

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

NR. 160/22.05.08.

AVIZAT

SECRETAR

Cons.jr.Doina Paul

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2008**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „PENSIUNE GASTRO TUR SRL”, Arad , strada Petra Rareș nr. 24., proiect nr.37/2008, elaborat de SC .ARHIDECOR SRL, beneficiar SC. GASTRO TUR SRL.**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 23824 din \_\_\_\_\_ 2008;

-raportul nr. Ad23824 din \_\_\_\_\_ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „PENSIUNE GASTRO TUR SRL”, Arad str. Petra Rareș nr.24., proiect nr.37/2008, elaborat de SC ARHIDECOR SRL, beneficiar SC GASTRO TUR SRL.

-rapoartele 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, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

### **H O T Ă R Ă R E:**

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „PENSIUNE GASTRO TUR SRL”, Arad ,str. Petru Rareș nr 24 ., proiect nr37/2008, elaborat de SC ARHIDECOR SRL conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 3 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.3.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul SC GASTRO TUR SRL 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.23824 /Ao/ \_\_\_\_\_ 2008-

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „PENSIUNE GASTRO TUR SRL”, Arad ,str. PETRU RAREȘ nr. 24., proiect nr.37/2008, elaborat de SC ARHIDECOR SRL..

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 456/2008 cât și a faptului că odată cu apariția acestei pensiuni ca și investiție nouă, aspectul zonei aflată pe o arteră importantă a orașului ,(ieșirea spre Oradea) se va îmbunătăți și va câștiga în interes prin crearea unor servicii necesare și moderne pentru persoanele care tranzitează orașul, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „PENSIUNE GASTRO TUR SRL ,Arad str. Petru Rareș nr. 24, proiect nr.37/2008 elaborat de SC. ARHIDECOR SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**



Societatea Română pentru  
Asigurarea Calității



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281 850 • fax +40-57-25384

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



The International  
Certification Network

Nr.ad23824 / Ao/ \_\_\_\_\_ 2008

ARHITECT SEF

## R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „PENSIUNE GASTRO TUR SRL”, Arad ,str. Petru Rareș 24, proiect nr 37/2008, elaborat de SC ARHIDECOR SRL , beneficiar SC GASTRO TUR SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 456/2008 emis de Primăria municipiului Arad.

Terenul în suprafață de 500 mp este amplasat pe str. Petru Rareș la nr. 24 în cartierul Grădiște având funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare zonei de locuințe-spații comerciale și prestări servicii.

Obiectivul propus se realizează pe un teren proprietate privată, situat în intravilanul municipiului Arad conform Extrasului de Carte Funciară nr. 8525 Arad, nr. Top. 7582/4010/etc/a.1.

Terenul este mărginit la nord de un imobil în construcție cu funcțiunea de servicii, la est și sud de case unifamiliale, iar la vest de domeniul public aferent străzii Petru Rareș.

Accesul pe parcelă se va realiza printr-o poartă uscată.

### ECHIPARE EXISTENTĂ

Pe str. Petru Rareș există toate utilitățile urbane necesare, la care obiectivul propus poate fi racordat: rețele edilitare de apă, canalizare menajeră canalizare pluvială, gaz, telecomunicații, rețele electrice.

Conform temei de proiectare beneficiarul, dorește să realizeze o construcție subsol, parter, 2 etaje și mansardă cu funcțiunea de pensiune.

În interiorul incintei se propune să se execute:

- Clădirea cu funcțiunea de servicii,
- platforme, parcaje, alei pietonale,
- împrejmuire ,
- spații verzi,
- rețele de instalații în incintă și dotări tehnico-edilitare aferente.

În exteriorul incintei:

- rețele, racorduri și bransamente legate de rețelele edilitare existente din str. Petru Rareș.

Clădirea propusă va avea următoarele funcțiuni:

La subsol – vestiar cu grup sanitar, centrală termică, depozit alimente.

La parter - holl acces cu recepție, sală de mese, bucătărie, grup sanitar pentru clienți.

La nivelele superioare (et. 1 , 2, și mansardă ) – 21 camere de cazare în regim hotelier ( 2 paturi și grup sanitar propriu ) , oficiu la fiecare nivel, magazii pentru inventar, debarale cu dotari pentru curățenie.

Capacitatea pensiunii:

Nr. de camere: 7 cam x 3 nivele =21 camere

Locuri în camere: 16 locuri x 3 nivele =48 locuri

Locuri la mese: 48 locuri.

Suprafața construită a pensiunii va fi de circa 210,00 mp, iar cea desfășurată va fi de circa 1100,00 mp.

Accesul în incintă va fi sub formă de traseu carosabil printr-o poartă uscată și platformă dalată cu calupi de beton, cu suprafața totală de 255,00mp.

Spațiul verde rămas în incintă va fi de 149,20 mp. Gardul perimetral al celor trei laturi interioare ale terenului va fi înverzit prin intermediul plantelor decorative agățătoare.

Clădirea nou propusă va fi amplasată la frontul stradal, aliniată cu construcția aflată în execuție de la nr. 26.

Gradul de ocupare a terenului:

- incintă

POT exist. 29,24%

POT propus 38,89%

CUT exist. 0,29

CUT propus 2,03

#### DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rețele electrice – prin bransament la rețeaua existentă în zonă,

Rețeaua de apă –prin racordarea la rețeaua de apă a orașului,

Rețeaua de canalizare –la rețeaua de canalizare a orașului

Evacuarea deșeurilor –deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și livrate la rampa ecologică.

Rețeaua de gaze –prin bransament la rețeaua existentă în zonă.

Documentația tehnică este însoțită de următoarele avize:

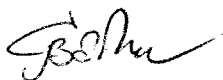
- Aviz Compania de apă nr.7333/2007
- Aviz Sanitar nr 1021/2007
- Aviz PSI nr 1100/A/2007
- Acord Protecția Mediului Timișoara nr363 RP/2008
- Acord SC CET Arad SA nr. 3287/2008
- Aviz PC nr.1783/A 2007
- Aviz ROMTELECOM nr. 516/2007

Avînd în vedere acestea

**PROPUNEM :**

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - „PENSIUNE GASTRO TUR SRL”, Arad „, proiect nr37/2008, elaborat de SC ARHIDECOR SRL , beneficiar SC GASTRO TUR SRL, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

**ARHITECT ȘEF**  
**Ing. Carmen Balazs**



**ȘEF SERVICIU**  
**Ing. Mirela Szasz**





**ARHIDECOR**

S.C. "ARHIDECOR" S.R.L. \* C.U.I. 16042304 \* J02/29/08.01.2004 \* ROMANIA, ARAD, cod 310350  
 Calea Aurel Vlaicu, bl.Z22, sc.A, et.1, ap.2 \* Raiffeisen Bank - cont IBAN R078RZBR0000060004529568  
 Telefon&fax: 0357.413.955 \* Mobil:0722625336 \* E-mail:mt\_architect@rdslink.ro ; mariana.turda@gmail.com

## MEMORIU GENERAL

### 1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- ◆ **Denumirea lucrarii:** Pensiune « GASTRO TUR »  
Str. Petru Rares nr.24, mun. Arad
- ◆ **Numarul proiectului:** 37 / 2007
- ◆ **Faza de proiectare:** Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)
- ◆ **Beneficiar:** S.C. "GASTRO TUR" S.R.L.
- ◆ **Adresa beneficiar:** B-dul Revolutiei nr.26-38, mun. Arad
- ◆ **Proiectant:** S.C. "ARHIDECOR" S.R.L. Arad

### OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie in faza P.U.D. s-a intocmit in vederea aprobarii de catre Primaria mun. Arad a solutiei urbanistice pentru construirea unei pensiuni situata pe strada Petru Rares nr. 24, cartierul Gradiste, mun. Arad.

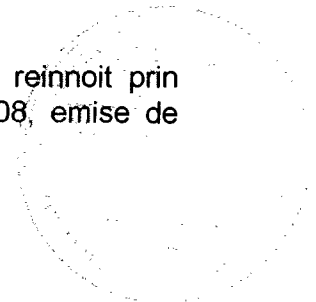
Documentatia are la baza Certificatul de urbanism nr. 76 din 19 ian.2007 reinnoit prin Certificatul de urbanism nr. 456 din 5 martie 2008, emis de Primaria Arad.

Pensiunea va fi realizata in locul casei existente, construita la frontul stradal asemenea caselor si constructiilor vecine. Casa actuala este compusa dintr-un parter si urmeaza a fi demolata in intregime, starea ei tehnica nefiind satisfacatoare. Pensiunea propusa se va construi la frontul stradal si va avea subsol, parter, doua etaje si mansarda.

Beneficiariul si-a propus sa realizeze aceasta pensiune la standarde europene, asigurind realizarea si mentinerea pe intreaga durata de exploatare a investitiei a cerintelor de calitate conform acestor standarde. Normativele emise de catre organele administratiei centrale si locale vor fi respectate (norme de protectie a mediului, norme de protectia muncii, norme de igiena si sanatate publica, normele de autorizare din punct de vedere al sigurantei la foc, etc.).

#### Documentatia P.U.D. are la bază :

- Certificatul de urbanism nr. 76 din 19 ian.2007, reinnoit prin Certificatul de urbanism nr. 456 din 5 martie 2008, emise de catre Primaria municipiului Arad;



- 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 suprafața de 500 mp este situat pe strada Petru Rares, cartierul Gradiste, in cadrul U.T.R. nr.26 (conf. PUG oras Arad),

Conform Certificatului de urbanism eliberat de Primaria municipiului Arad:

- **Regimul juridic al terenului:** TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- Imobilul este situat in intravilanul municipiului Arad
- Imobilul amplasat in ansamblul urban al municipiului Arad in conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2314/2004 al Ministerului Culturii si Cultelor
- **Regimul economic al terenului:**
  - Actualmente curte cu constructii
  - Se solicita construirea unei pensiuni prin extinderea constructiei existente (in cazul in care structura permite aceasta) sau pentru o constructie integral noua si desfiintare anexe si locuinta existenta.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

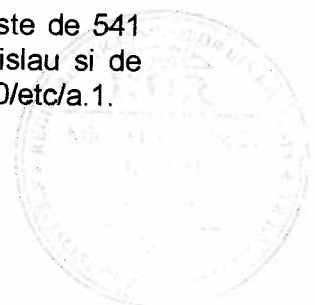
Terenul se afla pe strada Petru Rares in cartierul Gradiste al municipiului Arad.

Suprafata totala a terenului aflat in posesia investitorului este de 541 mp conform ridicarii topometrice intocmita de tehn.Kelly Ladislau si de 500 mp conform extrasului CF nr. 8525 Arad, nr. topo 7582/4010/etc/a.1.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul care face obiectul intentiei de construire a pensiunii se gaseste in intravilanul municipiului Arad, in UTR nr.26 conform PUG aprobat (I.S. – zona pentru servicii de interes general).

Suprafata totala a terenului aflat in posesia investitorului este de 541 mp conform ridicarii topometrice intocmita de tehn. Kelly Ladislau si de 500 mp conform extrasului CF nr. 8525 Arad, nr. topo 7582/4010/etc/a.1.



Terenul se afla in posesia S.C. « GASTRO CRIS » S.R.L. IN PROCENT DE 43% si S.C. « GASTRO TUR » S.R.L. in proportie de 57% (conform extrasului CF). Folosinta actuala este de intravilan cu casa (conform extrasului CF). Terenul este marginit la nord de un imobil in constructie, apartinand S.C. « TEHNODOMUS » S.R.L., la est si la sud de case unifamiliale, iar la vest de domeniul public aferent strazii Petru Rares.

### 3.1 Analiza geo-tehnica

Conform referatului geo-tehnic nr. 154 din 16 februarie 2007 intocmit de catre S.C. "ATELIER A" S.R.L. se desprind urmatoarele concluzii:

- Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioara a riului Mures.

- Stratificatia terenului: pe amplasamentul indicat s-au efectuat un foraj manual si trei sondaje manuale; umplutura are grosimea de 1,00 m, dupa care pina la adincimea de 3,60m urmeaza un complex argilos, cafeniu galbui plastic virtos , iar pina la baza forajului urmeaza un complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent.

Constructia se va funda la adincimea de 1,40 m.

- Presiunea conventionala de calcul pentru Df indicata si  $b=1,00$  m :  
 $P_{conv} = 240$  Kpa

- Adincimea apei subterane: se prevede un regim maxim ascensional pina la 1,40 m de suprafata actuala a terenului.

- Conform macrozonarii seismice (dupa Normativul P100-92) localitatea Arad se incadreaza intr-o zona seismica de calcul notata cu "D", careia ii corespund:  $k_s=0,16$  si  $T_c=1,0$  sec.

- Adincimea de inghet-dezghet a zonei (conf. STAS 6054-77) este de 0,80 m.

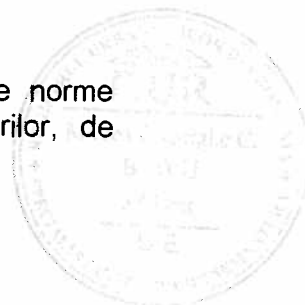
Din punct de vedere topometric, terenul este remarcabil de plat, cu cotele situate in jurul nivelului 109,30 NMB

Echiparea edilitara: parcela beneficiaza de urmatoarele utilitati : apa curenta, canalizare, curent electric, gaz metan, cablu telefonic, abonament la serviciul de salubritate municipal.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1 Elemente de baza

Conform reglementarilor in vigoare cuprinse in sistemul de norme tehnice si juridice care stabilesc regulile de ocupare a terenurilor, de





amplasare a cladirilor si amenajarilor aferente, coroborat cu cerintele tehnice si functionale specificate de investitor si cu potentialul de constructibilitate oferit de terenul destinat obiectivului de investitie (pensiune) se propun urmatoarele categorii de lucrari:

- Sistematizarea verticala a terenului necesar investitiei;
- Cladirea propusa, aferenta investitiei;
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retelele de incinta;
- Platforma carosabila interioara cu acces auto, necesara aprovizionarii cu marfa si parcaj pentru clienti si personal, racordate la strada Petru Rares;
- Platforma dalata in spatiu public (corespunzatoare frontului stradal al parcelei) pentru realizarea accesului auto din strada Petru Rares;
- Amenajarea spatiilor verzi din interiorul parcelei si din domeniul public aferent frontului stradal;

Pensiunea care se va construi pe acest teren va fi compusa dintr-o cladire S + P + 2 E + M si o platforma dalata in curte, necesara accesului masinilor de aprovizionare si parcarii automobilelor personalului si clientilor.

Accesul in curte se va face prin intermediul unei porti uscate.

Constructia se va realiza din caramida eficienta de 38 cm grosime pentru zidurile exterioare, caramida plina si gips-carton pentru peretii interiori, beton armat de marca pentru structura de rezistenta, lemn pentru sarpanta, polistiren pentru izolatia termica, tigla pentru invelitoare si tencuieli structurale pentru fatade.

Cladirea care se va construi va satisface urmatoarele functiuni:

La parter :

- holl acces cu receptie
- sala de mese
- bucatarie
- grup sanitar pentru clienti

La subsol :

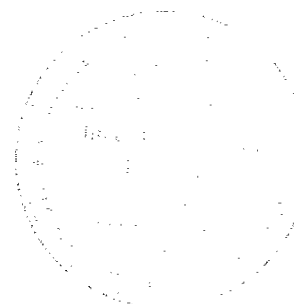
- vestiar cu grup sanitar
- centrala termica
- depozite alimente

La nivelele superioare :

- 21 camere de cazare in regim hotelier (2 paturi si grup sanitar propriu)
- oficiu la fiecare nivel
- magazii pentru inventar
- debarale de curatenie

Capacitatea pensiunii :

- Numar de camere : 7 camere x 3 nivele = 21 camere
- Locuri in camere : 16 locuri x 3 nivele = 48 locuri
- Locuri la mese : 48 locuri



Suprafata construita a pensiunii va fi de circa 210 mp, iar cea desfasurata va fi de circa 1.100 mp.

Accesul in incinta va fi sub forma de traseu carosabil si platforma dalata cu calupi de beton, cu suprafata totala de 255 mp.

Spatiul verde ramas in incinta va fi de 149,20 mp. Gardul perimetral al celor trei laturi interioare ale terenului va fi inverzit prin intermediul plantelor decorative agatatoare.

Pe fatada pensiunii se vor amplasa casete luminoase cu firma si reclamele necesare semnalarii si atragerii clientilor.

Pensiunea va fi racordata la toate utilitatile urbane existente pe parcela : apa curenta, canalizare, curent electric, gaz metan si telefonie.

Noua cladire se va integra in frontul stradal si in ansamblul strazii, constuctia de colt de la numarul 26 avind aceeasi inaltime.

Prin activitatea ei, pensiunea nu va polua mediul inconjurator, asigurind functiunea de cazare unui numar maxim de 48 de persoane.

Cladirea propusa se va realiza la standarde europene, folosindu-se materiale de constructie si finisaje moderne. Investitorul va asigura mentinerea pe intreaga durata de exploatare a constructiei a nivelului si cerintelor de calitate impuse de aceste standarde si cu respectarea actelor normative emise de organele administratiei centrale si locale privind normele de protectie a mediului, a normelor de igiena si sanatate publica, a normelor metodologice privind autorizarea functionarii unitatilor din punct de vedere al sigurantei la foc si al protectiei muncii.

### **Propuneri de organizare a terenului**

Suprafata totala a terenului aflat in posesia investitorului este de 541 mp conform ridicarii topometrice intocmita de Kelly Ladislau si de 500 mp conform extrasului CF nr. 8525 Arad, nr. topo 7582/4010/etc/a.1. Forma terenului aflat in posesia investitorului este dreptunghiulara, cu latura mare perpendiculara pe strada Petru Rares si latura mica pe linia frontului stradal..

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun urmatoarele masuri de organizare a terenului:

a) Se identifica in teren parcela in suprafata de 541 mp, avind forma dreptunghiulara cu laturile de:

- 32,16 m pe latura nord-est;
- 16,45 m pe latura sud-est, paralela cu axul strazii P.Rares ;
- 33,75 m pe latura sud-vest, paralel cu latura nord-est;

b) Se realizeaza sistematizarea verticala a terenului natural de pe amplasament. Nivelmentul pe amplasament se desfasoara intre 109,20NMB si 109,75NMB, iar cota +/-0,00 a fost preconizata la 110,30NMB, cu stabilire precisa la urmatoarele faze de proiectare;

c) Se realizeaza cladirea si amenajarile exterioare la nivelul terenului sistematizat;

### Regimul de inaltime

Pensiunea va avea subsol, parter, doua etaje si mansarda..

### Regimul de aliniere al constructiilor

Identificarea amplasamentului necesar investitiei prin distante fata de repere fixe din zona studiata a fost descrisa la punctul 4.2 "Propuneri de organizare a terenului".

Cladirea noua propusa va fi amplasata la frontul stradal, aliniata cu constructia noua de pe colt (nr. 26). Acest amplasament este implicit paralel cu axul strazii P.Rares.

### Modul de utilizare a terenului

Suprafata de teren aferenta obiectivului de investitie este de 541 mp.

Aria construita totala estimata este de 210 mp si cea desfasurata este de 1.100 mp.

Indicii de control privind modul de utilizare a terenului aferent obiectivului de investitie propus sunt:

- Procentul de ocupare a terenului (POT):
  - POT existent = 29,24%
  - POT propus = 38,89%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):
  - CUT existent = 0,29
  - CUT propus = 2,03

### Bilant teritorial aferent suprafetei de teren din zona studiata

Nr. crt.	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren intravilan – zona ptr. servicii de interes general	541	61,93	541,00	61,93
2	Zona verde in incinta privata	394,80	45,20	149,20	27,57
3	Locuinte si functiuni complementare	146,20	16,73	0,00	0,00
4	Spatii de cazare in regim de pensiune	0,00	0,00	253,50	29,02
5	Platforme gospodaresti	0,00	0,00	2,00	0,22
6	Cai de comunicatii si transport rutier	131	15,00	131	15,00
7	Circulatii pietonale, trotuare	49,50	5,66	49,50	5,66
8	Spatii verzi de aliniament, protectie	151,95	17,39	46,00	5,26
9	Platforma dalata privata, pietonala si auto	0,00	0,00	174	32,16
10	Parcare si acces auto in domeniul public – platforma dalata	0,00	0,00	88,80	10,16
<b>TOTAL suprafata in ZONA STUDIATA:</b>		<b>873,45</b>	<b>100</b>	<b>873,45</b>	<b>100</b>

## **Circulatia terenurilor**

Terenul aferent obiectivului de investitie propus este domeniul privat al S.C. « GASTRO CRIS » S.R.L. si al S.C. « GASTRO TUR » S.R.L., conform extrasului CF nr.8525 Arad, nr. topo 7582/4010/etc/a.1, actualmente intravilan cu casa.

## **Servituti**

Imobilul amplasat pe strada Petru Rares la nr. 24 este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciara mentionat la punctul anterior.

## **Echiparea tehnico-edilitara**

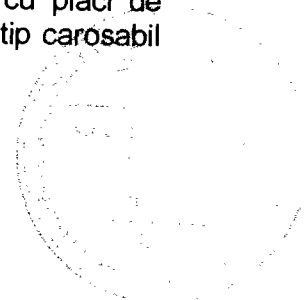
### 4.9.1. Alimentarea cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransare la reseaua stradala a Regiei autonome de apa-canal Arad cu respectarea condițiilor avizului furnizorului. Conductele de alimentare cu apă se vor realiza din țevi de polietilenă de înaltă densitate pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului. În imediata apropiere de limita incintei obiectivului, în interiorul acesteia se va construi un cămin de apometru, echipat cu contor de apă pentru măsurarea debitului consumat, inclusiv armăturile și accesoriile aferente pentru această construcție.

### 4.9.1.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare cu care se dotează clădirea vor fi colectate prin instalațiile interioare de canalizare, racordate la canalizarea de incintă care se propune a se realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, D = 200 și 250 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pante de montaj de 0,003-0,005, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei. In final apele uzate menajere vor fi deversate in reseaua de canalizare oraseneasca stradala existenta apartinind RAAC – sucursala Arad .

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a instalațiilor interioare de canalizare, la schimbările de direcție se vor prevedea cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.



#### 4.9.1.3. Canalizarea apelor meteorice

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperis prin intermediul jgheburilor și burlanelor, iar cele din platforma incintei prin rigole de beton cu gratar și colectate în conducte PVC bransate apoi la rețeaua de canalizare pluvială strădală.

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a receptoarelor de canalizare, la schimbările de direcție se vor prevedea cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.

#### 4.9.2. Alimentarea cu energie electrică

Pensiunea se va racorda la rețeaua strădală a S.C. ELECTRICA S.A.

Distributia de energie electrică în incintă se va face printr-un tablou general de distribuție de joasă tensiune ce se va amplasa în camera electrică a obiectivului, urmînd să alimenteze instalațiile de forță, iluminat interior, iluminat exterior, semnalistică necesară și alți receptori de energie electrică. Acestea vor face obiectul unui proiect tehnic de instalații electrice pe joasă tensiune, de la limita de delimitare ce se va prevedea în studiul de soluție.

#### 4.9.3. Telecomunicații

Pentru instalațiile de telecomunicații pensiunea se va racorda la rețeaua strădală a ROMTELECOM pînă la o firidă de telecomunicații interioare, de unde printr-un proiect tehnic de curenți slabi elaborat în paralel cu proiectul de instalații electrice se vor prevedea rețelele interioare de telecomunicații (telefonie, televiziune, etc.)

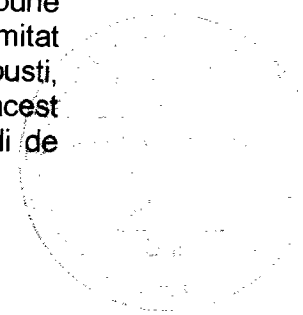
#### 4.9.4. Instalații de încălzire și aer condiționat

Sursa de energie propusă pentru încălzirea pensiunii este o centrală termică în condensare cu funcționare pe combustibil gazos (gaz metan) furnizat prin rețeaua strădală a S.C. « EON GAZ », care se va amplasa în centrală termică poziționată la subsol.

Climatizarea spațiilor interioare se va realiza cu aparate de aer condiționat de tip « split ».

#### 4.9.5. Spații verzi

Datorită terenului restrîns și a caracteristicilor temei, care impune asigurarea a cit mai multe locuri de parcare, spațiul verde din curte va fi limitat la perimetru și parcare realizată pe gazon armat, și va consta din arbuști, flori anuale și perene și plante agatatoare. Beneficiarul va amenaja din acest punct de vedere și frontul stadal, unde va planta doi arbori ornamentali de



talie mica si gazon. Aceste interventii vor fi realizate in urma intocmirii unui proiect de peisagistica comandat de catre S.C. « GASTRO TUR » S.R.L. firmei S.C. « ARHIDECOR » S.R.L.

#### 4.9.6 Gestionarea deseurilor

S.C. « GASTRO TUR » S.R.L. beneficiaza de contract de colectare a gunoiului incheiat cu Serviciul Public de Salubritate al Municipiului Arad.

Deseurile sunt integral de tip menajer, provenite de la camerele de cazare, sala de mese, bucataria si curtea pensiunii. Ele vor fi colectate in pungi de plastic speciale montate in recipienti cu pedala, si vor fi debarasate in pubelele de pe platforma gospodareasca din curte, dupa ce pungile vor fi legate.

La frontul stradal, in relatie cu accesele in pensiune, va fi montat un cos de gunoi stradal la indemina clientilor (pentru deseuri mici si resturi de tigari).

In incinta pensiunii beneficiarul nu va admite fumatul, cu exceptia unei zone din sala de mese, special izolata si amenajata (inchidere in pereti de sticla, ventilatie cu absorbtia fumului, scrumiere).

Beneficiarul va face efortul de a sorta deseurile si a le preda pe cele reciclabile la S.C. REMAT S.A., cu care e recomandabil sa incheie un contract de preluare pe termen lung. Ambalajele din sticla ale bauturilor sunt in majoritate acceptate la returnare de catre producatori. Bateriile si aparatele electronice si electrice casate pot fi predate marilor magazine care au obligatia conform legii sa le colecteze in vederea reciclarii.

## 5. CONCLUZII

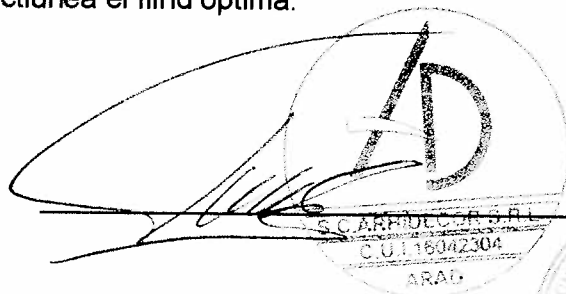
Odata cu aparitia acestei pensiuni ca investitie noua, aspectul zonei aflata pe o artera importanta a orasului (iesirea spre Oradea) se va imbunatati si va cistiga in interes, beneficiile fiind atat economice cit si sociale, prin crearea unor servicii necesare si moderne pentru persoanele care tranziteaza orasul, cit si prin infiintarea unor locuri de munca pentru locuitorii din municipiu.

Dupa aprobarea P.U.D. si stabilirea tuturor conditiilor de realizare a investitiei este necesara continuarea proiectarii cu derularea fazelor de proiect tehnic si detalii de executie necesare obtinerii autorizatiei de construire si executie a obiectivului.

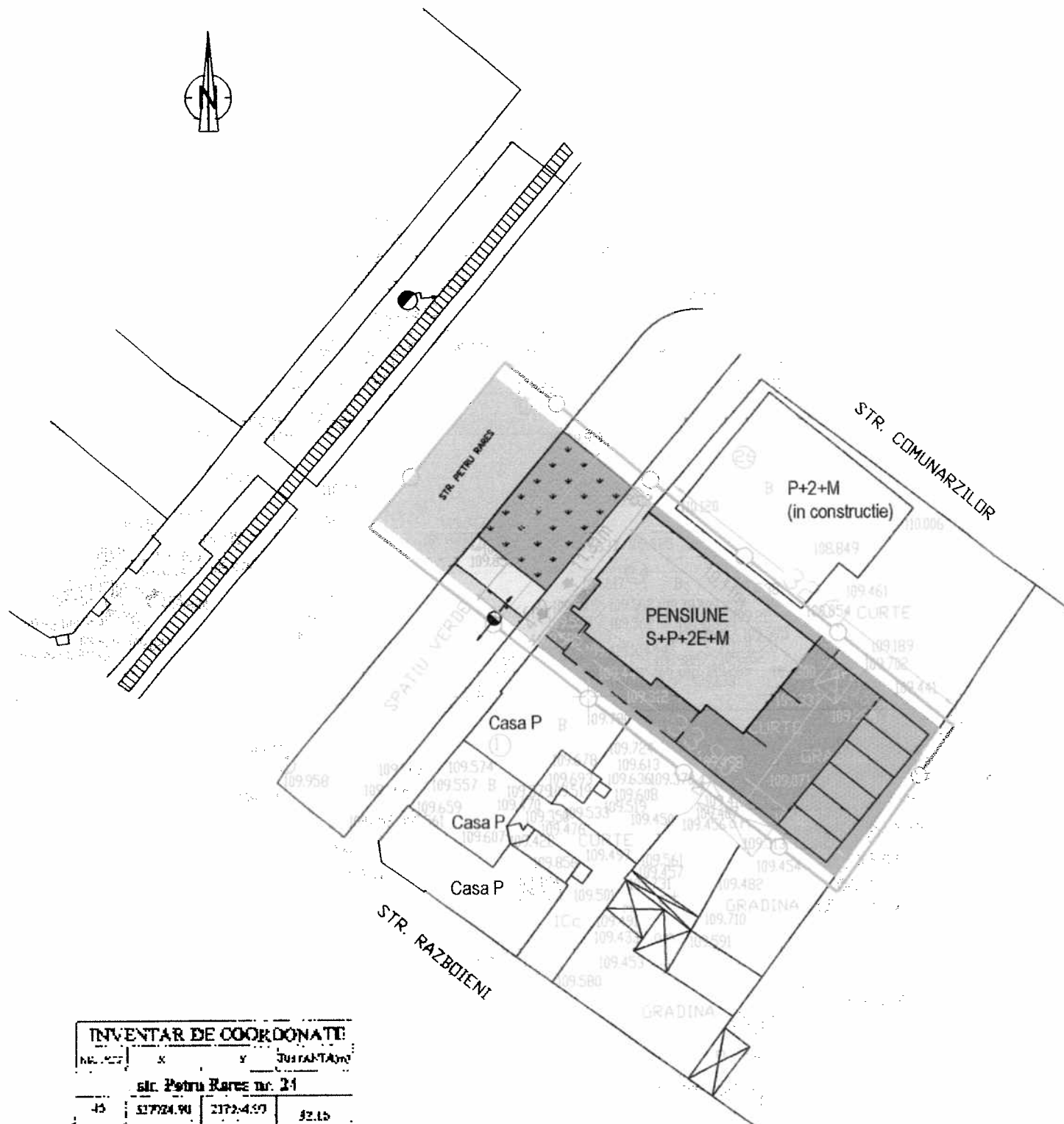
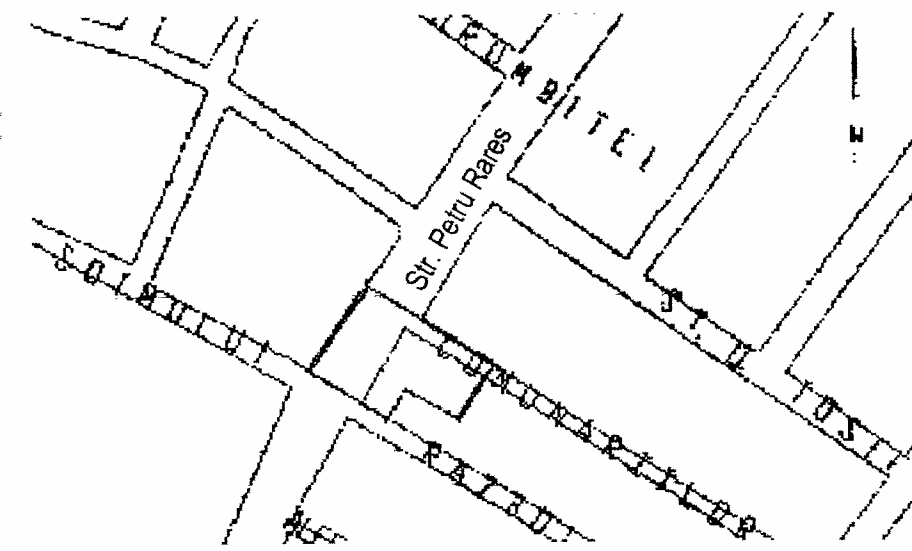
Elaboratorul solutiei continuta in aceasta documentatie de urbanism o considera ca fiind "foarte buna" si mentioneaza ca aplicarea ei va fi benefica investitorului si comunitatii, functiunea ei fiind optima.

INTOCMIT:

arh. Mariana Turda



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA fara scara:



INVENTAR DE COORDONATE			
nr. punct	X	Y	Distanta(m)
str. Petru Rares nr. 24			
45	217224.90	217245.97	32.15
80	217224.90	217261.97	16.45
75	217224.90	217245.97	31.75
40	217224.90	217224.91	16.44
31			
S = 541 mp			

Suprafata terenului conform Extrasului CF nr.8525 ARAD nr. topo 7582/4010/etc/a.1 = 500 mp:  
Suprafata terenului conform ridicarii topo = 541 mp

P.O.T. existent = 29,24%  
C.U.T. existent = 0,29

P.O.T. propus = 38,89%  
C.U.T. propus = 2,03

P.U.D. Pensiune GASTRO TUR str. Petru Rares nr.24 ARAD	EXISTENT:		PROPUS:	
	Suprafata (mp)	PROCENT % din total ZONA STUDIATA	Suprafata (mp)	PROCENT % din total ZONA STUDIATA
Teren intravilan - zona pentru servicii de interes general	541,00	61,93	541,00	61,93
Zona verde in incinta privata	394,80	45,20	149,20	27,57
Locuinte si functiuni complementare	146,20	16,73	0,00	0,00
Spatii de cazare in regim de pensiune	0,00	0,00	253,50	29,02
Platforme gospodaresti	0,00	0,00	2,00	0,22
Cai de comunicatii si transport rutier	131	15,00	131	15,00
Circulatii pietonale, trotuare	49,50	5,66	49,50	5,66
Spatii verzi de aliniament, protectie	151,95	17,39	46,00	5,26
Platforma dalata privata, pietonala si auto	0,00	0,00	174,00	32,16
Parcare si acces auto in domeniul public - platforma dalata	0,00	0,00	88,80	10,16
TOTAL suprafata in ZONA STUDIATA	873,45	100	873,45	100

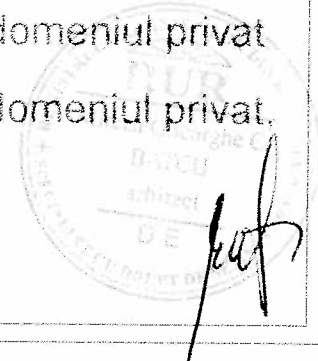
# P.U.D.


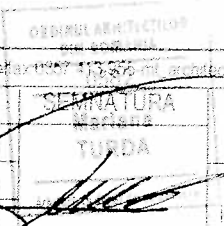

PENSIUNE S+P+2E+M  
Str. Petru Rares nr.24  
Cartier Gradiste, mun.Arad

## 2. REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1:500

### LEGENDA:

	Limita zonei studiate
	Limita de proprietate
	Strada Petru Rares - carosabil
	Trotuar
	Alee si platforma parcare privata
	Zona verde neamenajata publica
	Pensiunea propusa
	Platforma gospodareasca
	Parcare amenajata in domeniul public
	Spatiu verde amenajat in domeniul public
	Spatiu verde amenajat in domeniul privat
	Spatiu verde amenajat in domeniul privat. gazon armat carosabil
	Acces pietonal in curte
	Acces auto in curte



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR / DATA
	S.C. ARHIDECOR S.R.L. C.U.I. 16042304 ARAD			Beneficiar S.C. "GASTRO TUR" S.R.L. B-dul Revolutiei nr.26-38, Arad
Arad Cl. A. Vlaicu Btl. 222 sc. A ap. 2 tel. 0722625336 fax 0722625337 113.566.711 arhidecor@redlink.ro		ORDINUL ARHITECTILOR TURDA	SCARA: 1:500	Titlu proiect Pensiune S+P+2E+M Str. Petru Rares nr.24, Gradiste, Arad
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	Titlu planșă:
SEF PROIECT	arh. Turda Mariana	TURDA	1:500	Str. Petru Rares nr.24, Gradiste, Arad
PROIECTAT	arh. Turda Mariana		DATA:	Planșă nr. 2 din 4
DESENAT	arh. Turda Mariana		Iulie 2007	- Reglementari urbanistice

