
tel. 0742/692511
cui. 18621795 □ 02/784/2006

**BENEFICIAR: COSMA GABRIELA
CONSTRUIRE FAST-FOOD
SI PENSIUNE**

Arad, F.N., Nr. Top. 161.1569/1/2/10/5

BORDEROU-uri
**VOLUMUL 1: MEMORIU GENERAL si
PIESE SCRISE**
Construire Fast-Food si Pensiune, Jud. Arad

I.FOAI DE CAPĂT

II.FISA DE RESPONSABILITATI

III.BORDEROU DE VOLUME

IV.BORDEROU VOLUMUL 1: PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

V.BORDEROU VOLUMUL 2: AVIZE SI ACORDURI

VI.MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

2. DOCUMENTATII-REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

3.2.AMPLASAMENTUL

3.3.STUDIUL GEOTEHNIC

3.4.CAILE DE COMUNICATIE RUTIERA

3.5.CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

3.6.ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICA SI REGLEMENTARI

4.1.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.2.PROBLEME DE MEDIU

4.3.ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

4.4. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

5.OBSERVATII SI CONCLUZII

PIESE DESENATE

PLANSA 0- RIDICARE TOPOGRAFICA vizata de OJGCJArad,sc.1:1000.----- 01to

PLANSA 1-INCADRARE IN TERITORIU, INCADRARE IN ZONA fara scara-----01S

PLANSA 2- SITUATIA EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI SC. 1:500----- 02S

PLANSA 3- REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE SC.1:500.-----03S

PLANSA 4-. REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE SC.1:500-----04S

PLANSA 5-. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SC.1:500-----05S

intocmit arh. **MIRCEA BATCU**

AVIZE SI ACORDURI

- 1.AVIZ COMPANIA DE APA-CANAL. ARAD
- 2.AVIZ SC ROMTELECOM S.A. directia de telecomunicatii Arad
- 3.AVIZ INSPECTORATUL PT. SITUATII DE URGENTA "VASILE GOLDIS" ARAD
4. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI
5. AVIZ CET
- 6 AVIZ ENEL ELECTRICA SA
- 7.AVIZ EON-GAZ SA
- 8AVIZ AUTORITATEA DE SANATATE PUBLICA
- 9.AVIZUL COMPANIEI NATIONALE DE DRUMURI SI AUTOSTRAZI
- 10.AVIZUL POLITIEI MUN. ARAD - SERVICIUL CIRCULATIE
- 11.ACORD BANCA TRANSILVANIA SA
- 12.ACORD SC DISTRIGAZ NORD SA TARGU MURES
13. AVIZ UNIC CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

intocmit arh. MIRCEA BATCU

SC STUDIO M SRL

Pta. Sporturilor, Nr. 8, Bl. 23,
Ap.38, ARAD.
tel. 0742/692511
cui. 18621795 □02/784/2006

**BENEFICIAR: COSMA GABRIELA
CONSTRUIRE FAST-FOOD
SI PENSIUNE**

Arad, F.N., Nr. Top. 161.1569/1/2/10/5

VOLUMUL 1:**MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE****P.U.D.****1. INTRODUCERE****1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- Denumirea lucrării **Construire Fast-Food si Pensiune, Jud. Arad**

- Beneficiar: COSMA GABRIELA
- Proiectant general: S.C. STUDIO M S.R.L.
- Data elaborarii P.U.D.: APRILIE 2007;

1.2 OBIECTUL STUDIULUI**Solicitari ale temei program**

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda Doamnei COSMA GABRIELA, in vederea realizarii si dezvoltarii unui **Construire Fast-Food si Pensiune, jud. Arad** Terenul studiat este **amplasat** Arad, F.N., Nr.top.161.1569/1/2/10/5.

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism NR.467 DIN 06.03.2007** emis de **Primaria Municipiului Arad.**

Beneficiarul doreste ca prin tema proiectului sa construiasca o pensiune cu restaurant, un fast food , platforme betonate si parcare, respectiv crearea unor spatii verzi amenajate.

Construire Fast-Food si Pensiune, jud. Arad**Documentația P.U.D. are la bază :**

- Certificatul de urbanism nr. 467/06.03.2007 (Anexa nr. 1 in cadrul memoriului general).
- prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL
- Metodologia Cadru de elaborare si conținutul documentațiilor pt. P.U.D. indicativ GM 09-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/2000 de catre M.L.P.T.L.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism
- H.G.R. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism
- Legea 50 rep., privind autorizarea executării lucrărilor în construcții
- RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU edilitar pentru zona de studiu și terenuri adiacente (vizata de O.J.G.C. Arad)
- Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (in baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

Terenul propus spre studiu, în acest scop, prin TEMA este situat in Arad, F.N., Nr.top.161.1569/1/2/10/5., delimitat de:

La Nord – D.J.1569/3

La Est –Dj 1643.

La Sud – Arabil 1569/1/2/9

La Vest – Arabil 1569/1/2/10/4

Conform CF

DATE de TEMA :

Terenul studiat este in suprafata de 7605 mp proprietate privata, apartinand beneficiarului prezentei documentatii.

SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII IN INCINTA CREATA PRIN DOCUMENTATIA PUD APROBATA.

➤ stabilind prin **REGLEMENTARI** relatii optime de coexistenta pentru:

- **Constructii de utilitate publica**
- **căi rutiere**
- **Spații verzi de aliniament, de protectie si amenajate**
- **Tehnico- edilitare**

ANALIZÂNDU-SE :

- **Asigurarea accesului principal in proprietatea din limita de studiu**
- **Asigurarea de spatii verzi de protectie si amenajate**
- **Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea retelelor publice de gaz, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**
- **Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile**

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

- **Regimul juridic al terenului:** **TEREN PROPRIETATE PRIVATA**, arabil in intravilan, si cu dreptul de servitute pentru reseaua de medie presiune gaze naturale.
 - **Regimul economic al terenului:**
 - **FOLOSINTA ACTUALA: TEREN VIRAN .**
- FOLOSINTA PROPUA** Construire Fast-Food si Pensiune,
Regimul tehnic al terenului stabilit prin C.U.

2. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

1. Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în **Planul Urbanistic General al localitatii ARAD** proiect aprobat in CL ARAD.
2. **RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU** edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente (pus la dispozitie de catre beneficiar, COSMA GABRIELA.
3. **STUDIU GEOTEHNIC** – pus la dispozitie de catre COSMA GABRIELA.
4. Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Folosința terenului

Terenul, este delimitat de:

La Nord – D.J.1569/3

La Est –Dj 1643.

La Sud – Arabil 1569/1/2/9

La Vest – Arabil 1569/1/2/10/4

Conform CF

si se află în proprietatea privata a COSMA GABRIELA.

Actualmente este teren viran in intravilan. Prin reglementarile acestui PUD aprobat, terenul poate deveni constructibil, in vederea vitalizarii zonei, realizarii unor constructii de utilitate publica, respectiv fast-food si pensiune.

Suprafata de teren studiată: conform CF 7613mp, conform masuratori 7605mp

3.1. Analiza fondului construit existent

Nu exista constructii supraterane, pe terenul arabil.

Adiacent terenului viran studiat, in partea de nord-est este drumul de centura (strada Ovidiu), drum ce face legatura intre Arad si Nadlac.

3.2. Amplasamentul

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Arad delimitat de:

La Nord – D.J.1569/3

La Est –Dj 1643.

La Sud – Arabil 1569/1/2/9

La Vest – Arabil 1569/1/2/10/4

si este teren arabil, conform extras CF nr. 67829 nedefinitiva.

Cadrul natural:

- Nu s-a intervenit in morfologia terenului;
- Nu prezinta particularitati ce pot interveni in organizarea urbanistica (din punct de vedere al reliefului, a retelei hidrografice, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale);
- Suprafata terenului nu este sistematizata vertical, dar permite integrarea conceptelor urbanistice de refacere a fiziologiei in zona studiata, in tesutul adiacent, permitandu-se o sistematizare verticala a terenului cu interventii uzuale, minore din acest punct de vedere.
- Cota medie de nivel este 110.500.N.M.N.
- Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

In acest context, cadrul natural se defineste prin urmatoarele:

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

3.3 STUDIUL GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetarii terenului de fundare la PUD CALEA SASE VANATORI FN.CF=67829. Nr.Top=161.1569/1/2/10/5.ARABIL INTRAVILAN ARAD.

Cercetarea terenului de fundare s-a facut cu un foraj manual dn 8, 5/8, pana la adancimea de 5,00m.

Conform ordinului Nr=1216, Normativ privind exigentele si metodele cercetarilor geotehnice a terenurilor de fundare-Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se incadreaza in norma unui Factor de risc geotehnic redus, vecinatatile sunt fara riscuri.

2. DATE GENERALE

. Amplasamentul cercetat se gaseste in localitatea: Arad Calea Sase Vanatori F.N., Nr.top.161.1569/1/2/10/5. GEOMORFOLOGIC terenul este plan, avand stabiitatea generala a terenului asiguirata, fiind situat pe terasa siuperioara a raului Mures.

GEOLOGIA ZONEI

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune formata prin scufundarea unui masiv cristalin-hercinic.

Fundamentul Depresiunii Panonice, este alcatuit din formatiuni cristalin-eruptive, iar acestea s-au depus formatiunile sarmatiene, panonicesi cuaternare.

Cuaternarul in Depresiunea Panonica, are o grosime de 250m, incepand de la suprafata, fiind alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

Insasi loc. Arad este asezata pe conul de dejectie a raului Mures, care este alcatuit din pietrisui si bolovanisuri nisipoase. separate de straturi de argile si prafuri argiloase.

Formatiunile care apar in zona amplasamentului, sunt de varsta cuaternar-holocen superior, reprezentate prin pietrisuri si nisipuri, iar local prin argile, prafuri argiloase, argile nisipoase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase nisipoase au compozitia mineralogica constituita din: illit=25-29%, caolinit=22-26%, montmoriollonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspati=2-3%, CaCo3=5-9%.

Compozitia chimica medie pe zacamant este: SiO2=64,1%, Fe2O3=6,7%, A12O3=14,4%, CaO2=2,14%, MgO=1,1%, Na2O=1,13%, K2O=1,27%, CaCaO3=1,8%.

HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, fiind aflat la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona, a nivelului apelor raului Mures si totodata si de cantitatea de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape.

CONFORM MACROZONARII SEISMICE dupa Normativ P100-92, localitatea, Arad se incadreaza intr-o zona seismica de calcul notata cu "D" careia ii corespund: ks=0,16 si Tc=0,7 sec.

ADANCIMEA de inghet-dezghet a zonei (ST AS 6054-77) este de 0.80 m.

3. STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situatie cu amplasamentul lucrarilor de teren, anexat prezentului studiu).

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 1,00m, urmand pana la adancimea de 3,60m, un complex argilos cafeniu galbui plastic virtos, iar pana in baza forajului, s-a intalnit un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent.

4.APA SUBTERANA:

A fost interceptata la adancimea de 3,20m in forajul efectuat (luna mai 2007).

Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia nivelului Muresului.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de 1,60m. .

5. CONCLUZII SI RECOMANDARI:

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratata la capitolul 3 si este redata amanuntit la finele prezentului studiu pe fisele forajelor.

Dim analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare se desprind urmatoarele aspecte mai importante:

Umplutura are grosime de 1,00m urmand strete argiloase prafoase nisipoase cugrosimi de 2,60m, iar in continuare, nisipuri cu pietrisuri si bolovanisuri.

3.4. Căile de comunicație rutiera, pietonala

- o Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta din breteaua de centura propusa intr-un studiu anterior prezentului (PUZ aprobat).

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Pe terenul beneficiarului nu se afla nici o constructie supraterana, urmand ca prin intermediul acestui PUD sa se stabileasca reglementarile urbanistice necesare vitalizarii acestui teren.

Zona se afla intr-un proces de dezvoltare urbanistica.

BILANT -TERITORIAL					
Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	teren viran	7605.00	89.77	0.00	0.00
2	cai de comunicatii si transport rutier	465.10	5.49	1188.02	14.02
3	spatii verzi de protectie	300.76	4.74	1880.17	22.19
4	cladiri de servicii de interes public	0.00	0.00	945.00	11.15
5	parcari si pietonale	0.00	0.00	2230.85	26.33
6	spatii verzi amenajate	0.00	0.00	2226.82	26.31
TOTAL: ZONA STUDIATA		8470.86	100.00	8470.86	100.00

3.6 Echiparea existenta

COOPERAREA IN DOMENIUL EDILITAR

1) CERINTA si RESTITUTIA DE APA

Alimentare cu apa potabila

Pe str. 6 Vanatori exista retea publica de apa potabila din care sunt alimentati consumatorii casnici de apa potabila din zona. Aceasta conducta isi continua traseul pana in com. Sofronea unde asigura alimentarea cu apa potabila a locuintelor si a micilor unitati productive si de comert din comuna.

Rețele de stingerea incendiului nu exista in zona.

Canalizare menajera

In zona studiata nu exista colector public de canalizare menajera si pluviala. Pentru preluarea apelor pluviale descarcate de pe suprafata drumului de centura Arad-Nadlac (str.Ovidiu) si str. C. 6 Vanatori se utilizeaza in prezent canalele de colectare de tip deschis adiacente drumurilor. Problema acestora este ca datorita neintretinerii anumite tronsoane sunt colmatate sau sunt afectate de lucrarile de constructii mai vechi, fapt ce duce la mari semne de intrebare privind utilizarea lor.

2) ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, TELEFONIZARE :

Situația existentă

Pe partea dreapta a str. Calea 6 Vanatori exista o L.E.A. 0,4KV care deserveste in prezent consumatorii de energie electrica din zona 6 Vanatori.

3).ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Situația existentă

In zona studiata exista doua conducte de gaze naturale si anume: pe str. Calea 6 Vanatori se gaseste o retea de gaze naturale presiune redusa care deserveste consumatorii casnici existenti pe aceasta strada si strazile adiacente(Salcuta, Artarului, Siret, etc.), iar pe str. Ovidiu (centura Arad-Nadlac) exista o retea de gaze naturale presiune medie care asigura dubla alimentare cu gaze naturale a Mun. Arad.

4).ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:

Zona nu este racordata la o retea de alimentare cu energie termica.

5).GESTIONAREA DESEURILOR

In cadrul localitatii exista serviciul public de salubritate- colectare gunoaiie menajere arondat Mun. Arad, la deponia ecologica. Baza este sortarea si reciclarea. Proprietarul va dispune de serviciul de colectare a gunoiului prin contract.

4.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

4.1.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

❖ Obiective noi solicitate PRIN tema –program

DATE de TEMA : SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

- **INTEGRAREA NOII CALDIRI DE UTILITATE PUBLICA IN INCINTA** stabilind prin **REGLEMENTARI** relatii optime de coexistenta pentru:

- Cladiri de utilitate publica, fast-food si pensiune
- Accese, circulatii rutiere, circulatii pietonale si parcuri
- Spații verzi de aliniament, protectie si amenajate
- Retele tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE:

- ***Posibilitatea accesului pe teren la N din breteaua de centura propusa prin PUZ aprobat, respectiv crearea spatiilor verzi ale prospectului stradal***
- ***Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal, amenajate in incinta, si de protectie fata de drumul de centura, (strada Ovidiu, ce face legatura intre Arad si Nadlac) si breteaua centurii.***
- ***Echiparea tehnico-edilitară prin crearea retelelor de apa, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, gaz, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;***
- ***Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile***

❖ Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin tema- program, in zona, s-au studiat conditiile de amplasament a cladirilor de utilitate publica hala in contextul zonei.

- cladirile se integreaza la capacitatile maxime ale zonei, in ceea ce priveste nivelul de dotare cu utilitati inclusiv acces carosabil si pietonal

❖ PRINCIPII de COMPOZITIE pentru realizarea obiectivelor noi, integrarea noilor amenajari, armonizarea cu constructiile existente si mentinute

Odata cu amenajarea zonei de studiu se urmareste:

- crearea retelelor de circulatie in zona
- bordarea laturilor drumurilor

- = asigurarea canalizarii pluviale pe caile de circulatie, pentru evacuarea apelor meteorice de pe carosabil
 - = asigurarea de spatiu verde de aliniament
 - = tratarea diferita ca textura si materiale a cailor de circulatie (trotuare ambientale-carosabil asfaltat)
 - = o mai buna iluminare a zonei prin crearea unei retele de iluminat exterior
- Prin solutia urbanistica adoptata s-a urmarit:

- ✓ Crearea unui cadru construit viabil, ce poate sa asigure calitati superioare a vietii in zona studiata, integrand terenul in caracterul localitatii.

Terenul pe care urmeaza a se realiza lucrarea este proprietate privata conform C.F. Nr. 67829, Nr.Top.161.1569/1/2/10/5 si este in suprafata de 7613 mp, conform CF.

Terenul are forma aproximativ patratica cu dimensiuni de L=90m si

l=86m. Acesta se invecineaza cu:

La Nord – D.J.1569/3

La Est –Dj 1643.

La Sud – Arabil 1569/1/2/9

La Vest – Arabil 1569/1/2/10/4

Conform CF

Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta din breteaua de centura propusa intr-un studiu anterior prezentului (PUZ aprobat), conform plansei nr. 03S.

Ansamblul propus este compus din 2 corpuri separate, corpul C1 care adaposteste fast food-ul si corpul C2 pensiunea.

Constructiile vor avea un regim de inaltime **parter + 2etaje si parter**.

Pensiunea va fi construita pe o structura din cadre de beton armat cu inchideri din caramida, pe fundatii din beton armat.

Va avea un regim de inaltime P+2, cu o suprafata construita la sol de 680 mp.

Parter:

La parter accesul se face pe usa principala din fatada principala intr-un hol, in care se afla barul si receptia.De aici se accede in restaurant, bucatarie si grupuri sanitare pentru clienti.Tot la parter mai gasim ghearele de gunoi si rufe, spatiile de depozitare, vestiarul pentru angajati si centrala termica.Din restaurant avem acces pe terasa.

Etaj 1 si 2

Accesul la etaje se face pe scara ce se afla in holul de la intrarea in pensiune.Din holul de distributie se face accesul catre cele zece camere pe nivel. Fiecare dintre camere dispune de o baie separata. Fiecare camera are aprox 19,35 mp utili din care 3,25 mp sunt ocupati de catre grupurile sanitare. Camerele au acces la balcon si vor fi dotate conform standardelor.

Finisaje interioare:

pardoseli: parchet laminat la camere si holuri

gresie la bai si terase

tencuieli: pe baza de glet

zugraveli: pe baza de vopsele lavabile

tamplarii: de lemn stratificat

placaje: cu faianta la baie

Finisaje extrioare:

tencuieli: speciale de exterior specific Baumit

zugraveli: pe baza mortar de ciment

tamplarii: de PVC cu geam termorezistent

invelitoare: din membrana hidroizolanta

Fast-food-ul va fi construit pe o structura metalica pe fundatii din beton armat, cu inchideri din panouri sandwich, placate. Va avea un regim de inaltime pe parter si o suprafata construita de aprox. 266 mp.

Va avea un numar de 80 de locuri de servire inaintu, si in jur de 50 de locuri de servire pe terasa. Fast-foodul va fi dotat cu tehnologia necesara functionarii, la standarde europene.

PRESCRIȚII SPECIFICE:

a. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI:

a.1. OCUPAREA TERENULUI ADMISĂ:

-pe parcelă vor fi amplasate cele doua cladiri retrase din axul drumului de centura cu minim 60 de metri, si cu minim 20 de metri retrase fata de axul bretelei centurii propuse prin PUZ aprobat

-înălțimea maximă a cladirilor va fi de H=15.00m, iar zona fiind exclusiv industrială, va avea un procent maxim de ocupare a terenului P.O.T.=25%, coeficientul maxim de utilizare a terenului fiind C.U.T.=0.5

a. 2. OCUPAREA TERENULUI INTERZISĂ:

În zona studiată nu se vor amplasa construcții cu regim de înălțime mai mare de 15m, de asemenea nu se vor amplasa construcții sau anexe gospodărești (pentru creșterea animalelor).

b. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI:

b.1. ACCESE ȘI DRUMURI:

b.1.1. ACCESUL IN INCINTA:

- o Terenul in studiu are asigurat accesul in incinta din breteaua de centura propusa intr-un studiu anterior prezentului (PUZ aprobat), conform plansei nr. 03S.

b.1.2. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ:

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

b.1.3.. PLATFORME DE INCINTĂ:

-îmbrăcăminte asfaltică din două sau trei straturi sau pavaje

-fundație de balast stabilizat și balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili în urma dimensionării sistemului rutier, avându-se în vedere datele studiului geotehnic, precum și traficul preconizat a fi atras la obiectivul proiectat. Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platforme conduc apele de suprafață spre gurile de scurgere practicate.

b.1.4. PARCAJE:

Parcajele sunt concepute în incinta parcelei , în vederea unei deserviri optime a obiectivului.

Structura carosabila a parcajelor va fi alcătuită în principiu din platforme betonate sau pavaje.

b.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU SPAȚIILE PUBLICE STRADALE:

Construcțiile vor fi amplasate la minim 60 de metri din axul drumului de centura.

Distanța minimă a cladirilor independente, cu fatade cu ferestre, față de limita parcelei vecine este de 1.90m.

Construcțiile vor avea regimul de înălțime maxim 15m. Înălțimea minimă a construcțiilor la streășină va fi H=5m.

b.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- **FATADE:**

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, închideri din panouri sandwich, tâmplării PVC sau metal.

- **ACOPERIȘURI:**

Se vor realiza învelitori din șarpantă de metal acoperită cu panouri sandwich sau membrane.

- **ÎMPREJMUIRI:**

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

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace sau transparente din zidărie de cărămidă sau boltari prefabricați, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundații de beton închideri de plasa de sarma, cu înălțimi maxime de 2.00m.

b.4. PLANTAȚII:

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

BILANT -TERITORIAL					
Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	teren viran	7605.00	89.77	0.00	0.00
2	cai de comunicatii si transport rutier	465.10	5.49	1188.02	14.02
3	spatii verzi de protectie	300.76	4.74	1880.17	22.19
4	cladiri de servicii de interes public	0.00	0.00	945.00	11.15
5	parcari si pietonale	0.00	0.00	2230.85	26.33
6	spatii verzi amenajate	0.00	0.00	2226.82	26.31
TOTAL: ZONA STUDIATA		8470.86	100.00	8470.86	100.00

4.2.PROBLEME DE MEDIU

Se vor monitoriza si reactualiza prin bilanturile de mediu ce se vor intocmi anual conform legii.

- Actiuni de educare a investitorului in privinta strangerii si selectarii gunoaielor (sticla, hartie, plastic, etc,)
 - Imbunatatirea starii de curatenie a strazilor si spatiilor publice (HG. 162/2000) privind depozitarea deseurilor
 - Contactarea de catre beneficiar a agentilor economici pentru asigurarea functionarii unui sistem de colectare si reciclare a deseurilor
 - Lichidarea rampelor ilegale de depozitare a gunoiiului, in paralel cu imbunatatirea sistemului de colectare a gunoiiului menajer
- Diminuare pana la eliminare a surselor de poluare:
- Diminuarea emisiilor de gaze de esapament in zona:
 - *cresterea si organizarea suprafetelor spatiilor plantate, formand perdele de protectie antifonica si de aliniament inspre zona destinata locuintelor, dar si pentru petrecerea timpului liber*
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Pentru proprietari s-au prevazut pubele, urmand a se scoate pubelele in strada dupa orarul cunoscut

Zona va fi cuprinsa in aria de servicii furnizate de societatile de salubritate (prin extinderea si diversificarea serviciului de utilitate publica la nivel local) , cu privire la colectarea deseurilor menajere de la unitatile din zona, intretinerea curateniei pe domeniul public, colectarea facandu-se ritmic, conform contract.

Prin Planul de gestionare a deseurilor, programul intocmit de Agentia de Mediu, se creeaza si organizeaza sistemul de salubritate la nivelul localitatii prin care:

- deseurile se colecteaza de la consumatori sortate pe categorii si
 - se dirijeaza catre deponia ecologica de la Arad
- Refacere peisagistica si viabilizarea terenului:
- Crearea cadrului urbanistic adecvat functiunii alese, prin viabilizare functionala a zonei, diversitate urbanistica,
 - Amplificarea zonei destinate spatiilor verzi amenajate / organizate
 - Prin gabaritare sa nu se depaseasca scara umana a asezarii umane existente sau zonelor functionale majore la nivel urban

Tinand cont de **aparitia H.G.**, CARE IMPUNE o anumita formalistica in abordarea problematicii asupra mediului, pe langa atingerea caracteristicilor naturale si ca rezultat a interventiei antropice in zona studiata, prezentate in capitolele urmatoare, se va aborda tratarea problemelor de mediu, in ansamblu, si in conformitate cu H.G.

4.3.ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

1) CERINTA si RESTITUTIA DE APA

Solutia propusa privind asigurarea cu apa potabila pentru toate cerintele unui astfel de obiectiv este realizarea unui bransament de apa din conducta de apa existenta pe str. 6 Vanatori pana in caminul de apometru amplasat in incinta obiectivului studiat.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor si anume: pentru servicii tip "FAST-FOOD":nevoi menajere(grupuri sanitare, dusuri), spalat pardosele, preparare hrana pentru restaurant, etc., iar pentru servicii hoteliere sunt rezolvate: nevoile menajere (grupuri sanitare, dusuri) si spalarea pardoselilor.

Asigurarea necesarului de apă pentru consumurile mai sus mentionate se va realiza prin intermediul instalatiei de apa pozata ingropat in incinta obiectivului si prin instalatiile de distributie a apei reci din interiorul cladirilor.

BREVIAR DE CALCUL APA POTABILA

1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

1.1. Necesarul de apa potabila

Necesarul de apa s-a determinat pt. un numar de 150 de persoane ca si clienti, 6 persoane ca si angajati pentru deservire restaurant, 40 persoane cazati in motel si 6 persoane pentru deservire motel.

1.1.2. Apa pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apa se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apa la constructii civile și industriale – Instalatii sanitare", tabel 4.

$$106 \text{ persoane} \times 22 \text{ l/omxzi} + 30 \text{ pers.} \times 150 \text{ l/omxzi} + 6 \text{ pers.} \times 170 \text{ l/omxzi} = 7852,0 \text{ l/zi}$$

$$N = 7852,0 \text{ l/zi} = 7,852 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic mediu

$$Q_{1 \text{ zi med.}} = N = 7,852 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{1 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{1 \text{ zi med.}} = 1,15 \times 7,852 = 9,03 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{1 \text{ orar max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{1 \text{ zi max.}} = 1/24 \times 2 \times 9,03 = 0,75 \text{ mc/h}$$

1.1.2. Apa pentru spalarea pardoselilor

Se considera spalarea zilnica a unei suprafete cu o norma de 1l/mp/zi

debit zilnic mediu

$$Q_{2 \text{ zi med.}} = 250 \times 1 = 320 \text{ l/zi} = 0,25 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{2 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{2 \text{ zi med.}} = 1 \times 0,25 = 0,25 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{2 \text{ orar max.}} = 1/24 \times K_0 \times Q_{2 \text{ zi max.}} = 0,0208 \text{ mc/h}$$

Rezulta debitele totale de apa :

$$Q_{\text{zi med.}} = Q_{1 \text{ zi med.}} + Q_{2 \text{ zi med.}} = 8,10 \text{ mc/zi} = 0,094 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{zi max}} = Q_{1 \text{ zi max}} + Q_{2 \text{ zi max}} = 9,28 \text{ mc/zi} = 0,107 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{orar max.}} = Q_{1 \text{ orar max}} + Q_{2 \text{ orar max}} = 0,77 \text{ mc/h} = 0,214 \text{ l/s}$$

Cerinta de apa functie de nevoile tehnologice si pierderile din sistem :

$$Q_{szimed} = K_s \times K_p \times Q_{zimed} = 1,02 \times 1,05 \times 8,10 = 8,67 \text{ mc/zi} = 0,100 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = K_s \times K_p \times Q_{zimax} = 1,02 \times 1,05 \times 9,28 = 9,94 \text{ mc/zi} = 0,107 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax} = K_s \times K_p \times Q_{orarmax} = 1,02 \times 1,05 \times 0,214 = 0,229 \text{ mc/h} = 0,063 \text{ l/s}$$

2.SURSA DE APA

Sursa de apa (bransamentul) trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer si pentru incendiu.

$$Q_{\text{foraj}} = Q_{szimax} + Q_{ie} = 0,107 \text{ l/s} + 5 \text{ l/s} = 5,107 \text{ l/s} = 18,385 \text{ mc/h}$$

$$Q_{\text{foraj}} = 5,107 \text{ l/s} = 18,385 \text{ mc/h}$$

2. Canalizare menajeră propusa

In aceste conditii, pentru rezolvarea problemelor legate evacuarea apelor menajere se va adopta solutia colectarii acestora intr-un rezervor vidanjabil ingropat, amplasat in zona din fata constructiilor, spre breteaua de acces propusa, paralela cu str.Ovidiu, astfel incat sa se poata asigura accesul autovidanjelor. Pentru golirea acesteia beneficiarul va apela periodic la serviciile de vidanjare oferite de Serviciul de Salubritate al Municipiului Arad.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata a cailor de acces auto, pietonale si a parcajelor se face propunerea ca acestea sa fie descarcate in zona verde din incinta obiectivului. In aceste conditii proiectantul de specialitate drumuri va tine cont de acest aspect astfel incat sa se realizeze pantele de scurgere corespunzatoare.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata acoperisului se va adopta tot o solutie locala si anume: prin realizarea unui sistem de jgheaburi, burlane si conducte perimetrare acestea se vor colecta si se vor descarca in zonele verzi.

Atat solutia pentru canalizarea menajera cat si pentru canalizarea pluviale sunt temporare pana la realizarea dotarilor edilitare din zona studiata, conform PUZ aprobat de Primaria Mun. Arad.

BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE

Canalizare menajeră

$$Q_{U \text{ zi mediu}} = 0,8 \times Q_{1 \text{ zi med}} = 0,8 \times 8,10 \text{ mc/zi} = 6,48 \text{ mc/zi} = 0,075 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ zi max}} = 0,8 \times Q_{1 \text{ zi max}} = 0,8 \times 9,28 \text{ mc/zi} = 7,42 \text{ mc/zi} = 0,086 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ orar max}} = 0,8 \times Q_{1 \text{ orar max}} = 0,8 \times 0,77 \text{ mc/h} = 0,62 \text{ mc/h} = 0,171 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere se vor colecta si apoi deversa in rezervorul vidanjabil prevazut a se realiza in incinta obiectivului.

2) **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica se propun urmatoarele:

- realizarea unui bransament electric de 0,4KV de la L.E.A. 0,4KV pana la punctul de delimitare cu consumatorul si anume la bornele de intrare in blocul trifazat de masura si protectie (BTMP) montat pe cladirea Fastfood.
- realizarea instalatiei interioare de energie electrica, de 0,4KV.

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

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

Punctul de delimitare între consumator și furnizor va fi blocul de masura și protecție trifazat prevazut în incinta obiectivului.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrica, întocmirea proiectului tehnic și pentru executia bransamentului de 0,4KV beneficiarul se va adresa către S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A.-sucursala Arad.

3) **ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:**

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, in zona neexistand un sistem de furnizare centralizata a energiei termice, si anume: pentru atat pentru restaurant cat si pentru motel se va prevedea cate o centrala termica pe gaze naturale care va produce și apa calda necesara utilizarilor menajere.

4) **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:**

Asigurarea cu gaze naturale atat pentru producerea energiei termice in vederea incalzirii spatiilor din restaurant si motel cat si pentru prepararea hranei in bucataria restaurantului, se va realiza prin executarea urmatoarelor lucrari:

1. Executarea unui bransament de gaze naturale presiune medie din rețeaua de presiune medie (dubla alimentare), în conformitate cu ACORDUL NR.1445/05.03.2004-emis de S.C. DISTRIGAZ NORD S.A.-TG.MURES-Sucursala Arad și a unui post de reglare măsurare(P.R.M.) care se va amplasa la limita de proprietate.
2. Executarea instalatiei de utilizare gaze naturale-presiune redusa/joasa, de la P.R.M. la consumatorii de gaze naturale solicitati.

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate catre Operatorul de distributie a gazelor naturale E-ON GAZ ROMANIA SUCURSALA ARAD pentru a obtine aprobarile necesare si pentru avizarea proiectelor in vederea executiei.

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

BREVIAR DE CALCUL

1. DATE DE CALCUL

1.1. Debit instalat pentru încălzire spații

-

Formula de calcul a debitului de gaze naturale necesar încălzirii spațiilor este:

$$Q_{inc.} = V \cdot q_{sp} : \eta : H_i, \quad \text{în care:}$$

V - volumul spațiilor de încălzit;

q_{sp} - necesarul de căldură specific; $q_{sp} = 35 \text{ kcal/h}\cdot\text{mc}$

Necesarul de căldură specific a fost calculat ținând cont de structura materialelor de construcție, de suprafața ușilor, geamurilor, expunerea la vânt și orientarea clădirii.

$\eta = 0,88$ - randamentul instalației;

$H_i = 8500 \text{ kcal/Nmc}$ - puterea calorifică a gazului natural

- spații birouri:

$$V = 4066 \text{ mc}$$

$$Q_{inc} = 4066 \text{ mc} \cdot 35 \text{ kcal/h}\cdot\text{mc} : 0,88 : 8500 \text{ kcal/Nmc} = 19,025 \text{ Nmc/h}$$

Pentru realizarea încălzirii spațiilor se aleg următoarele echipamente:

- Cazan încălzire 70KW, pentru încălzire spații restaurant;
- Cazan încălzire 140KW, pentru încălzire spații restaurant;

Debitul total instalat pentru încălzire spații este:

$$Q_{inc.} = 19,025 \text{ Nmc/h}$$

Pentru preparare hrana se utilizează gaze naturale la mașinile de gătit.

Debitul total estimat pentru preparare hrana este:

$$Q_{prep.hr.} = 10,5 \text{ Nmc/h}$$

Debitul total instalat pentru încălzire spații și procesul de producție este:

$$Q_{inc.} = 29,525 \text{ Nmc/h}$$

5) **TELEFONIZARE :**

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zona (ROMTELECOM, RDS, etc.).

➤ **zona se afla în aria de servicii a telefoniei mobile G.S.M.**

4.4. **REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI**

Terenul, este delimitat de:

La Nord – D.J.1569/3

La Est – Dj 1643.

La Sud – Arabil 1569/1/2/9

La Vest – Arabil 1569/1/2/10/4

și este teren arabil, conform extras CF nr. 67829 nedefinitivă.

și se află în proprietatea privată a lui Cosma Gabriela.

Actualmente este teren arabil în intravilan localității Arad. Prin reglementările acestui PUD aprobat, terenul poate deveni constructibil, în vederea vitalizării zonei, realizării de construcții de utilitate publică.

5.OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII

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

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

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

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

– Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism

Astfel, din cele expuse mai sus REZULTA :

P.U.D. – FAST-FOOD SI PENSIUNE

ARAD, jud. Arad creaza cadrul pentru urmatoarele actiuni viitoare:

A) **Intocmirea de documentatii pentru cereri de avize din partea FACTORILOR INTERESATI in teritoriu, dupa cum urmeaza SI OBTINEREA AVIZELOR, CE SE CONSTITUIE IN PLATFORMA DE COLABORARE INTRE DIFERITI FACTORI INTERESATI IN TERITORIU:inclusiv C.L. ARAD: aviz unic emis de catre Comisia Tehnica**

B) **realizarea proiectului tehnic de Sistemizare Verticala a zonei REALIZAREA DE PROIECTE TEHNICE de specialitate pentru:**

- » alimentare cu energie electrica
- » alimentare cu apa potabila
- » realizarea de cai de circulatie rutiera si pietonala
- » canalizarea apelor meteorice din suprafata studziata – prin rigole stradale

OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Cresterea valorii imobiliare a terenurilor in zona
- Cresterea suprafetelor destinate spatiilor verzi amenajate
- Reabilitarea si dezvoltarea serviciilor publice si sistemului edilitar , in ansamblu
- Salubritatea zonei

Dupa aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primaria Municipiului Arad, va trece la fazele P.A.C. de proiectare, intocmirea p.o.e.,documentatii in baza carora se obtine autorizatia de construire, verificarea documentatiilor de catre verificatori M.L.P.T.L., etc....

APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.D.

Terenul studiat are un mare potential de dezvoltare pentru localitatea Arad, atat prin realizarea unui cadru construit nou, dar si prin atragerea unui nou segment de investitori.

Prin tratarea fiecarui aspect, pe capitole, s-a obtinut o solutie inchezata si controlabila, respectandu-se dinamica de dezvoltare a zonei si prevederile P.U.G.-ului.

Prin tema si solutie urbanistica se caută a se realiza o zonă de utilitate publica tip parc, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit și cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii de cladiri de utilitate publica, venind astfel atât în sprijinul Primariei Municipiului Arad, cât și în sprijinul cetățeanului prin crearea unei alternative pentru locuri de munca.

Urbanism , mediu, organizarea teritoriului

Arh. MIRCEA BATCU

Arh.stag. MIRCEA SOIMA

Rețele sanitare: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.

ing.RASADEA VICTOR

Rețele electrice: s.c. INSTAL 5 F s.r.l.

ing.RASADEA VICTOR

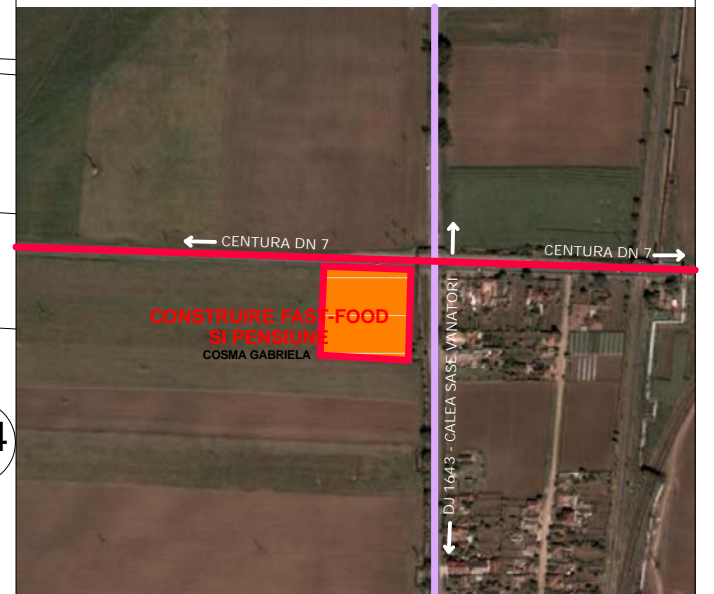
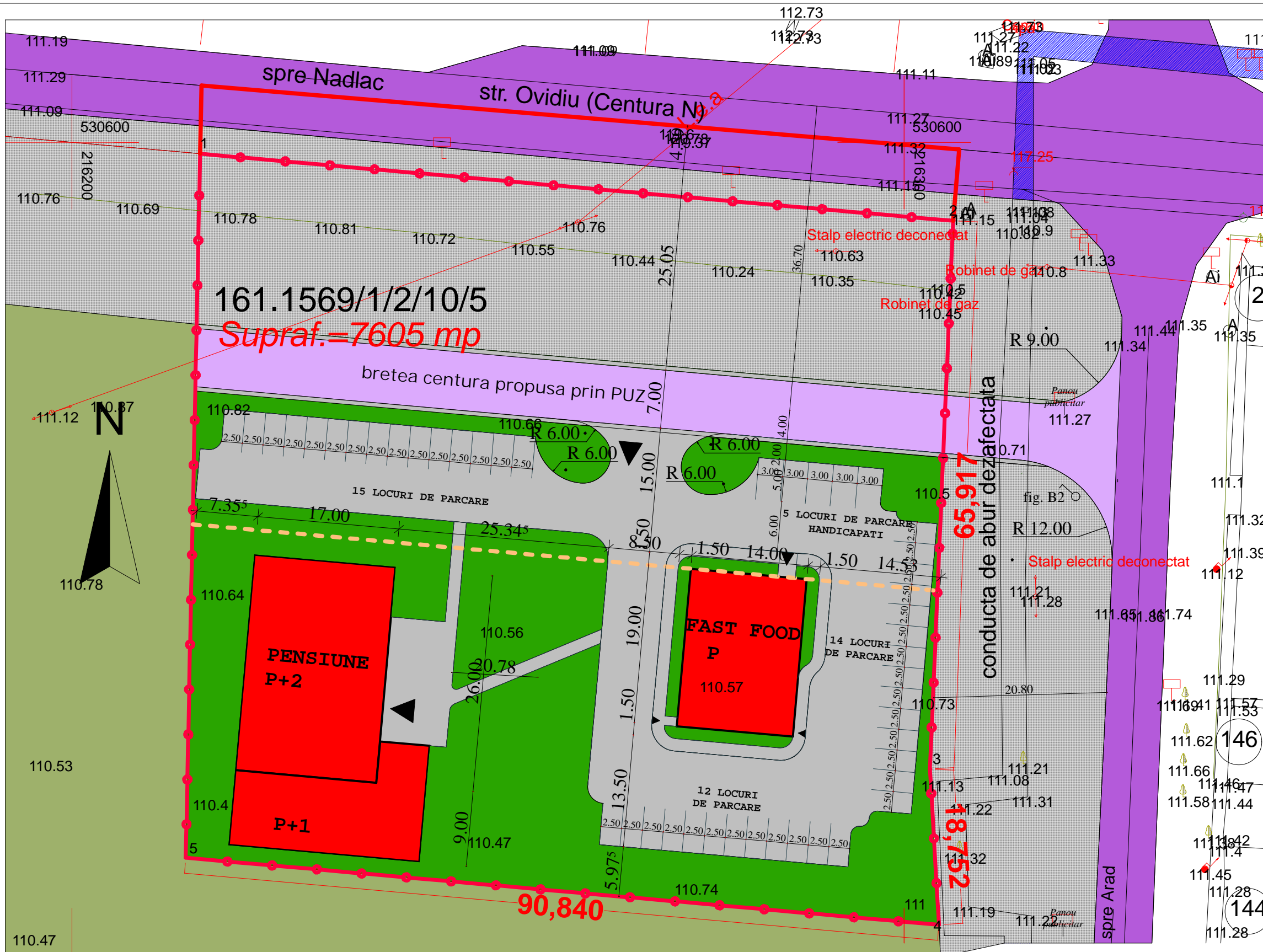
P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE FAST-FOOD SI PENSIUNE

LEGENDA

- limita zonei studiate
 - limita proprietatii
 - limita admisa de constructibilitate
 - cladire de utilitate publica propusa spre construire-pensiune si fast food
 - drum centura - DN 7
 - bretea centura propusa prin PUZ
 - teren arabil in intravilan
 - platforme pavate si parcare
 - spatiu verde de protectie
 - spatiu verde amenajat
 - conducta de abur dezafectata
 - accese principale
- LEGENDA
- ZONA STUDIATA
 - LIMITA TERENULUI STUDIAT
 - CENTURA DN 7
 - DJ 1643 - CALEA SASE VANATORI



110.43
Bilant de suprafete
Suprafata terenului = 7605.00 mp
Suprafata construita = 945.00 mp
Suprafata desfasurata = 2066.00 mp
P.O.T. = 12.43 %
P.O.T. max. admis=25%
C.U.T. = 0.30

BILANT - TERITORIAL					
	Teren aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	teren viran	7605.00	100.00	0.00	0.00
2	cai de comunicatii si transport rutier	0.00	0.00	341.18	4.49
3	spatii verzi de protectie	0.00	0.00	1850.67	24.34
4	cladiri de servicii de interes public	0.00	0.00	945.00	12.43
5	parcari si pietonale	0.00	0.00	2131.36	28.03
6	spatii verzi amenajate	0.00	0.00	2336.79	30.71
TOTAL: ZONA STUDIATA		7605.00	100.00	7605.00	100.00

SC STUDIO M SRL
Pta. Sporturilor, Nr. 8, Bl. 23,
Ap.38, ARAD.
tel. 0742/692511
cui. 18621795 j02/784/2006

administrator arh. stag. MIRCEA SOIMA
sef proiect arh. MIRCEA BATCU
urbanism arh. MIRCEA BATCU stud.arh. MOTIU COSMIN
redactat stud.arh. MOTIU COSMIN

BENEFICIAR: COSMA GABRIELA
CONSTRUIRE FAST-FOOD SI PENSIUNE
Arad, F.N., Nr. Top. 161.1569/1/2/10/5

21/2007

REGLEMENTARI URBANISTICE

P.U.D. 03 S

sc 1:500
MAI 2007