

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

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

FOAIE DE TITLU

| | |
|------------------------|----------------------------|
| NR. CONTRACT | 52/2005 |
| FAZA | P.U.D. |
| DENUMIRE PROIECT | HOTEL STR. BYRON. FN ARAD |
| BENEFICIAR | S.C. GIL TRANS S.R.L. ARAD |
| PROIECTANT ARHITECTURĂ | S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD |
| CONȚINUT DOCUMENTAȚIE | PLAN URBANISTIC DE DETALIU |

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

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

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Întocmirea documentației:

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

Șef proiect

- Arh. FEIER RODICA

Proiectanți arhitectură:

Arh. FEIER RODICA

INSTALAȚII TERMICE ȘI VENTILAȚIE - ING POPESCU MIHAI

INSTALAȚII SANITARE - TH. FERENȚI VERONICA

INSTALAȚII ELECTRICE ING. SĂCUI MIRCEA

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

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

BORDEROU

FAZA PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PIESE SCRISE

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

PIESE DESENATE

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

Întocmit:
arh. FEIER RODICA

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

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. **DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

- DENUMIRE PROIECT. HOTEL STR. BYRON. FN ARAD .
- BENEFICIAR: S.C. GIL TRANS S.R.L. ARAD
- NR. PROIECT 52/2005
- AMPLASAMENT: HOTEL STR. BYRON. FN ARAD .ARAD
- PROIECTANT: S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD
- DATA ELABORĂRII PROIECTULUI martie 06

1.2. **OBIECTUL STUDIULUI**

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unui hotel de trei stele, în vederea obținerii a aprobării de către Consiliului Local al municipiului Arad. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru, trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în zona Micălaca, pe str. Byron, în localitatea Arad.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investiție, este proprietatea privată beneficiarului, achiziționat în scopul realizării prezentei investiții.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect, proiectarea unui hotel.

Investitorul își propune desfășurarea unei activități în domeniul hotelier în orașul Arad și prin care se vor asigura un număr de 20 de locuri de muncă.

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism, nr. 2609 din 12 oct. 2005, eliberat de Primăria orașului Arad

Prezenta documentație a fost elaborată în vederea modificării datelor tehnice referitoare la hotelul care urmează a se construi pe amplasament.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. **CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE**

2.1.1. **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Hotelul se va realiza pe un teren situat în cartierul Micălaca pe str. Byron în intravilanul localității Arad, la adresa str. Byron FN în apropierea străzii Calea Radnei.

Terenul face parte din teritoriul intravilan al oraşului Arad, folosinţa actuală fiind teren viran.

2.1.2. concluziile studiilor de fundamentare

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

2.1.3. Prescripţii şi reglementări din documentaţiile de urbanism aprobate

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

- Planul urbanistic general pentru oraş Arad şi regulamentul aferent UTR nr 29 care specifică caracterul zonei cu destinaţia de funcţiuni complementare zonei de locuit : spaţii comerciale şi servicii.
- Planul urbanistic de detaliu nr. 34009 – Staţie distribuţie carburanţi, str. Calea Radnei nr. 16 Arad, beneficiar SC XXXOIL SRL

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

Planul urbanistic de general care specifică caracterul zonei cu destinaţia de funcţiuni complementare zonei de locuit : spaţii comerciale şi servicii si se solită studii PUD pentru zona studiată.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAŢIE

Incinta destinată hotelului este accesibilă atât din str. Byron cât şi din strada paralelă cu Calea Radnei fiind amplasată la intersecţia dintre cele două străzi.

În prezent, terenul destinat construcţiilor este liber de sarcini.

Din punct de vedere nivelitic , terenul este destul de plat, la cote cu circa 50-70 cm sub cota existentă pe străzilor existente.

În zona, în sudul amplasamentului, există un drum carosabil amenajat cu îmbrăcăminte permanentă cu structura de tip rigid (îmbrăcăminte de beton) care se desfăşoară aproape paralel cu drumul din Calea Radnei şi unul perpendicular pe acesta respectiv str. Byron.

Distanţa dintre drumul paralel cu Calea Radnei şi amplasamentul studiat este de aprox. 32,50m, lotul fiind situat pe str. Byron colţ cu drumul de acces la blocul 102.

Drumul de acces existent se va utiliza pentru deservirea obiectivului propus, acesta făcând legătura incintei cu strada din blocurile şi locuinţele existente.

Acesta este o stradă de categoria a IV (2 benzi de circulaţie cu lăţimea totală 6,50m) care face parte din trama stradală a municipiului Arad. Pentru acces se vor utiliza ambele străzi.

În prezent aceste artere de circulaţie prezintă îmbrăcăminte rutieră de tip rigid, în stare destul de bună.

3.2. SUPRAFAŢA OCUPATĂ, LIMITE ŞI VECINĂŢI

Soluţia de organizare funcţională a terenului este condiţionată de forma terenului disponibil aproape dreptunghiular cu front de 27,50 m şi adâncime de 21,02 m pe având suprafaţa totală de 574,0 mp..

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

- Staţie de distribuţie carburanţi, drum de categoria IV, trotuar, terenul beneficiarului SC Gil Trans SRL, teren viran cu garaje provizorii amplasate în front discontinuu.

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

- Blocuri locuinţe P+6 nivele, spaţiu verde, stradă carosabilă, teren - S.C. Gil Trans SRL., limită proprietate, spaţiu verde, trotuar, str. Severin..

În prezent terenul destinat construcţiilor este liber de sarcini pe el existând doar vegetaţie pitică.

3.3. SUPRAFAȚA DE TEREN CONSTRUITĂ ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul actual nu este ocupat de construcții, fiind utilizat ca teren viran.

3.4. CARACTERUL ZONEI

Zona actualmente și conform prevederilor P.U.G. are caracter de zona de unități de completare zonei de locuințe – comerț și prestări servicii.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul

3.6. TIPUL DE PROPIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFEȚE OCUPATE

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local
- Rigole, canale deschise - domeniu public de interes local
- Terenul cu destinația Stație de distribuție carburanți- proprietate privată a Consiliului Local concesionată.
- Terenul destinat unității propuse este proprietatea privată a beneficiarului, - achiziționat de beneficiar în scopul realizării prezentei investiții.
- Terenurile învecinate – proprietate privata
- Teren studiat are extras C.F. nr. 2479 Micălaca nr. top. 2468/662/1.1-2/4;2467/662/b/1/3;2468/662/2.2467/662/b/2, cu suprafața de 574 mp.

Actele de proprietate sunt cuprinse în anexe sunt următoarele:

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din analiza studiului geotehnic rezultă următoarele :

Amplasamentul aparține Câmpiei de Vest, având un aspect plan orizontal și stabilitatea generală asigurată.

Stratificația terenului evidențiată în urma a 2 foraje efectuate este:

- Umpluturi, până la adâncimi de 1.80 m.
- În continuare, s-a interceptat un complex argilos prăfos cafeniu gălbui plastic consistent
- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 3.20 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 1.70m față de terenul natural.

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

3.8. ACCIDENTE DE TEREN

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa diferența de nivel, în cadrul zonei studiate, astfel : în partea de sud, terenul este situat în medie cu 0,50 m mai ridicat decât în partea de nord.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

- Apa subterană a fost interceptată în zonă cu ocazia executării forajelor, la adâncimea de 3.20 m.
- Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de – 1.70m față de terenul natural.

3.10. PARAMETRI SEISMICI

Conform zonării seismice după Normativul P 100-92, situl se încadrează în zona "D" ($K_s = 0,16$; $T_c = 1,0\text{sec.}$)

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

Pe terenul propus pentru amplasarea unității, în imediata apropiere spre nord, există, o stație de distribuție carburanți în construcție cu regim de înălțime parter, iar în partea sudică terenul este construit discontinuu și relativ aleatoriu cu corpuri de garaje metalice –construcții provizorii.

Pe frontul stradal existent pe str. Calea Radnei, se află amplasate de la est la vest – Magazin comercial Supermarket Maxim cu spații de cazare cu nivel de construire de P+2 , grădinița existentă – o clădire cu regim de înălțime pe parter cu învelitoare tip șarpantă, iar înspre vest se află amplasate blocurile de locuințe cu regim descrescător de la P+6 la P+4 nivele.

Construcție existentă cu regim de înălțime pe parter au înălțimea de 8,00 m, iar blocurile de locuințe au înălțimea de aprox. 21m.

Pe terenul amplasat în nord se află o zonă verde în stare foarte proastă.

3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ

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

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

Alimentare cu apă

În prezent zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza, dispune de rețele de alimentare cu apă, acesta fiind un teren liber aflat în intravilanul localității.

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

Canalizarea menajeră și pluvială

În zona de amplasament a obiectivului de investiție propus a se realiza dispune de instalații de canalizare menajeră și pluvială acesta fiind un teren liber aflat în intravilanul localității.

În apropierea amplasamentului, există o rețea de canalizare menajeră și de canalizare pluvială la care se pot realiza racorduri.

Alimentare cu energie electrică

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

Telefonie, telecomunicații

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

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

1. Clădire hotel cu spații de alimentație publică la parter cu cuprinzând următoarele spații funcționale :

§ La subsol - Spații depozitare pentru restaurat, preparări birou, vestiare cu gr. sanitare pentru angajați, centrală termică, stație de pompare incendiu, spălătorie și subsol adăpost apărare civilă. La subsol se va amenaja un adăpost de protecție civilă.

§ La Parter se va amplasata un restaurant cu capacitatea de 80 de locuri care va deservi atât pe clienții hotelului cât și persoane din exterior cu toate anexele necesare funcționării.

§ Intrarea personalului care deservește spațiul restaurantului se va realiza în zona secundară prin spatele hotelului.

§ Etajul I – spațiile de cazare sunt realizate la nivel de confort de trei stele. La nivelul etajului I structura de repartiție este următoarea: 8 camere de 2 persoane și două apartamente.

§ Etajul II, III - Spațiile de cazare sunt realizate identic pe fiecare nivel în ceea ce privește structura de repartiție respectiv: câte 8 camere pentru două persoane. Fiecare cameră

are acces de pe coridorul comun și este compus dintr-o cameră cu grup sanitar propriu și un hol de acces. Camerele vor fi utilizate cu toate dotările necesare unei bune funcționări.

§ La mansardă s-a prevăzut un apartament pentru managerul hotelului și camera de curățenie pentru personal. La mansardă se va ocupa spațiul cu două camere și un apartament pentru managerul hotelului.

2. Accese carosabile și pietonale la drumurile publice din zonă. A c =95 mp
3. Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, hidranți de incendiu.
4. Spații verzi, jardinere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție ocupă o suprafață de 50,0 mp
5. Platforme și parcări pentru 5 mașini: platforme betonate și dalate A c =75 mp
6. Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, hidranți de incendiu.

1. SOLUȚII TEHNICE PROPUSE ÎN PROIECT:

4.2. CONSTRUCȚII - ARHITECTURĂ

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

1. Hotel cu spații de alimentație publică la parter, nr de nivele S+P+3+M - învelitoare tip șarpantă cu acoperire din materiale bituminoase.

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

Acoperișul va avea învelitoare cu materiale bituminoase cu pantă de 20%, cu scurgere la jgheaburi și burlane.

2. Platforme și parcări pentru 5 mașini: platforme betonate și dalate
3. Platforme și alei carosabile, - betonate pentru circulații în incinta societății și racordul acesteia la rețeaua urbana de circulație.
4. Accese carosabile și pietonale la drumurile publice din zonă.
5. Racorduri edilitare, rețele de incintă: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, hidranți de incendiu.
6. Spații verzi, jardinere amplasate în imediata apropiere a terasei și plantații de protecție ocupă o suprafață de 574,0 mp

4.3. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA, ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR

Amplasarea și funcționalitate construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de dotare turistică. Hotelul prevăzut va avea un număr maxim de 30 camere, cu spații de alimentație publică la parter și spații de depozitare la subsol.

Clădirea hotelului va avea, înălțimea minimă la cornișă de 12,15 m și înălțimea maximă de 17,65 m. .

| | | |
|-------------------|---------------------|------------------------------------|
| <i>A. constr.</i> | <i>= 354,00 mp</i> | <i>clasa de importanță III</i> |
| <i>A desf.</i> | <i>= 1753,80 mp</i> | <i>categoria de importanță C</i> |
| <i>A utilă</i> | <i>= 1490,73 mp</i> | <i>grad de rezistență la foc I</i> |
| <i>H cornișă</i> | <i>= 12,15 m</i> | |

Clădirile proiectate au o structură de cadre din beton armat și planșee de beton armat peste subsol, parter și etaje, cu învelitoare din materiale bituminoase cu pantă de 31%, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare și cu învelitoare tip terasă.

- Închiderea perimetrală se realizează din: - zidărie de blocuri B.C.A. cu grosimea de 25cm, placate cu termoizolație de polistiren expandat de 5 cm , iar golurile sunt prevăzute cu uși și ferestre din tâmplărie lemn și de aluminiu cu geam termopan

- Compartimentările se execută parțial din zidării din cărămidă plină. cu grosimea de 25-12,5 cm, din ziduri de ghips carton

- Finisajele interioare și exterioare sunt cele obișnuite:

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

- DISTANȚE

Construcțiile se vor amplasa pe aliniamente situate la distanța de 14,00 m față de blocul amplasat pe str. Byron, la 11,70 m distanță față de incinta stației de distribuție carburanți, și minimul de 0,50 m față de perimetrul incintei estice.

- ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto se va avea din rețeaua stradală existentă.

- ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

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

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la 6,00m la 13,50 m

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu se propun intervenții la construcții existente.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE

Datorită caracterului zonei, armonizarea și organizarea cu construcțiile existente, este realizat prin subiectul temei de proiectare, acestea venind în continuarea și completarea spațiilor existente, în zonă.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivelor în cadrul sitului, s-a realizat luând în calcul cadrul natural al amplasamentului, forma terenului, micile denivelări existente pe sit, amplasarea terenului în raport cu localitate, poziția acestuia față de principalele repere ale zonei, respectiv: construcțiile de pe Calea Radnei, existente sau în curs de realizare.

Propunerea vizează realizarea în trepte a hotelului cu regim de înălțime diferit pentru a se realiza o trecere de la clădirile cu regim mic de înălțime la cele cu regim de înălțime mare.

4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, hotelul va avea flux tehnologic ecologic, de la descărcare - depozitare și până la livrarea produselor și în cele ce privesc evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma proceselor tehnologice, depozitarea și evacuarea gunoierului.

Îndepărtarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Caracterul inițial al zonei este de teren viran. Prin construirea unității, spațiile verzi plantate, precum și plantațiile de aliniament, propuse pe limita interioară a incintei, vor avea un caracter de reabilitare ecologică, cu diminuarea poluării realizate prin mișcările de aer, existente. Spațiul liber dintre construcții, terase și platforme, va fi plantat cu arbori și arbuști caracteristice zonei de deal în care se încadrează situl studiat.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

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

4.14. LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

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

- decapare și îndepărtare strat vegetal de pe toată suprafața incintei
- nivelări și umpluturi
- taluzări

Stratul vegetal în grosime de 0,80 m se impune a fi îndepărtat și înlocuit cu pământ corespunzător staturilor și caietelor de sarcini sau cu balast.

Decaparea stratului vegetal și depozitarea acestuia se vor realiza astfel încât să poată fi recuperat și repus în circuitul agricol.

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare la cote foarte apropiate de cotele existente pe drumul de pământ la care se va racorda incinta. De aceea se impun lucrări de săpătura pentru îndepărtarea strat vegetal, umplutura de circa 0,5 m, nivelări, taluzări, etc toate executate în cea mai mare parte mecanizat, dar și manual în locurile greu accesibile.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F. Se păstrează alinierea întreprinderii la limita de proprietate.

Aliniament obligatoriu pentru construcții:

Construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul situat la distanța de min. 4,00 m față de limita de proprietate din str. Byron și la 2,35 m pe direcția perpendiculară pe aceasta și la 0,50 m față de limita de proprietate din limita de proprietate dinspre str. Severin.

- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse vor fi clădiri subsol, parter, parter +3nivele +mansardă cu înălțimea la cornișă H_{max} de 12,00 m și înălțime totală $H_{max} = 17,50$ m.

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Folosința principală propusă a terenului este: producție și prestări servicii.

Suprafața teren = 574 mp

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

Gradul de ocupare - conform STAS 7468-80,

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

$G = 0\%$ propus: $G_{realizat} = 74,75\%$ rotund 75%

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 3,05%

4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentare cu apă

Prin documentația de față se propune alimentare cu apă rece potabilă, apă pentru prepararea apei calde menajere și apă pentru stins incendii din sistemul de alimentare cu apă al orașului Arad conform Avizului de Principiu emis de RAAC. Arad.

Alimentarea cu apa rece a clădirii se va face de la rețeaua stradala de apa potabila, existentă în zonă, printr-un bransament din țeava de polietilena, PE HD 100 Dn. 63 mm, în lungime de 20 m. pozată subteran sub adâncimea de îngheț a solului, de la conducta de distribuție existentă până la amplasamentul obiectivului.

Conducta de apă se va poza pe un strat de nisip de 10 cm, la aproximativ 1,00 m adâncime și va fi marcată cu bandă semnalizatoare din PVC, cu fir metalic.

Căminul de apometru, echipat un filtru de impurități, Dn. 2” si cu un contor de apa Dn. 50 mm, pentru apa rece, cu montaj orizontal, încadrat de doi robineți sferici de închidere, este amplasat în trotuar. Căminul se va executa conform STAS 6002/88, varianta paralelipedica, cu gabarit interior de 1,00 x0,80 m, carosabil.

Conform Normativ NP 086/2005, capitol 4 , pentru stingerea din interior a incendiului sunt necesari hidranți interiori. Conform anexa 3,, pentru stingerea din interior a incendiului este necesar un debit de apa de 2.50 l/s, intr-un singur jet simultan, cu lungimea jetului compact de 6 m.

Canalizarea menajeră

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere din instalațiile interioare de canalizare ale unității se va realiza un sistem de canalizare menajeră de incintă , cu scurgere gravitațională.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, la rețeaua de canalizare menajera existenta în zona, printr-un racord de canalizare Dn. 200 mm. Pe racordurile de canalizare se vor executa un cămine de vizitare, STAS 2448/81, din tuburi de beton cu mufa, pe fundație din beton monolit, executat cu rigola sclivisita, la diametrul tubului.

Apele uzate de la bucătarii vor fi trecute prin separator de nisip si grăsimi organice, ecologice, înainte ca acestea sa fie deversate in canalizarea exterioara.

Apele uzate din subsolul clădirii se vor evacua prin pompare, in racordul de canalizare proiectat.

Pe racordul de canalizare se prevăd cămine de vizitare STAS 2448/82 vor prevăzute cămine de vizitare cu rame și capace din fontă carosabile. și evacuate în rezervorul vidanjabil , conform breviarului de calcul anexat sunt:

Canalizarea pluvială

Apele pluviale din incinta vor fi colectate si evacuate gravitațional, in rețeaua de canalizare pluviala din zona

Alimentare cu energie electrică

Având în vedere consumul energetic preconizat ca și situația energetică existentă a zonei, hotelul aparținând S.C. “Gil Trans ” S.R.L. se propune executarea următoarelor lucrări

Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică se va stabili de furnizor.

Firida de bransament a hotelului de unde va fi alimentată cu energie electrică fiecare funcțiune caracteristică, respectiv restaurant, hotel, bar, recepție bucătărie, subsol de depozitare, subsol de protecție civilă, camerele de la etaje și mansardă., va fi amplasata la nivelul parterului.

La fazele următoare de proiectare se vor detalia instalațiile electrice, astfel încât în execuție și exploatare să se elimine pericolele de incendiu, electrocutare, alte accidente de muncă.

Alimentare cu gaz

Pentru buna punționare a obiectivului – clădirea va fi racordată la rețeaua de gaz existentă în apropierea lotului.

Racordul este necesar pentru alimentarea utilajelor din centrala termică (cazanul de încălzirea hotelului, cazanele de producere a apei calde menajere,) și pentru funcționarea bucătăriei respectiv mașina de gătit, grătarul, etc.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la hotel se face din Calea Radnei și strada Severin. Această parcare impune desfacerea trotuarului de beton cu lățimea de 1,0 m și racordarea la carosabilul realizat din beton, perpendicular pe strada Severin.

Structura sistemului rutier al parcării este :

-25 cm strat de fundație din balast
 - 2 cm strat de nisip
 -18 cm BcR 3,5
 - 2 cm strat de nisip
 - 8 cm pavaj autoblocant care se încadrează cu borduri prefabricate de beton de 20 x 30 cm așezate pe fundație de beton C12/15 de 30 x 15 cm.

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

Lățimea drumului de beton care leagă strada Severin și strada Byron este de 6,50 m.

În profil transversal, parcare s-a proiectat cu pantă transversală de 2,0%, așa cum se arată în planul de situație 01D. Astfel, se asigură evacuarea rapidă a apelor meteorice spre rigola carosabilă care se leagă la rețeaua de canalizare .

Reglementarea circulației se va realiza cu indicatoare de circulație în conformitate cu noul Cod rutier și STAS 1848/1-90, conform planșei 01D. Pentru a se asigura siguranța pietonilor se vor folosi marcaje longitudinale pentru trecerea de pietoni realizată în locul trotuarului desfăcut, care se vor executa conform STAS 1848/7-85.

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

| Categoriile de folosință | Existent mp. | % | Propus mp | % |
|--|---------------------|----------|------------------|----------|
| Suprafața zonei studiate | 9450 | 100% | 9450 | 100% |
| Din care: | | | | |
| - În incinta unității | 574 | 6,08% | 574 | 6,08% |
| Din care: | | | 574 | 100 % |
| 1. Teren viran | 574 | 100 % | - | - |
| 2. Circulații interioare | - | | 55 | 9,58% |
| 3. spații parcare | - | | 75 | 13,07% |
| 4. Circulații pietonale | - | | 40 | 6,97% |
| 5. Spații verzi | - | | 50 | 8,71% |
| 6. Construcții propuse | - | | 354 | 61,67% |
| - În afara incintei unității | 8876 | 93,93 % | 8876 | 93,93 % |
| Din care: | | | | |
| 1. Teren viran | 708 | 7,49% | 708 | 7,49% |
| 2. Circulații rutiere | 2538 | 26,86% | 2538 | 26,86% |
| 3. Locuințe + spații complementare cu regim mic de înălțime | 1510 | 15,98% | 1510 | 15,98% |
| 4. Locuințe + spații complementare cu regim mare de înălțime | 375 | 3,96% | 375 | 3,96% |
| 5. Spații complementare locuințe – servicii | 1187 | 12,56% | 1187 | 12,56% |
| 6. Spații verzi | 1423 | 15,06% | 1423 | 15,06% |
| 7. Circulații pietonale | 1135 | 12,01% | 1135 | 12,01% |

INDICI DE CONTROL

P.O.T.=75%

C.U.T.= 3,05%

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea investiției propuse va îmbunătăți situația privind solicitările de posturi pentru șomeri, utilizarea forței de muncă nesolicitând o altă specializare decât cea privind calificarea în timpul procesului de producție.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

| <u>Nr. crt.</u> | <u>CATEGORIA DE LUCRĂRI</u> |
|-----------------|--|
| 1. | Eliberare amplasament |
| 2. | Sistematizare verticală teren |
| 3. | Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare |
| 4. | Construcții hotel |
| 5. | Platforme și drumuri în incintă |
| 6. | Realizare accese carosabile, parcaje exterioare |
| 7. | Spații verzi, amenajări exterioare |
| 8. | Împrejmuiri |

Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.) și schimbarea destinației terenului.

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Arad , investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Primăria orașului Arad, va putea trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

Întocmit :

ARH. FEIER RODICA

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

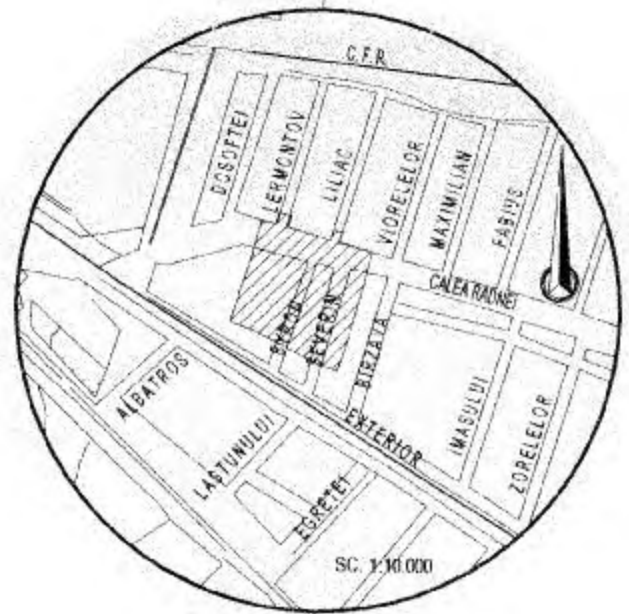
Proiect nr 52/2005
Faza. P.T.
Den. pr Hotel str. Byron. Fn Arad .
Beneficiar S.C. GIL TRANS S.R.L. ARAD

LISTA ANEXE, AVIZE ȘI ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2069 din 12 oct 2005
2. EXTRASE CARTE FUNCİARĂ.....
3. AVIZ APĂ CANAL
4. AVIZ ENERGIE ELECTRICĂ.....
5. AVIZ GAZE NATURALE
6. AVIZ SALUBRITATE
7. AVIZ TELEFONIE
8. AVIZ CET ARAD
9. AVIZ TRANSPORT URBAN ARAD
10. AVIZ GRUPUL DE POMPIERI ARAD.....
11. AVIZ INSPECTORATUL DE PROTECȚIE CIVILĂ ARAD
12. AVIZ D.S.P.ARAD
13. AVIZ POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD – SERVICIUL CIRCULAȚIE

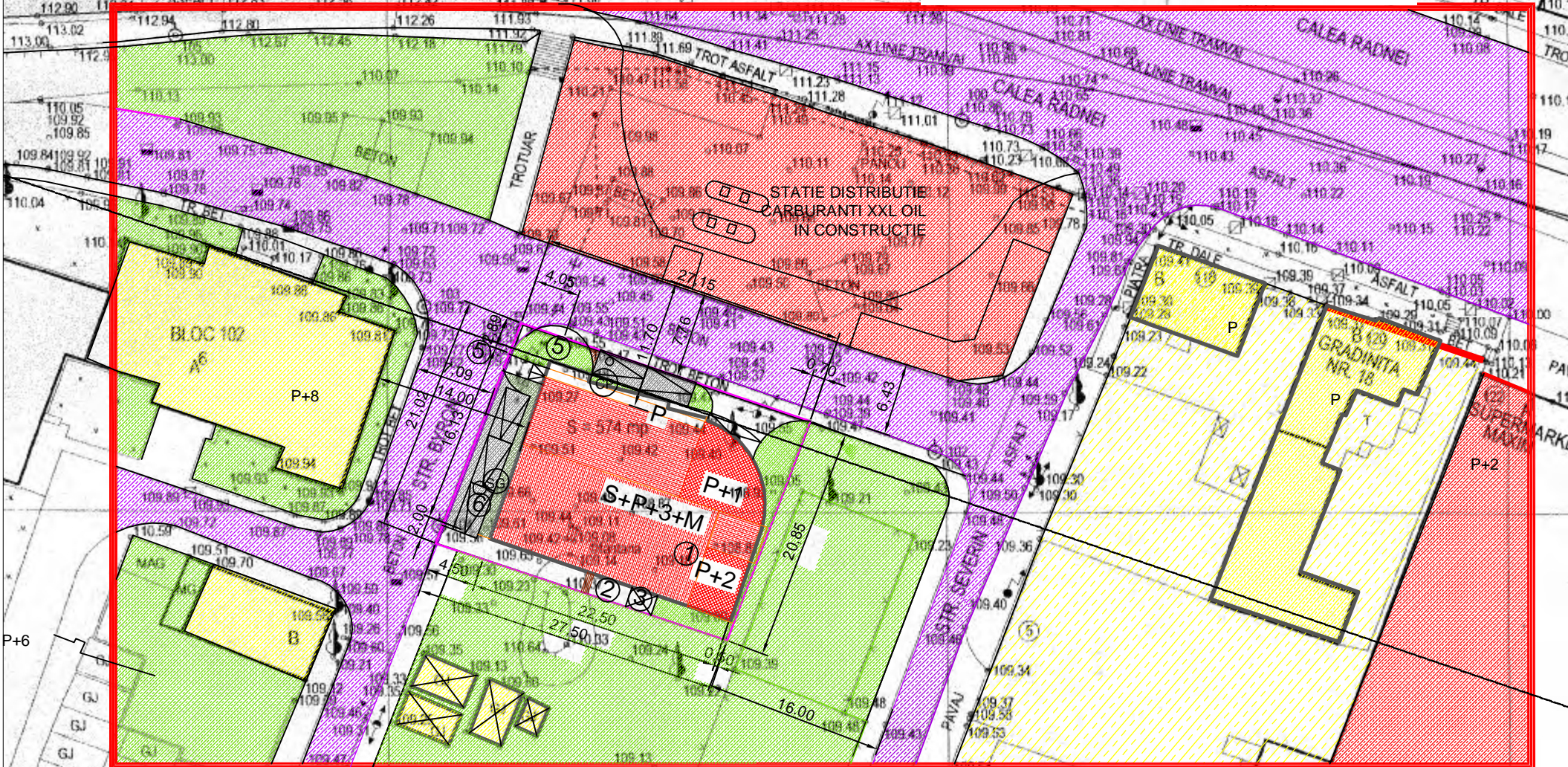
Întocmit,
arh. FEIER RODICA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



LEGENDA OBIECTE :

1. HOTEL CAPACITATE 26 CAMERE SI 2 APARTAMENTE, NR. NIVELE S+P+3+M, CU SPAȚII DE ALIMENTAȚIE PUBLICA LA PARTER
 2. CURTE DESERVIRE
 3. PLATFORMA GOSPODAREASCA
 4. IMPREJMUIRE
 5. SPAȚII VERZI DE PROTECTE SI ALINIAMENT
 6. PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
 7. STATIE POMPARE APE UZATE SUBSOL SG SEPARATOR DE GRASIMI ECOLOGIC TIP LIPUMAX 21/S
- CLADIRI EXISTENTE
GARAJE METALICE



LEGENDA :

- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ALINIAMENT CLADIRI
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA CIRCULATII RUTIERE DE IMPORTANTA LOCALA
 - ZONA REZIDENTIALA - INALTIME :P,P+8
 - ZONA DE DOTARI/COMPLEMENTARE LOCUITE - SPAȚII COMERCIALE SI SERV
 - CONTUR CONSTRUCTII SI DOTARI PROPUSE
 - ZONA AFERENTA SPAȚIILOR VERZI SI PLANTATII DE ALINIAMENT
 - PLATFORME SI CIRCULATII CAROSABILE
 - TROTUAR PIETONAL
 - PLATFORMA GOSPODAREASCA

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUȘ)

| Categoriile de folosință | Existent mp. | % | Propus mp | % |
|--|-------------------|----------------------|-----------|--------|
| Suprafața zonei studiate | 9450 | 100% | 9450 | 100% |
| Din care: | | | | |
| În incinta unității | | | | |
| - | 574 | 6,08% | 574 | 6,08% |
| Din care: | | | | |
| 1. Teren viran | 574 | 100% | - | - |
| 2. Circulații interioare | - | - | 55 | 9,58% |
| 3. spații parcare | - | - | 75 | 13,07% |
| 4. Circulații pietonale | - | - | 40 | 6,97% |
| 5. Spații verzi | - | - | 50 | 8,71% |
| 6. Construcții propuse | - | - | 354 | 61,67% |
| În afara incintei unității | | | | |
| - | 8876 | 93,93% | 8876 | 93,93% |
| Din care: | | | | |
| 1. Teren viran | 708 | 7,49% | 708 | 7,49% |
| 2. Circulații rutiere | 2538 | 26,86% | 2538 | 26,86% |
| 3. Locuințe + spații complementare cu regim mic de înălțime | 1510 | 15,98% | 1510 | 15,98% |
| 4. Locuințe + spații complementare cu regim mare de înălțime | 375 | 3,96% | 375 | 3,96% |
| 5. Spații complementare locuințe – servicii | 1187 | 12,56% | 1187 | 12,56% |
| 6. Spații verzi | 1423 | 15,06% | 1423 | 15,06% |
| 7. Circulații pietonale | 1135 | 12,01% | 1135 | 12,01% |
| INDICI DE CONTROL | P.O.T.=75% | C.U.T.= 3,05% | | |

| | | | | | |
|---|---------------|------------------|------------------------------------|--|----------------|
| S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD | | Beneficiar | S.C. GIL TRANS S.R.L. ARAD | | pr.nr. 52/200: |
| str. L. Blaga nr. 17, Arad, tel.: 0257-283711 | | Denumire proiect | HOTEL S+P+3+M, STR. BYRON FN, ARAD | | |
| Sef proiect | arh. Feier R. | scara | REGLEMENTARI URBANISTICE | | FAZA |
| Proiectat | arh. Feier R. | 1:1000 | | | P.U.D |
| Verificat | arh. Feier L. | | | | 02 A |
| Desenat | arh. Feier R. | FEB. 2005 | | | |