

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MOTEL P+2 ARUN” Arad,, strada Gladiator nr.1 , beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia , proiect nr. 20/2006 elaborat de SC inarch PREMO structures SRL.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 13629 din 16.03 2007 ;

-raportul nr. ad. 13629 din 16.03 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru - MOTEL P+2 ARUN - ,Arad, strada Gladiator nr. 1, proiect nr.20/2006 elaborat de SC inarch PREMO structures SRL , beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-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.(2) lit.”c” și 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 – MOTEL P+2 ARUN – Arad, strada Gladiator nr.1 , elaborat de SC inarch PREMO structures SRL,proiect nr.20/2006, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia 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. 12864 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MOTEL P + 2 ARUN „Arad, strada Gladiator nr. 1 beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia , proiect nr. 20 /2006 , elaborat de SC inarch PREMO structures SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2019/19.07.2006 au fost îndeplinite cât și a faptului că prin execuția motelului se reglementează situația economică a unui teren viran oferind sprijin cetățenilor prin creerea unei alternative de piață hotelieră , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „MOTEL P+2 ARUN „ Arad strada Gladiator nr. 1,beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia ,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 •

ARHITECT SEF



The International
Certification Network

Nr.ad.13629 / Ao/ _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MOTEL P+2 ARUN „, Arad, strada Gladiator nr.1 ,beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia, proiect nr. 20/2006 elaborat de SC inarch PREMO structures SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatului de urbanism nr. 2019/ 31 .iulie .2006 emis de Primăria municipiului Arad .

Terenul studiat este în suprafață de 878,00 mp și este proprietate privată a beneficiarilor Teglas Florin și Zlătariu Otilia. . Acest teren înscris în C.F. nr.1164 Mureșel situat în intravilan , are la nord vecinătate proprietatea privată de la nr.2, la est proprietatea privată de la nr.3, la sud strada Gladiator, iar la vest strada Infanteriei.

Pe baza datelor furnizate de beneficiar obiectivul prezintă următoarele caracteristici :

-construcția propriu - zisă va fi amplasată în incintă în partea de nord a parcelei și cuprinde la parter recepția , salonul de mic dejun , bucătăria , grupuri sanitare. La etaje vor fi aproximativ 20 de camere ;

-piscină și o terasă neacoperită ;

-parcarea cu număr de 8 locuri ;

-spații verzi în incintă, aproximativ 30 mp. (3,4 %) și spații verzi de aliniament la cele două fronturi stradale.

Construcția va avea Sc = 395 mp ; Sd = 905 mp , iar regimul de înălțime este P+2.

POT existent = 0

POT propus = 45 %

CUT existent = 0

CUT propus = 1,03

Accesul în incintă se va realiza direct din strada Gladiator, acestea fiind în număr de două, avându-se în vedere și posibilitatea de intervenție a mijloacelor de stingerea incendiilor .

Accesul pietonal se va asigura prin realizarea de trotuare cu lățimea de 1,00 m, adiacent străzii Gladiator și Infanteriei , față de care sunt despărțite de zone verzi de 1,50 m lățime.

Alimentarea cu apă potabilă și de stingerea incendiului se va realiza prin intermediul unui branșament de apă racordat la rețeaua publică existentă în strada Gladiator, la fel și evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, vor fi colectate în canalizarea existentă în aceeași stradă.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin realizarea unui branșament trifazat ce va fi racordat la stâlpul cel mai apropiat din LEA 0,4 kv existent în strada Infanteriei.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin montarea unei centrale termice proprii , folosind gazele naturale.

Alimentarea cu gaze naturale pentru gătit și producerea energiei termice se va face prin extinderea rețelei existente în strada Gladiator și executarea unui branșament la această rețea.

Telefonizarea se va asigura prin racordarea la telefonie și servicii noi (internet , E-mail, etc) a căror distribuitori atestați dețin aceste servicii în zonă.

Problema gunoiului menajer se rezolvă prin amenajarea unei platforme pe proprietate unde se va colecta și sorta gunoiul în europubele și evacuarea acestora cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

Prin certificatul de urbanism nr. 2019/31.07.2006 s-au solicitat avize care vor reglementa propunerile de proiectare și execuție a motelului după cum urmează :

1.alimentare cu apă și canalizare – aviz nr. 1338/26.02.2007 emis de SC Compania de Apă Arad S.A. – fără condiții ,valabilitate 12 luni de la data emiterii pentru faza P.U.D.

2.alimentare cu energie electrică – aviz 17129/19.02.2007, valabil pentru P.U.D. și P.A:C. emis de SC ENEL ELECTRICA BANAT cu următoarele condiții :

-interzicerea executării săpăturilor mecanizate la distanțe mai mici de 1,50 m ;

-distanța dintre cablurile electrice și cea mai apropiată fundație va fi mai mare de 0,60 m ;

-se interzice a se executa lucrări de săpături la distanță mai mică de 1,00 m față de fundațiile stâlpilor ,ancore,prize de pământ sau conductorul de LEAjt ;

3.alimentare cu gaze – aviz emis de SC E – ON Gaz România S.A. în 14.02.2007 valabil 6 luni de la data emiterii , pentru faza PUD – fără condiții.

4.telefonie – aviz 83/12.02.2007 emis de ROMTELECOM S.A. , valabil 1 an de la data emiterii ,pentru faza P.U.D. și P.A.C. – fără condiții ;

5.sănătatea publică – aviz nr.162/13.02.2007 emis de Direcția de sănătate publică Arad, valabil pentru faza P.U.D., fără condiții ;

6.salubritate incintă – aviz nr. 8717/T.3 din 10.02.2007 pentru P.U.D. în următoarele condiții :

-după execuția lucrărilor se vor procura contra cost a europubelelor de la SC POLARI M HOLDING SRL și cu obligația depunerii la PMA – Direcția Venituri – o declarație pe proprie răspundere privind cantitatea de deșeuri produsă.

7.prevenirea și stingerea incendiilor – aviz 1016/A din 13.02.2007 – fără condiții pentru faza P.U.D. și în condițiile legii de a întocmi documentația necesară (scenariu de foc) pentru faza de autorizare a execuției motelului .

Având în vedere faptul că au fost respectate cerințele din certificatul de urbanism cât și a condițiilor din avizele enumerate mai sus , la fel și consecința reglementării economice a unui teren viran venind în sprijinul cetățeanului prin creerea unei alternative de piață hotelieră

PROPUNEM :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MOTEL P+2 ARUN „Arad, strada Gladiator nr. 1 , beneficiari Teglas Florin și Zlătariu Otilia , proiect nr.20/2006 elaborat de SC inarch PREMO structures SRL.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Sterți



ȘEF SERVICIU
Ing.Mirela Szasz





SC inarch PREMO structures SRL
str. V.Milea nr. 3. ARAD 310131
tel. 0723/333864
tel. 0728/065157
cui 16420906 j02/844/13.05.2004

BENEFICIAR:
TEGLAS FLORIN
P.U.D. _Motel P+2
Str.Gladiator, nr.1, Arad

VOLUMUL 1:

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

P.U.D.

1 . I N T R O D U C E R E

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: **MOTEL P+2 - „ARUN”**
Str. Gladiator, nr.1, ARAD, JUD. ARAD
- Beneficiar: **TEGLAS FLORIN**
- Proiectant general: **S.C. INARCH PREMO STRUCTURES S.R.L.**
- Data elaborării P.U.D.: **NOIEMBRIE 2006;**

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda lui **Teglas Florin**, in vederea realizarii unui motel P+2. Terenul studiat este **amplasat** pe **strada Gladiator, nr.1**, Arad, fiind pe teritoriul administrativ al orasului, UTR 31, zona rezidentiala cu locuinte , aprobat prin P.U.G. al localitatii.

Documentatia are la baza **Certificatul de Urbanism NR.2019 DIN 31.07.2006** emis de Primaria Arad.

Beneficiarul doreste ca prin tema proiectului sa functionalizeze zona, prin transformarea ei din zona cu teren viran, in zona destinata utilitatilor publice, dar si creerea unor spatii verzi amenajate.

MOTEL P+2 - „ARUN”

Documentatia P.U.D. are la baza :

- Certificatul de urbanism nr. 2019/31.07.2006 (Anexa nr. 1 in cadrul memoriului general).
- prevederile Regulamentului local aferent al PUG ARAD aprobat in CL
- Metodologia Cadru de elaborare si continutul documentatiilor 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 si 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 teritoriul administrativ al orasului, in cadrul U.T.R. 31 (conf. PUG oras Arad), delimitat de:

LA NORD: proprietate privata nr.2

LA EST: proprietate privata nr.3

LA SUD: starda Gladiator

LA VEST: strada Infanteriei

DATE de TEMA :

Terenul studiat este in suprafata de 878 mp proprietate privata, apartinand beneficiarului prezentei documentatii.

SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

INTEGRAREA MOTELULUI P+2

➤stabilind prin REGLEMENTARI relatii optime de coexistenta pentru:

- motel P+2
- căi rutiere
- Spații verzi de aliniament
- Tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE :

- **Asigurarea acceselor principale in proprietatea din limita de studiu**
- **Asigurarea de spatii verzi de aliniament stradal**
- **Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea rețelilor publice de apa, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;**
- **Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile**

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

- **Regimul juridic al terenului:** TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- **Regimul economic al terenului:**
 - **FOLOSINTA ACTUALA:** TEREN VIRAN IN INTRAVILAN , in teritoriul administrativ al Orasului Arad, UTR 31.
 - **FOLOSINTA PROPUASA:** **CONSTRUIREA UNUI MOTEL P+2** (conf.CU 2019/31.07.2006)
- **Regimul tehnic al terenului** stabilit prin C.U.

2. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

1. **RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU** edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente (pus la dispozitie de catre beneficiar, TEGLAS FLORIN)
2. **STUDIU GEOTEHNIC** – pus la dispozitie de catre TEGLAS FLORIN
3. 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: proprietate privata nr.2

LA EST: proprietate privata nr.3

LA SUD: strada Gladiator

LA VEST: strada Infanteriei

si se află în proprietatea privata a lui Teglas Florin.

Actualmente este teren viran in intravilan. Prin reglementarile acestui PUD aprobat, terenul poate deveni constructibil, in vederea vitalizarii zonei, realizarii unui motel P+2.

Suprafata de teren studiată: 878 mp

3.1. Analiza fondului construit existent

Nu exista constructii supraterane, pe terenul viran.

3.2. Amplasamentul

Terenul studiat se afla in intravilanul aprobat prin P.U.G. al orasului Arad, UTR 31 delimitat de:

LA NORD: proprietate privata nr.2

LA EST: proprietate privata nr.3

LA SUD: starda Gladiator

LA VEST: strada Infanteriei

si este teren viran, conform extras CF nr. 1164.

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 107.500.N.M.N.
- Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona de 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 orasului Arad si 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/cm.p.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

1.1 Prezentul studiu geotehnic face obiectul cercetarii terenului de fundare la: imobil P+2E, pe strada Gladiator, nr.1, Arad

1.2 Cercetarea terenului de fundare s-a facut cu doua foraje manuale dn 8, 5/8, pana la adancimea de 5 m.

1.3 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

2.1 Amplasamentul cercetat geotehnic este situate în localitatea Arad, strada Gladiator, nr.1

2.2 Geomorphologic , amplasamentul este plan, avand stabilitatea generala a terenului asigurata, fiind situat pe terasa superioara a raului Mures

2.3 Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune formata prin scufundarea unui *masiv* cristalinhercinic.

Fundamentul depresiunii Panonice, este alcatuit din formatiuni cristalin-

eruptive, iar acestea s-au depus formatiunile sarmatiene, panonice si cuaternare.

Cuaternarul in Depresiunea Panonica, are o grosime de 250m, incepind 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 riului Mures, care este alcatuit din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase, separate de strate de argile si prafuri argiloase.

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

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafos nisipoase au compozitia mineralogica constituita din: illit=25-29%, caolinit=22-26%, montmorillonit=17-21%, clorit=8-10%, feldspati=2-3% CaCO₃=5-9%

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

2.5 P100/92 încadrează localitatea Arad, într-o zonă seismică de calcul notată cu "D" căreia îi corespunde un $K_s=0,16$ și un $T_c=1,00$ sec.

2.6 Adâncimea de îngheț se situează în conformitate cu STAS 6054/77 la 0,80m de nivel teren actual.

3. STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE GEOTEHNICE ALE STRATELOR

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat doua foraje manuale.

Forajul F1, umplutura, are grosimea de 1,80, forajul F2, umplutura, are grosimea de 1,50m, dupa care pana la adancimea de 3,60 m, urmeaza un strat argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar pana in baza forajelor, urmeaza un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie.

4. APA SUBTERANĂ

Apa a fost interceptata in forajul efectuat la adancimea de 3,30m

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

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de 1,80 m fata de nivel teren actual.

5. COCLUZII SI RECOMANDĂRI

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

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

Casa se va funda la adancimea de 2,00m

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru $b=1,00$ m si D_f indicata este: $P_{conv}=220$ kPa.

Inaintea turnarii betonului, terenul de fundare de pe amplasament, va fi avizat de catre geotehnician.

3.4. Căile de comunicație rutiera, pietonala

- Terenul in studiu are asigurat accesul din **strada Gladiator**
- imbracaminte nedefinitiva
- marcaje inexistente
- asigura accesele majore la noua zona de locuinte

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 aceste zone.

BILANT -TERITORIAL			
Teren aferent		Existent	
		mp	%
1	teren viran	878.00	40.49
2	zone de servicii de interes public	0.00	0.00
3	cai de comunicatii si transport rutier	689.75	31.80
4	spatii verzi amenajate	0.00	0.00
5	spatii verzi neamenajate	600.63	27.21
6	parcari si pietonale	0.00	0.00
TOTAL: ZONA STUDIATA		2168.38	100.00

3.6.Echipearea existenta

COOPERAREA IN DOMENIUL EDILITAR

1) CERINTA si RESTITUTIA DE APA

Alimentare cu apa potabila

Pe strada Gladiator exista retea publica de apa potabila care deserveste in prezent toate locuintele situate pe aceasta. Reteaua este dotata si cu hidranti de incendiu exterior amplasati la intersectia dintre strazi si la capatul acestora.

Evacuarea apelor meteorice si de suprafata:

În zonă nu este sistem centralizat de canalizare pluviala.

Canalizare menajera

În zonă este sistem centralizat de canalizare menajeră.

2) ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, TELEFONIZARE :

Situația existentă

Adiacent terenului exista L.E.A. 20KV, care alimenteaza cu energie electrica obiective mai importante din zona.

In zona exista instalatii telefonice Romtelecom .

3) ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Situația existentă

Pe strada Gladiator exista retea publica de gaze naturale care deserveste in prezent toate locuintele situate pe aceasta

4) ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:

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

5) GESTIONAREA DESEURILOR

In cadrul orasului exista serviciul public de salubritate- colectare gunoai 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

Trasatura esentiala a relatiei societate-biosfera este continua si ascendenta in transformarea mediului natural, prin artificializarea acestora si linearizarea ciclurilor bio-geo-chimice.

Ansamblul tehnologiilor, a tehnicii materiale, create de om in cadrul biosferei, necesare sustinerii activitatilor sale de habitat, alcatuiesc ceea ce numim tehnosfera.

Majoritatea tehnologiilor realizate de om sunt, din pacate, lineare, poluante, producatoare de deseuri, energofage, neperformante, functionand cu randamente reduse si deregland circuitele bio-geo-chimice naturale. Din acest motiv, trebuie adoptata o conceptie fundamentala pentru om, si anume, aceea ca nu societatea trebuie sa se adapteze tehnologiilor existente, ci tehnologia trebuie adaptata nevoilor reale, fezabile ale societatii umane si mentinerii echilibrului ecosferei terestre. Este necesara o atitudine noua, mai activa si creativa fata de tehnologie, care nu trebuie lasata sa se autonomizeze, ci trebuie sa urmeze calea deschisa de stiinta, in general si de ecologie, in mod special.

Stiinta arata ca dereglarea echilibrului ecologic al planetei se datoreaza exclusiv omului si tehnologiilor sale, tehnosfera generata de activitatile umane devenind, in ultima vreme, foarte agresiva fata de mediu.

Presiunea exercitata de activitatea umana si de tehnosfera asupra mediului natural, s-ar putea elimina printr-o singura masura, de inchidere a circuitelor artificiale de substanta si energie, respectiv, de inlocuire a proceselor lineare cu procese ciclice, asemanatoare celor din natura. Acest lucru ar putea fi realizat prin inlocuirea tehnicii actuale prin ecotehnica, caracterizata prin reciclari, consumuri mici pe unitatea de produs si reducerea, pana la eliminare, a reziduurilor, deseurilor si a ratei poluarii. Principiul fundamental al ecotehnicii consta in aplicarea modelului natural, in care nimic nu se pierde ci totul se transforma. (Calinescu E., 1982)

❖ **Obiective noi solicitate prin tema –program**

DATE de TEMA : SCOPUL PRINCIPAL al STUDIULUI :

➤ **INTEGRAREA NOULUI MOTEL P+2 IN ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -SUBCETATE ARAD**

stabilind prin REGLEMENTARI relatii optime de coexistenta pentru:

- Motel P+2 in context de Locuire urbană în sistem de loturi individuale (locuinte unifamiliale) conform UTR.
- Accese, circulatii rutiere, circulatii pietonale si parcar
- Spații verzi de aliniament
- Retele tehnico- edilitare

ANALIZÂNDU-SE:

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

❖ **Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiei**

Aceasata documentatie a fost intocmita in scopul schimbarii de destinatie din teren pentru locuinte, in teren destinat utilitatilor publice

Prin tema se doreste amplasarea viitorului motel in parte de nord a parcelei. Motelul va avea un regim de inaltime P+2, parcare va fi asigurata pe proprietate. La parter va fi zona de receptie, salonul de mic dejun, bucataria si anexele acesteia, grupuri sanitare atat pentru clienti cat si pentru angajati. La etaje vor fi aproximativ 20 de camere simple si duble cu baie proprie fiecare.



PRESCRIPTII SPECIFICE:

a. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI:

OCUPAREA TERENULUI ADMISĂ:

Inălțimea maximă a motelului la coamă va fi de maxim $H=15.00m$, iar zona fiind exclusiv rezidențială, va avea un procent maxim de ocupare a terenului $P.O.T.=45\%$, coeficientul maxim de utilizare a terenului fiind $C.U.T.=1.03$

b. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI:

b.1. ACCESE ȘI DRUMURI:

b.1.1. 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.1.2. PARCAJE:

Parcajele sunt în număr de 8 și sunt concepute pe proprietatea beneficiarului. Structura carosabilă a parcajelor va fi alcătuită în principiu din pavele ecologice.

b.1.3. ACCESE:

Pentru intrarea pe proprietate se vor amenaja două podete, unul pentru a deservi clienții, iar celălalt pentru a deservi intrarea personalului, a marfii și evacuarea deșeurilor.

Intrarea în hotel va fi marcată pe toată lungimea terasei de o pergolă din structura de lemn.

b.1.4. TROTUARE:

Accesul pietonal se va asigura prin realizarea de trotuare de lățime 1.00m. Trotuarele se vor dezvolta adiacent străzii, față de care sunt despărțite prin zone verzi de 1.50m lățime. Îmbrăcămintea de trotuar va fi alcătuită din: asfalt turnat, beton simplu, balast. Încadrarea îmbrăcăminții de trotuar se va face cu borduri mici, prefabricate de 10X15cm, iar panta transversală va fi de 2%.

b.2. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI:

• FAȚADE:

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

• ACOPERIȘURI:

Se vor realiza învelitori din șarpantă de lemn acoperită cu țiglă, membrana sau învelitori tip terasă.

• ÎMPREJMUIRI:

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

Împrejmuirile față de celelalte vecinătăți se vor face cu elemente opace din zidărie de cărămidă sau piatră, sau din structuri de stâlpi metalici cu fundații de beton închideri de lemn, cu înălțimi maxime de 2.00m.

b.3. PLANTAȚII:

Pe terenul destinat amplasării obiectivelor de utilitate publică 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.

c. POSIBILITĂȚI DE OCUPARE A TERENULUI:

Amplasamentul va avea un procent de ocupare a terenului maxim P.O.T=45% și un coeficient de utilizare a terenului maxim C.U.T=1.03.

BILANT -TERITORIAL					
Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	teren viran	878.00	40.49	0.00	0.00
2	zone de servicii de interes public	0.00	0.00	878.00	40.49
3	cai de comunicatii si transport rutier	689.75	31.80	618.29	28.53
4	spatii verzi amenajate	0.00	0.00	573.91	26.46
5	spatii verzi neamenajate	600.63	27.21	0.00	0.00
6	parcari si pietonale	0.00	0.00	98.18	4.52
TOTAL: ZONA STUDIATA		2168.38	100.00	2168.38	100.00

4.2. PROBLEME DE MEDIU

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

- Actiuni de educare a locuitorilor in privinta strangerii si selectarii gunoaielor (sticla hartie, plastic, etc,)
- Imbunatatirea strarii de curatenie a strazilor si spatiilor publice (HG. 162/2000 privind depozitarea deseurilor
- Contactarea de catre executivul Primariei a agentilor economici pentru asigurarea functionarii unui sistem de colectare si reciclare a deseurilor.
- Contract pentru evacuarea apelor uzate, menajere si pluviale.
- Lichidarea rampelor ilegale de depozitare a gunoiului, in paralel cu imbunatatirea sistemului de colectare a gunoiului menajer
- Diminuare pana la eliminare a surselor de poluare:
 - *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
 - Zona se va dota cu recipiente stradale de colectare a deseurilor menajere destinate pietonilor
 - Pentru proprietar s-a prevazut platforma gospodareasca pe proprietate, evacuarea facandu-se dupa orarul stabilit in contract.

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 reglementari la nivel de UE 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 de utilitate publica, 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

4.3.ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

1) CERINTA si RESTITUTIA DE APA

În zonă este în funcțiune o rețea de apă potabilă, care face parte din sistemul de alimentare cu apă a municipiului Arad.

Alimentare cu apa potabila si Stingere incendiu

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele prevazute in cadrul motelului si anume:nevoi menajere, dusuri, bucatarie, spalatale, stropit zona verde, piscina, etc.

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer se va realiza prin intermediul unui bransament de apa racordat la rețeaua publica de apa existenta pe str.Gladiator.

Asigurarea necesarului de apa pentru incendiu va fi realizat cu ajutorul hidrantului existent la capatul rețelei de apa, in dreptul parcelei studiate.

Pentru contorizarea consumului se va prevedea pe bransamentul de apă câte un apometru montat in camin care se va amplasa si echipa conform solicitărilor Companiei

de Apă Arad.

Căminul de apometru va fi o construcție subterana din beton, cu placă de acoperire prevăzută cu capac cu rama din fontă pentru acces.

Din căminul de apometru se va realiza racordul la instalațiile interioare de alimentare cu apă a clădirii, conductele de racord fiind executate tot din țevi de polietilenă de înaltă densitate.

A.2. Canalizare menajeră locala

Pe str. Gladiator exista colector de canalizare menajera, recent realizat, in sistem unitar, prin urmare motelul se poate racorda la acest colector prin intermediul unui racord de canalizare executat din tubulatura de PVC in sistem de etansare cu garnitura de cauciuc a imbinarilor.

A.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe sarpanta cladirii si de pe aleile si platformele din incinta motelului vor fi preluate printr-un sistem de tubulaturi si vor fi descarcate fie in canalul menajer stardal (numai cu acceptul scris al RAAC Arad), fie in zonele verzi amenajate in incinta motelului.

2) ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

LEA 0,4 KV

Pe str. Gladiator, dar si pe str. Infanteriei exista LEA 0,4KV conform planului de situatie.

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica se propune executarea unui bransament trifazat de energie electrica care se va racorda la stalpul cel mai apropiat din LEA 0,4KV str. Infanteriei.

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 in incinta motelului.

Pentru racordarea viitorilor consumatori la noua rețea j.t. beneficiarul va solicita și achita tariful de racordare la S.C DFEE Electrica Banat - Sucursala Arad.

3) ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA:

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul motelului se va realiza din resurse proprii si anume prin montarea unei centrale termice pe gaze naturale care va produce si apa calda necesara utilizarilor menajere.

4) ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Asigurarea cu gaze naturale atat pentru gatit cat si pentru producerea energiei termice se va realiza prin executarea urmatoarelor lucrari:

- Extinderea conductei de gaze naturale presiune redusa existenta pe str. Gladiator, pe o lungime de aprox. 20m.
- Executarea unui bransament de gaze naturale si post de reglare masurare (PRM) amplasat la limita de proprietate.
- Executarea instalatiei de utilizare gaze naturale de la PRM la consumatorii care vor fi aprobati.

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 TG. MURES, 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 si a Normelor Tehnice NT-DPE – 01/2004.

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 atestati care detin retelele existente in zona (ROMTELECOM, RDS, etc.).

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

4.4.REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

Terenul este situat în teritoriul administrativ al orasului si are următoarea situație juridică:

Terenul, în limitele zonei studiate, cuprins in delimitarea formata de :

LA NORD: proprietate privata nr.2

LA EST: proprietate privata nr.3

LA SUD: starda Gladiator

LA VEST: strada Infanteriei,

se află în proprietatea privata lui Teglas Florin

Zona studiata este teren viran in intravilan. Prin reglementarile PUD aprobat , in zona se va putea construi, in vederea realizarii unui motel P+2.

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 aferent UTR 19-20
- 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 si continutul documentatiilor 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 si urbanism

Astfel, din cele expuse mai sus REZULTA :

P.U.D. –MOTEL P+2, STRADA GLADIATOR, NR.1, ARAD, jud.

Arad si 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**

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

- » alimentare cu energie electrica
- » alimentare cu apa potabila din sistem centralizat
- » alimentare cu gaze naturale din sistem centralizat
- » canalizarea apelor meteorice din suprafata studiata – prin rigole stradale

OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Cresterea valorii imobiliare a terenurilor in zona
- Fluentizarea circulatiei
- Cresterea suprafetelor destinate spatiilor verzi amenajate
- Reabilitarea si dezvoltarea serviciilor publice si sistemului edilitar , in ansamblu
- Salubritatea zonei
- Aducerea standardului zonei rezidentiale la calitatea anilor 2000, in sistem integrat localitatii.

Dupa aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliu Local al Orasului Arad, se va trece la fazele P.A.C. de proiectare, intocmirea p.o.e., documentati in baza carora se obtine autorizatia de construire, verificarea documentatiilor de catre verificator M.L.P.T.L., etc...

APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.D.

Prin tema si solutie urbanistica se caută a se realiza un motel P+2, care sa deserveasca atat zona rezidentiala cat si celelalte zone ale Aradului, 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 motelului, venind astfel în sprijinul cetățeanului prin crearea unei alternative la piata hoteliera.

Urbanism , mediu, organizarea teritoriului

Arh. CORNELIA TUDOR

Stud.arh. COSMIN MOTIU
SOCACIU

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



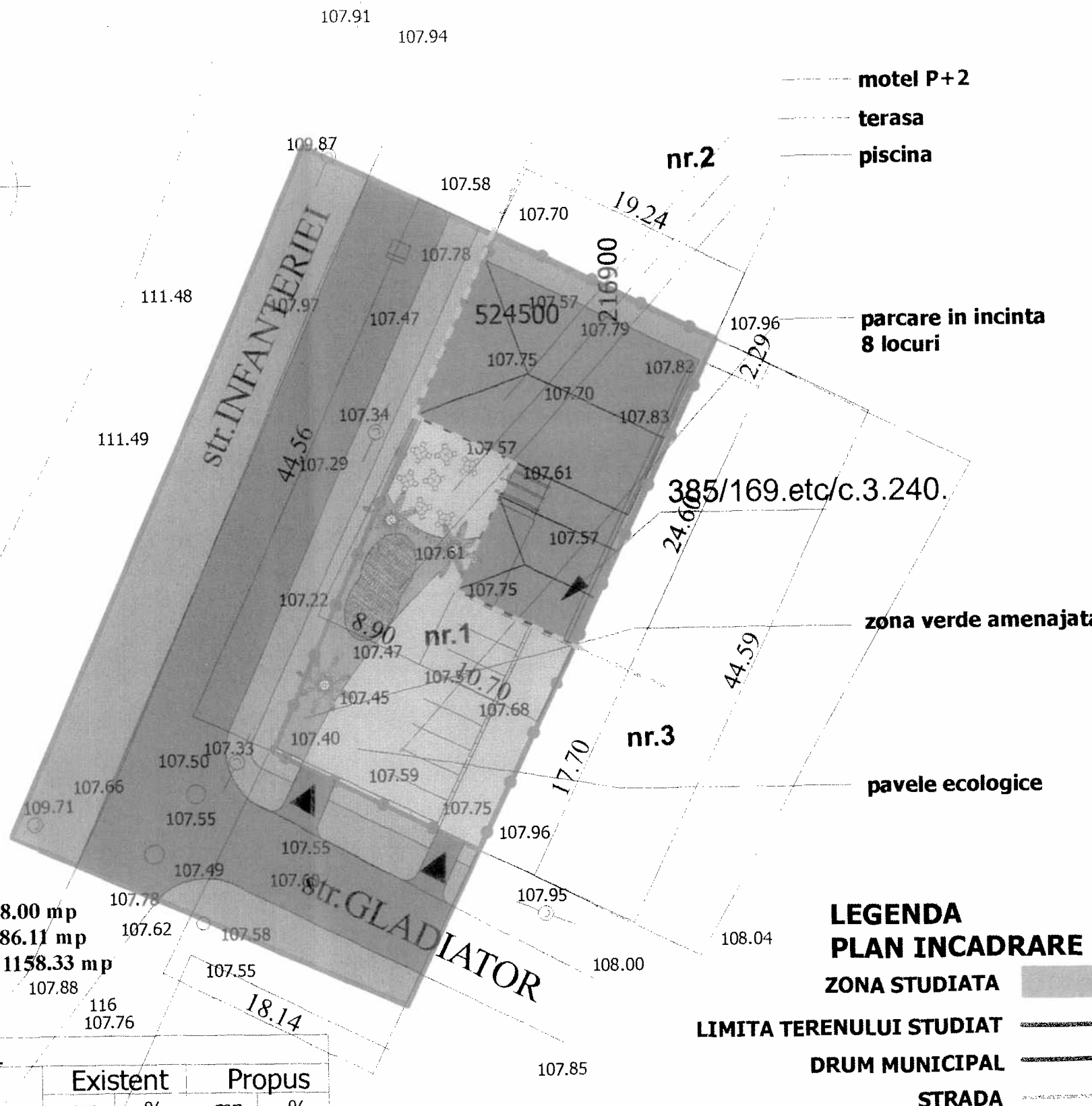
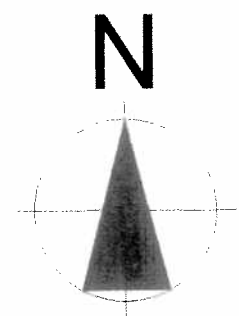
P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MOTEL P+2 "ARUN"

LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita proprietatii
- limita admisa de constructibilitate
- zona destinata utilitatilor publice
- cladire de utilitate publica propusa spre construire-Motel
- strada
- drum pietonal
- spatiu verde
- terasa si parcare
- piscina
- acces incinta



- motel P+2
- terasa
- piscina

parcare in incinta
8 locuri

zona verde amenajata

pavele ecologice

LEGENDA PLAN INCADRARE

- ZONA STUDIATA
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- DRUM MUNICIPAL
- STRADA

Bilant de suprafete

Suprafata terenului = 878.00 mp
 Suprafata construita = 386.11 mp
 Suprafata desfasurata = 1158.33 mp
 P.O.T. = 43.97 %
 C.U.T. = 1.03

BILANT -TERITORIAL

Teren aferent	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1 teren viran	878.00	40.49	0.00	0.00
2 zone de servicii de interes public	0.00	0.00	878.00	40.49
3 cai de comunicatii si transport rutier	689.75	31.80	618.29	28.53
4 spatii verzi amenajate	0.00	0.00	573.91	26.46
5 spatii verzi neamenajate	600.63	27.21	0.00	0.00
6 parcuri si pietonale	0.00	0.00	98.18	4.52
TOTAL: ZONA STUDIATA	2168.38	100.00	2168.38	100.00

SC inarch PREMO structures SRL

str. V.Milea nr. 3, ap.11. ARAD 310131
 tel. 0723/333864 0728/065157
 cui 16420906 j02/844/13.05.2004



administratori stud.arh. COSMIN MOTIU
 arh. DANA TUDOR
 urbanism arh. CORNELIA TUDOR
 stud.arh. COSMIN MOTIU
 redactat stud.arh. COSMIN MOTIU

Beneficiar: TEGLAS ARUN FLORIN

MOTEL P+2 "ARUN"
 CARTIER SUBCETATE ARAD

20/2006

NOIEMBRIE
 2006

REGLEMENTARI URBANISTICE

P.U.D.
 03 S