

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
„Extindere spații de cazare și alimentație publică”,

Municipiul Arad, strada Comunarzilor nr. 2, strada Petru Rareș nr. 24, strada Războieni nr. 1/A,
beneficiar SC Gastro Tur SRL, elaborator SC Studio M SRL Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 64583 din 64582/04.11.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 64583/A2 din 03.10.2015, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad.64583 din 03.10.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 18/03.10.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(1), alin.(5) lit. „c” și art.45 alin.(2) lit. „e” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Extindere spații de cazare și alimentație publică”, Municipiul Arad, strada Comunarzilor nr. 2, strada Petru Rareș nr. 24, strada Războieni nr. 1/A, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

1. beneficiar: S.C. GASTRO TUR S.R.L.

2. elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Șoima, proiect nr. 320/2014;

3. suprafața aferentă loturilor reglementate prin PUZ: 1874 mp, curți construcții în intravilan, înscrisă în: CF nr. 304074 – Arad, proprietate SC GASTRO TUR SRL; CF nr. 306660 - C1 - U1 – Arad, proprietate Morar Teodor și Morar Veronica; CF nr. 306660 - C1 - U2 – Arad, proprietate SC GASTRO TUR SRL; CF nr. 306660 - C1 - U3 – Arad, proprietate Statul Român, drept de folosință în favoarea Ministerului Sănătății, Oficiul Farmaceutic Regional Timișoara; CF nr. 341162 – Arad, proprietate Morar Teodor și Morar Veronica.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. funcțiunea principală: servicii, comerț;
2. indicatori urbanistici:
 - a. POT max 60%;
 - b. CUT max 2,0;
 - c. Regim înălțime maxim P+2E+M;
 - d. H max la cornișă=9,20 m.
3. Procentul minim de spații verzi 25%.

Art. 3. Autorizația de construire pentru faza 1 se va putea solicita după aprobarea P.U.Z. Autorizația de construire pentru faza 2 se va putea solicita după reglementarea situației juridice a imobilului înscris în CF 306660-C1-U3 TOP: 7583/4010/a/ II Arad.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. GASTRO TUR S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. ad. 64582/ 04.11.2015

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

„Extindere spații de cazare și alimentație publică”,

Municipiul Arad, strada Comunarzilor nr. 2, strada Petru Rareș nr. 24, strada Războieni nr. 1/A

- beneficiar: S.C. GASTRO TUR S.R.L.

- elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Șoima, proiect nr. 320/2014;

Suprafața aferentă loturilor reglementate: 1874 mp, curți construcții în intravilan, înscrisă în: CF nr. 304074 – Arad, proprietate SC GASTRO TUR SRL; CF nr. 306660 - C1 - U1 – Arad, proprietate Morar Teodor și Morar Veronica; CF nr. 306660 - C1 - U2 – Arad, proprietate SC GASTRO TUR SRL; CF nr. 306660 - C1 - U3 – Arad, proprietate Statul Român, drept de folosință în favoarea Ministerului Sănătății, Oficiul Farmaceutic Regional Timișoara; CF nr. 341162 – Arad, proprietate Morar Teodor și Morar Veronica.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 64582/15.10.2015 de către S.C. GASTRO TUR S.R.L., Morar Teodor, Morar Veronica și Morar Călin Andrei;

- raportul de specialitate nr. ad. 64582/A2/03.10.2015, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 64582/A2/03.10.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 18/03.10.2015 al Arhitectului –Șef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatele de urbanism nr.1804 din 01 octombrie 2015 și nr.1525 din 12 septembrie 2014, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice: funcțiunea principală: servicii, comerț; POT max 60%; CUT max 2,0; Regim înălțime maxim P+2E+M;

Autorizația de construire pentru faza 2 se va putea emite după reglementarea situației juridice a imobilului înscris în CF 306660-C1-U3 TOP: 7583/4010/a/ II Arad.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
„Extindere spaţii de cazare şi alimentaţie publică”,

Municipiul Arad, strada Comunarzilor nr. 2, strada Petru Rareş nr. 24, strada Războieni nr. 1/A

- beneficiar: S.C. GASTRO TUR S.R.L.
- elaborator: S.C. STUDIO M S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Şoima, proiect nr. 320/2014;

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condiţiile privind extinderea spaţiului de cazare şi alimentaţie publică existent, definirea noilor indicatori urbanistici, a acceselor carosabile, spaţiilor de parcare, utilităţilor necesare.

Încadrarea în localitate, situaţia existentă

Zona reglementată este situată în intravilanul Municipiului Arad, cartier Grădişte, cu acces din str. Petru Rareş, fiind delimitată astfel:

- la NV: str. Petru Rareş;
- la NE: teren proprietate privată, str. Petru Rareş nr. 26 - servicii; teren proprietate privata, str. Comunarzilor nr. 2 - locuire
- la SV: teren proprietate privata, str. Războieni nr.1, nr. 3 - locuire
- la SE: teren proprietate privată, str. Comunarzilor nr. 4 – locuire

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Arad, amplasamentul face parte din unitatea teritorială de referinţă U.T.R. nr. 26, subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip urban, subzonă construcţii comerciale.

Situaţia juridică a terenului:

Terenul aferent loturilor reglementate prin P.U.Z. în suprafaţă de 1874 mp, curţi construcţii în intravilan este înscris în: CF nr. 304074 – Arad, proprietate SC GASTRO TUR SRL; CF nr. 306660 - C1 - U1 – Arad, proprietate Morar Teodor şi Morar Veronica; CF nr. 306660 - C1 - U2 – Arad, proprietate SC GASTRO TUR SRL; CF nr. 306660 - C1 - U3 – Arad, proprietate Statul Român, drept de folosinţă în favoarea Ministerului Sănătăţii, Oficiul Farmaceutic Regional Timişoara; CF nr. 341162 – Arad, proprietate Morar Teodor şi Morar Veronica.

În incinta actuală există clădiri având destinaţie de spaţii pentru cazare, alimentaţie publică, locuire.

Descrierea soluţiei propuse:

În cadrul documentaţiei se propune extinderea în 2 faze a spaţiilor de cazare şi alimentaţie publică existente.

Faza 1(extinderea din spatele pensiunii existente cu sala de mese şi parcare la demisol; extinderea pensiunii existente aferent frontului străzii Petru Rareş cu spaţii comerciale la parter şi săli de evenimente şi spaţii cazare la nivelele superioare).

Limita de construire aferentă fazei 1 este stabilită la 1m faţă de corpul C2, înscris în CF 306660-C1-U3 TOP: 7583/4010/a/ II Arad.

Faza 2 (spaţii comerciale la parter, săli de conferinţă şi spaţii de cazare la nivele superioare pe frontul străzilor Petru Rareş şi Războieni, parcajul secundar cu intrare din strada Comunarzilor)

Se impune interdicţie de construire FAZA 2 până la reglementarea situaţiei juridice a proprietăţii imobilului înscris în CF 306660-C1-U3 TOP: 7583/4010/a/ II Arad.

Indicatori urbanistici propuşi:

POT max 60%; CUT max 2,0;

Regim înălţime maxim P+2E+M; Pentru corpul de clădire din vecinătatea imobilului din strada Războieni nr. 1, regimul maxim de înălţime va fi P+2E, H max la cornişă=9,35 m.

Procentul minim de spaţii verzi este 25%.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Construcțiile vor fi amplasate la fronturile străzilor Petru Rareș și Războieni, cu posibilitatea retragerii cu max 2m pentru rezolvarea acceselor la spații comerciale de la parter.
- sala de mese (cuprinsă în extinderea din Faza 1), va fi retrasă față de limita de proprietate din partea de N-E a proprietății cu min 0,60m, iar față de limita S-E cu min. 3,10 m - jumătate din înălțimea la atic a sălii de mese;
- extinderea din Faza 2 (construcție P+2E, ce cuprinde spații comerciale la parter, săli de conferință și spații de cazare), va fi retrasă față de limita de proprietate din partea de SE (teren proprietate privată, str. Războieni nr. 1) cu min. 5,20 m – jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii.

Circulația:

Accesul carosabil și pietonal principal la amplasamentul reglementat se face din str. Petru Rareș, dar vor mai amenaja și accese secundare din str. Războieni și str. Comunarzilor.

Parcajele s-au prevăzut în interiorul incintei, dimensionate conform HG 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, în număr de 22 de parcări pentru autovehicule (capacitate maximă propusă: sala de mese 80 locuri, locuri cazare 108) .

Utilități: incinta este racordată la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

Documentația conține următoarele avize și acorduri solicitate prin certificatele de urbanism nr.1804 din 01 octombrie 2015 și nr.1525 din 12 septembrie 2014:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	141703969/11.02.2015
2	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – protecție civilă	707/15/SU-AR/23.02.2015
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	508/15/SU-AR/23.02.2015
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	67/04.02.2015
5	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	3018/16.03.2015
6	O.C.P.I. Arad	PV 1238/2014
7	E-on Gaz	61/29.01.2015
8	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	44/30.01.2015
9	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	2131/20.02.2015
10	P.M.Arad – Comisia de sistematizarea circulației	Nr.ad.9153/10.03.2015
11	Banca Transilvania S.A. Cluj – Sucursala Arad	Acord Nr.17572/21.09.2015

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.10.2015 și a completării documentației conform adreselor înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. ad.17961/A2/08.06.2015 și nr. ad. 62786/A2/12.10.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 18/03.10.2015.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Extindere spații de cazare și alimentație publică

Beneficiar: SC GASTRO TUR SRL

Amplasament – str.Comunarzilor nr.2 –str.Petru Rareș nr.24 –str.Războieni nr.1A

Proiectant – SC STUDIO M SRL, Proiect nr.320/2014

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 2380/17.01.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , SC GASTRO TUR SRL , solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 28.01.2014.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 28.01.2014 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până la data de 06.02.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr. 17961/25.03.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC GASTRO TUR SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 03.04.2015.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 03.04.2015 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 17.04.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise un numar de 8 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 17.04.2015

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate conform listei cu proprietarii parcelelor din zona studiată a documentației de urbanism : D-na Pop Elena, dl.Oprea Ioan,Oficiul Parohial Grădiște 2, Pinteș Matei Octavian, SC TEHNODOMUS SRL,dl.Glauan Dan, CAR Pensionarilor- Pompe funebre, d-na Șerb Sorina și dl. Șerb Cosmin.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către d-na Pop Elena la data de 06.04.2015, urmând să facă observații în scris.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin adresa nr.22378/15.04.2015 d-na Pop Elena sesizează următoarele:

- nu corespunde nr.locației, nu corespunde suprafața proprietății, proprietarii din str.Războieni sunt Oprea Ioan la ap.1 și Șerb Sorina și Cosmin la ap. nr.2, documentația nu respectă HG 525/1996
- înălțimea construcției să fie P+2E fără mansardă,
- aspectul exterior al construcțiilor intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii
- din extinderea pensiunii existente cu sala de mese rezulta funcțiunea de restaurant, cu toate inconveniențele: zgomote ziua și noaptea, mirosuri de la bucatarie, etc.
- construcțiile propuse și parcare parțial subterană vor afecta microclimatul zonei de locuit în contradicție cu normele DSP
- nu se respecta procentul spațiilor verzi conform HG 525/1996
- indicatorii POT și CUT sunt obținuți împreună cu terenul din str.Comunarzilor, nefiind alocat pe planșă cu nr.stradal
- este împiedicată construirea unui imobil în vecinătate, pe str.Războieni nr.1 prin poluarea toxică și fonică creată

Sesizarea a fost transmisă la data de 17.04.2015 initiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa nr.22783/16.04.2015 d-na Șerb Sorina și Șerb Sebastian Cosmin sesizează următoarele:

- nu corespund locatarilor din str. Războieni nr.3
- înălțimea construcției propuse să fie P+2E fără mansardă
- aspectul exterior al construcțiilor propuse este în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale ale urbanismului și arhitecturii
- imobilul din str.Războieni nr.3 are nevoie de intervenții, iar lucrările la construcția propusă ar putea afecta siguranța lui
- din terasa din spatele pensiunii se aude galagie până noaptea târziu, mai ales la sfârșit de săptămână
- cazările sunt făcute târziu, plecările se fac devreme
- din terasa actuală a pensiunii se vede în curte și în spațiul de joacă al copiilor din str.Războieni nr.3, prin gardul de lemn
- cu viitoarele construcții, locul de joacă al copiilor și locul de recreere va putea fi vizionat și poluat fonic de mai mulți consumatori și curioși.

Prin adresa nr.23057/17.04.2015 d-na Pop Elena depune anexă la contestația înregistrată cu nr.22378/15.04.2015 și precizează următoarele:

- pentru a respecta indicii teritorialii s-au efectuat artificii cu suprafața și forma terenului, preluând o parcelă neregulată din str.Comunarzilor, nefiind clar care este limita din spate și lateral
- conform RLU, POT-ul maxim de ocupare a terenului pentru 2 sau mai multe parcele unificate în vederea construirii se păstrează pentru fiecare parcelă în parte
- prin construcțiile proiectate, se simte frustrată la valoarea terenului

Sesizările au fost transmise la data de 20.04.2015 inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.25772/28.04.2015 inițiatorul și elaboratorul documentației răspund la sesizarea depusă de către d-na Pop Elena:

- se va corecta în documentație nr.locatiei, numele vecinilor de la adresa din str.Războieni nr.3.Se precizează că suprafețele care sunt în proprietatea vecinilor nu vor fi afectate în nici un fel de construcția propusă;
- consideră că proiectul respectă HG 525/1996 republicată, cu precizarea ca accesul principal în imobil va fi din str.Petru Rares, întreaga construcție urmând a fi declarată pe această stradă;
- sunt de acord ca latura construcției învecinate cu str.Războieni să fie P+2E
- prin investiția care se va realiza, aspectul zonei va fi modernizat și va ridica valorile generale ale urbanismului și arhitecturii în întreaga zonă;
- nu vor exista zgomote din sala de mese deoarece va fi inclusă în interiorul actualului restaurant, nu vor exista nici mirosuri deoarece va funcționa doar bucataria existentă;
- construcția propusă asigură o bună circulație a aerului
- în incinta reglementată se respectă proporția de 25% spații verzi
- după aprobarea documentației suprafețele de teren în discuție, din str.Comunarzilor, str.Petru Rares și str.Războieni vor fi unificate și vor deveni o singură proprietate;
- în procesul de execuție și de exploatare a investiției se vor respecta toate normativele în vigoare privind poluarea fonica;

Răspunsul cu privire la observațiile din anexa la contestație:

- corpul de clădire „sala de mese” va fi retras cu jumătate din înălțimea la cornișă, clădire având propus acoperiș tip terasă
- POT-ul va fi unul singur, raportat la toată incinta
- este absurd să se aprecieze ca prin modernizarea și înfrumusețarea arhitectonică a unei zone, valoarea terenurilor să scadă;

Cu precizarea că sunt de bună credință și au toată deschiderea, inițiatorul și elaboratorul documentației își exprimă dorința de a avea o întâlnire și o discuție pe acest proiect cu d-na Pop Elena în prezența reprezentanților Primăriei municipiului Arad.

Răspunsul a fost transmis la data de 04.05.2015.

Prin adresa înregistrată cu nr.26246/29.04.2015 inițiatorul și elaboratorul documentației răspund la sesizarea depusă de către Șerb Sorina și Șerb Sebastian Cosmin:

- se va corecta în documentație nr.locatiei, numele vecinilor de la adresa din str.Războieni nr.3.Se precizează că suprafețele care sunt în proprietatea vecinilor nu vor fi afectate în nici un fel de construcția propusă;
- consideră că proiectul respectă HG 525/1996 republicată, cu precizarea ca accesul principal în imobil va fi din str.Petru Rares, întreaga construcție urmând a fi declarată pe această stradă; sunt de acord ca latura construcției învecinate cu str.Războieni să fie P+2E;
- prin investiția care se va realiza, aspectul general al zonei va fi modernizat, iar ansamblul în întregul său va ridica valorile generale ale urbanismului și arhitecturii din întreaga zonă;
- suprafața pe care va fi edificată construcția nu se învecinează imediat cu imobilul situat pe str.Războieni nr.3, între ele fiind o distanță în linie dreaptă de aproape 20m, într-un teren care alt proprietar, iar execuția lucrării se va realiza în etape, cu utilaje de gabarit redus și care nu produc zgomote și trepidatii decât de mică intensitate, din aceasta cauză, siguranța clădirii la care se face referire nu va avea de suferit;
- actuala terasă va fi eliminată și înlocuită cu sala de mese proiectată, distanța existentă între cele două imobile înlătură posibilitatea de a fi afectată liniștea fam.Șerb, Este subliniat

faptul ca de la darea în folosință a respectivei terase, nu s-a primit nici o reclamație de la vecini sau alte persoane cu privire la crearea vreunui deranj sau disconfort;

- nu se poate considera obiectiva afirmația ca din terasa actuală, consumatorii au o priveliște facilă asupra curții imobilului din str. Războieni nr. 3, datorită distanței reale dintre cele două proprietăți. Actuală terasa a fost împrejmuțată/delimitată de celelalte imobile de către proprietar cu un gard din lamele oblice care înlătură posibilitatea contactului vizual cu ceea ce se petrece în curțile vecine, gard care va fi prelungit până la limita str. Războieni, cu condiția obținerii acordului expres al d-nei Pop Elena, proprietara terenului din imediată vecinătate.
- viitoarele construcții nu vor avea nici un impact negativ din partea consumatorilor și cu atât mai puțin a curioșilor, asupra locului de joacă al copiilor și de recreere al fam. Șerb.

Cu precizarea că sunt de bună credință și au toată deschiderea, inițiatorul și elaboratorul documentației își exprimă dorința de a avea o întâlnire și o discuție pe acest proiect cu reprezentanții fam. Șerb, în prezența reprezentanților Primăriei municipiului Arad.

Răspunsul a fost transmis la data de 04.05.2015.

Prin adresa înregistrată cu nr. 28628/08.05.2015 d-na Pop Elena ne sesizează următoarele:

- nu se poate confunda o proprietate de firmă cu o proprietate privată, deși au același proprietar, firma SC GASTRO TUR SRL nu are nimic comun cu proprietatea personală a d-lui Morar de pe str. Comunarzilor
- situația imobilelor nu este definitivată, dorindu-se unificarea terenurilor în viitor, aprobarea documentației PUZ se face pe un act nelegal
- conform legii fiecare proprietate trebuie să respecte POT max 60%
- conform HG 525/1996, înălțimea construcțiilor să fie P+2E
- corpul de clădire de pe str. Războieni să fie retras cu jumătate din înălțimea la cornișă, la fel cum va fi retras corpul de clădire „sala de mese”.

Sesizarea a fost transmisă la data de 11.05.2015 inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa nr. 31683/19.05.2015 inițiatorul documentației răspunde în scris, constatând că se reiau în parte aceleași probleme care au fost puse deja în discuție. Continuarea corespondenței fiind neproductivă, duce la mari întârzieri de procedură, se solicită o întâlnire directă cu d-na Pop, la care să participe și reprezentantul firmei de proiectare pentru a discuta obiecțiile și pentru a se pune de acord.

A fost convocată întâlnirea în data de 28.05.2015, ora 15.

S-a întocmit procesul verbal nr. ad. 17961/28.05.2015 cu ocazia întâlnirii de lucru privind soluționarea contestațiilor referitoare la elaborarea documentației de urbanism PUZ - Spații de cazare și alimentație publică

La ședință au participat:

Arhitect șef – arh. Drăgan Radu

Șef serviciu SDUPM-ing. Cojocareanu Melania

Elaborator: arh. Șoima Mircea

Inițiator: SC GASTRO TUR SRL - dl. Morar

Jurist SC GASTRO TUR SRL –

Contestatori – d-na Pop Elena și dl. Pop

Referitor la contestațiile depuse de către d-na Pop Elena, arh. Mircea Șoima prezintă soluția revizuită:

- au fost corectate în documentație numerele locației
- retrageri sala mese și cele de pe str. Războieni la min H/2
- a fost recalculat POT și CUT-ul
- au fost completate secțiunile de clădiri

Dl. Morar aduce la cunoștință faptul că în prima fază se va edifica doar tronsonul de pe str. Petru Rareș, prelungirea pe str. Războieni nu va fi începută în următorii 5 ani.

Dl. Pop:

- suprafața totală este compusă din suprafața proprietate privată și suprafața proprietatea firmei. Nu se poate amesteca proprietatea privată cu proprietatea firmei.

Dl.Șoima:

- la faza PUZ nu se face vanzarea proprietății private, aceasta se va face doar în cazul aprobării documentației de urbanism

Arhitect șef –Radu Drăgan :

-la faza PUZ se pot face medieri, eventualele contestatii nesoluționate vor fi aduse în atenția consilierilor locali care pot decide aprobarea sau neaprobarea planului urbanistic zonal. După aprobarea PUZ, Autorizația de construire se poate emite pentru investitie doar pentru suprafața de teren înscrisă într-un singur extras CF. Prin Certificatul de Urbanism care se va emite pentru faza de Autorizație de construire se va solicita avizul vecinilor limitrofi imobilului.

- Documentația se poate aproba cu condiția ca până la faza Autorizației de construire sa aibă același proprietar. Nu se va putea elibera A.C. decât daca suprafața proprietate privata să se alipească la suprafața SC GASTRO TUR și să aibă același CF.

D-na Pop:

- regimul maxim de înălțime să fie de P+2

Arhitect șef:

- actualul RLU aferent PUG permite pe str. Petru Rares un regim de înălțime S(D)+P+2E+M. Prelungirea str.Războieni va fi doar de P+2E.

S-a predat un exemplar din documentația revizuită d-nei Pop Elena, în vederea studierii, urmând să depună în scris observațiile.

A avut loc întâlnirea de lucru privind soluționarea contestațiilor referitoare la elaborarea documentației de urbanism PUZ-extindere spații de cazare și alimentație publică, str.Comunarzilor, str.Petru Rares, str.Războieni din data de 03.06.2015 și s-a întocmit următorul proces-verbal

La întâlnire au participat:

Șef serviciu SDUPM –Cojocăreanu Melania

Elaborator PUZ –arh.Șoima Mircea

Inițiator PUZ –SC GASTRO TUR SRL prin reprezentant dl.Morar

Contestatori –d-na Pop Elena

În urma contestațiilor depuse de către d-na Pop Elena s-a prezentat documentația revizuită, după cum urmează:

- au fost corectate numerele poștale
- au fost modificate retragerile clădirilor de pe str.Războieni și a sălii de mese la minim H/2 din înălțimea maximă la cornisă a clădirilor, față de limitele de proprietate
- au fost recalculați indicatorii urbanistici POT și CUT
- a fost modificat regimul de înălțime al clădirilor de pe str. Războieni la P+2E, depunându-se la dosar și secțiuni ale clădirilor.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier,
Angelica Giura

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **P.UZ SI R.L.U. - EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA**

Amplasament: **INTRVILAN, str. COMUNARZILOR nr.2, str. PETRU RARES nr. 24, str. RAZBOIENI nr 1/A, ap.1, ap.2, ap.3, ARAD.**

Beneficiar.: **S.C. GASTRO TUR S.R.L.**

Proiectant: **S.C. STUDIO M S.R.L.**

Proiect nr.: **320/2014**

Faza: **P.U.Z.**

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Urbanism și amenajarea teritoriului: **arh. Mircea SOIMA**

Ridicare topo: **S.C. GLOBAL DREAMS S.R.L.**

Studiu geotehnic: **S.C. GEOPROIEC S.R.L.**

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. STUDIO M S.R.L.
arh. Mircea SOIMA

BORDEROU - VOLUMUL I

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. BORDEROUL MEMORIULUI
- Iç. CERTIFICAT DE URBANISM
- ç. EXTRAS C.F.
- çI. MEMORIU DE GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a investiției
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.3.1. *Relieful*
 - 2.3.2. *Rețeaua hidrografică*
 - 2.3.3. *Vegetație*
 - 2.3.4. *Clima*
 - 2.3.5. *Condiții geotehnice*
 - 2.3.6. *Riscuri naturale*
 - 2.3.7. *Obiective din sectorul petrol și gaze naturale*
- 2.4. **Circulația**
 - 2.4.1. *Circulația rutieră*
 - 2.4.2. *Circulația feroviară*
- 2.5. **Ocuparea terenurilor**
 - 2.5.1. *Functiuni in zona, relationari intre functiuni*
 - 2.5.2. *Gradul de ocupare a zonei, aspecte calitative ale fondului construit*
 - 2.5.3. *Asigurarea cu servicii a zonei*
 - 2.5.4. *Asigurarea cu spatii verzi*
 - 2.5.5. *Principalele disfuncționalități*
- 2.6. **Echiparea tehnico-edilitară**
 - 2.6.1. *Alimentarea cu apă potabilă și canalizare menajeră*
 - 2.6.2. *Canalizare pluvială*
 - 2.6.3. *Alimentarea cu energie electrică*
 - 2.6.4. *Alimentarea cu energie termică*
 - 2.6.5. *Alimentarea cu gaze naturale*
 - 2.6.6. *Telecomunicații*
- 2.7. **Probleme de mediu**
 - 2.7.1. *Relația cadru natural - cadru construit*
 - 2.7.2. *Riscuri naturale și antropice*
 - 2.7.3. *Căi de comunicații*
 - 2.7.4. *Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic*
- 2.8. **Opțiuni ale populației**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Echiparea tehnico-edilitară

3.6.1. Alimentarea cu apă în scop potabil, menajer

3.6.2. Apele uzate, canalizarea

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

3.6.4. Alimentarea cu servicii de telecomunicații

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

3.6.6. Alimentarea cu gaze

3.6.7. Gospodărirea deșeurilor menajere

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII

5. ANEXE

Avize obținute pe parcursul elaborării documentației:

- alimentare cu energie electrică
- e-on
- telefonizare
- compania de apă arad
- DSP
- PSI + protecție civilă
- comisia de sistematizare a circulației Arad
- *mediu*

S.C. STUDIO M S.R.L.
arh. Mircea SOIMA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

BENEFICIAR:	S.C. GASTRO TUR S.R.L.
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
AMPLASAMENT:	INTRVILAN, str. COMUNARZILOR nr.2, str. PETRU RARES nr. 24, str. RAZBOIENI nr. 1/A ap. 1, ap.2, ap3., ARAD.
DENUMIRE PROIECT:	P.U.Z. SI R.L.U. - EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA
PROIECTANT:	S.C. "STUDIO M" S.R.L
PROIECT NR.:	320/2014

1.2. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat se află în intravilanul orasului ARAD, si este compus din trei parcele situate pe strazile: **Str. Comunarzilor nr 2**, identificat prin C.F. nr. 341162, **Str. Petru Rares nr.24**, identificat prin C.F. nr. 304074, si **Str. Razboieni nr 1/A, ap 1** identificat prin C.F. nr. 306660-C1-U1; **ap. 2** identificat prin C.F. nr. 306660-C1-U2; **ap. 3** identificat prin C.F. nr. 306660-C1-U3, Arad (vezi planșa 01A – situație existentă).

Prin tema de proiectare, beneficiarul a cerut extinderea spatiilor de cazare si alimentatie publica de la adresa **Str. Petru Rares nr 24**.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice de construire în incinta creată prin documentația P.U.Z. A unei sali de mese si extinderea pensiunii in doua faze (vezi plansa 02S – reglementari urbanistice) , în vederea aprobării de către Consiliul Local. Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Terenul propus spre studiu este situat în intravilanul orașului Arad fiind delimitat:

- la N-V, str. PETRU RARES;
- la N-E, - teren proprietate privata, Petru Rares Nr. 26 – S.C. TEHNODOMUS. S.R.L. - Servicii;
 - teren proprietate privata, Comunarzilor Nr. 2 – Morar Teodor - locuire
 - str. Comunarzilor;
- la S-V, - str. RAZBOIENI ;
 - teren proprietate privata, str. Razboieni, nr. 1, POP ELENA – locuire;
 - teren proprietate privata, str. Razboieni, nr. 3, Oprea Ioan -ap. 1, Serb Sorina si Cosmin – ap.2 - locuire
- la S-E : - teren proprietate privata, Comunarzilor Nr. 4; GLAUAN DAN - locuire
 - teren proprietate privata, Razboieni Nr. 1; POP ELENA – locuire;

Suprafața totală a terenurilor supuse intervenției urbanistice este de **1874,00 mp**, conform C.F. nr. 304074 Arad, C.F. nr. 306660-C1-U1, C.F. nr. 306660-

C1-U2, C.F. nr. 306660-C1-U3, C.F. nr. 341162, Arad.

Zona propusă a fi studiată face obiectul unui proiect de urbanism pe un teren în intravilan, care nu influențează negativ caracteristicile urbanistice ale loc. Arad, jud. Arad. Obiectivul în cauză nu va conduce, în ceea ce privește relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc., la restricții sau interdicții.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii 50/91 rep. HGR nr. 525/96
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modif. Cu OG nr. 27/2008
- Terenuri situate în UTR.26 conform PUG aprobat;
- Ridicarea topometrică executată de S.C. "GLOBAL DREAMS" S.R.L.;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției față de principalele căi de acces și a poziționării în municipiul Arad, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una favorabilă pentru tema propusă de beneficiar.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona este situată în cartierul Gradiste în localitatea Arad, pe partea dreapta a str. Petru Rares direcția de mers spre Oradea imediat după viaductul peste calea ferată, fiind delimitată:

- la N-V, str. PETRU RARES;
- la N-E, - teren proprietate privată, Petru Rares Nr. 26 – S.C. TEHNODOMUS. S.R.L. - Servicii;
 - teren proprietate privată, Comunarzilor Nr. 2 – Morar Teodor - locuire
 - str. Comunarzilor;
- la S-V, - str. RAZBOIENI ;
 - teren proprietate privată, str. Razboieni, nr. 1, POP ELENA – locuire;
 - teren proprietate privată, str. Razboieni, nr. 3, Oprea Ioan -ap. 1, Serb Sorina și Cosmin – ap.2 - locuire
- la S-E : - teren proprietate privată, Comunarzilor Nr. 4; GLAUAN DAN - locuire
 - teren proprietate privată, Razboieni Nr. 1; POP ELENA – locuire;

Accesul principal pe terenul în studiu se face din str. Petru Rares, dar mai există și accese secundare din str. Razboieni și str. Comunarzilor.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul loc. Arad, jud. Arad, pe partea dreapta a str. Petru Rares, direcție de mers spre Oradea.

Suprafața terenului nu este sistematizată vertical, dar permite integrarea conceptelor urbanistice de refacere a fiziologiei în zona studiată, în țesutul adiacent,

permitandu-se o sistematizare verticala a terenului cu interventii uzuale, minore din acest punct de vedere.

Cota medie de nivel este 109.50 N.M.N.

Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat fiind situat în zona Câmpiei de Vest, fără denivelări și fără curbe evidente de suprafață.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Amplasamentul studiat este situat în bazinul hidrografic al râului Mureș, în Câmpia Panonică, într-un sector cu specific zonelor aluvionare de șes, situat în intravilanul loc. Arad, jud. Arad, și are o suprafață de 1874,00 mp.

2.3.3. Vegetație

Peisajul regiunii în care se află amplasat perimetrul de studiu al prezentului P.U.Z. este moderat antropizat, cu ecosisteme de pajiște puternic modificate.

2.3.4. Clima

Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriului județului Arad a unui climat temperat continental moderat cu influențe oceanice. Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 °C, cu abateri maxime de 2 °C în plus sau în minus de la un an la altul.

Din punct de vedere al precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii de 577 mm în zonă.

Furtuni puternice, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (45 l/mp) sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector SE și S, urmate de cele din N, NV și SV. Vitezele medii anuale variază între 2,6 și 4,3 m/s.

Topoclimatul regiunii Câmpiei de Vest a Aradului se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui (2100 h/an), cea mai mare cantitate de radiație globală (115 Kcal/cmp).

Umezeala medie a aerului este în ianuarie de 88 %, iar în iulie sub 64 %.

Înghețul timpuriu se produce la finele lunii octombrie; intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

2.3.5. Condiții geotehnice

Geomorfologic

Geomorfologic, amplasamentul se găsește în Câmpia Muresului, terenul având un aspect plan și stabilitatea generală asigurată.

Geologia zonei

Geologic, amplasamentul se încadrează în estul depresiunii panonice, depresiune în care, peste fundamentul cristalin s-au depus formațiunile sarmatiene, panonice și cuaternare, cele din urmă fiind constituite din aluviuni lacustre și fluviatile, reprezentate prin nisipuri cu pietrisuri în alternanță cu pamanturi argilo-nisipoase.

Hidrologia zonei

Hidrogeologic, amplasamentul aparține conului de dejecție a râului Mureș. Alternanța straturilor de permeabilități diferite, pot determina variații importante ale nivelului apei subterane, datorate în principal variațiilor de nivel a apei din Mureș și volumul de precipitații din zonă.

Seism

Conform macronizării seismice, după Normativ P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează la $a_g = 0,20g$, $T_c = 0,7s$.

Adancime inchet-dezghet

Adancimea de inchet-dezghet, conform STAS 6054-77, este de 0.70-0.80 m.

Stratificatia terenului

Forajul geotehnic efectuat, a evidențiat o stratificație uniformă constituită din:

- umpluturi, cu grosimea de 0,60m, local pot atinge adâncimi mai mari;
- argila cafenie plastic vartoasă, până la adâncime de 1.40m
- argila prafoasă cafenie plastic vartoasă cu intercalatii ruginii și rar calcar, până la adâncimea de 2,40m;
- argila prafoasă cafenie ruginie cu concrețiuni mari de calcar plastic vartoasă, în baza cu intercalatii nisipoase până la adâncimea finală de investigare.

Apa subterana

La data executării forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimi sub 4.5m, față de cotele terenului natural. Din datele cunoscute din zonă, se știe că adâncimea nivelului hidrostatic oscilează între adâncimi de 3.00-5.00m (NH ascensional =2.5m). Prin urmare considerăm că apa subterană, nu va influența viitoarele fundații, din punct de vedere al agresivității față de betoane.

Concluzii și recomandari

Analizând datele obținute în urma investigațiilor făcute, se pot concluziona următoarele:

- având în vedere că terenul de fundare al imobilului constituit din straturi naturale (argila...), considerăm că din acest punct de vedere, condițiile de fundare existente sunt corespunzătoare, binenteles în limita presiunii admisibile ce va fi recomandată.
- În ceea ce privește adâncimea de fundare, de 1,05m la zidurile perimetrice, și lățimea talpilor de fundare de 0,45m, experul tehnic și proiectantul de rezistență vor aprecia, în funcție de rezultatul calculului încărcărilor existente și a celor suplimentare ce vor rezulta din modificările propuse, a unor eventuale lucrări de consolidare a fundațiilor existente.
- Pentru încărcări din gruparea fundamentală, presiunea convențională de calcul a terenului de fundare pe care se poate conta pentru modificările propuse în situația existentă:

$P_{conv.barat} = 280kPa$ necorectat, pentru argila pl.virtoasă, consolidată;

- Se vor aplica corecțiile conform STAS 3300/2-85, pentru valorile lui "b" și D^f - în funcție de condițiile existente, cele recomandate și cele impuse și de proiectantul de rezistență și expertul tehnic.

2.3.6. Riscuri naturale

Zona studiată se încadrează conform L575/2001 - Zone de potențiale riscuri naturale după cum urmează:

-cutremure de pământ - Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/2013 încadrează localitatea Arad, careia pentru IMR=100 ani îi corespunde: $a_g = 0,20 \text{ cm/s}^2$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

-inundații – zonă neafectată de inundații datorate revărsării unui curs de apă, cu cantitate

maximă de precipitații căzută în 24 ore < 100 mm.

-alunecări de teren – potențial de producere a alunecărilor scăzut cu probabilitate de alunecare practic zero.

2.3.7. Obiective din sectorul petrol și gaze naturale

În zona studiată nu există obiective și sisteme din sectorul petrol și gaze naturale.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Căile rutiere existente la nivelul Loc. Arad sunt date de drumuri naționale și drumurile județene care asigură legăturile între localitate și orașele, comunele și satele din județ. Accesul principal pe terenul în studiu se face din str. Petru Rares nr. 24 de unde avem atât accesul pietonal cât și accesul auto prin gangul existent, cu dimensiuni 2.5m.-latime, 4.4m.-inaltime și 16.4m.-lungime. Mai există și accese secundare din str. Razboieni și str. Comunarzilor.

2.4.2. Circulația feroviară

Nu este cazul pentru zona studiată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este zonă de locuințe și servicii, relațiile stabilite între aceasta și celelalte zone marginale fiind acelea de vecinătate și similitudine funcțională (având aceeași categorie de folosință) și diversitate manifestată la nivel de profil specific.

În incinta reglementată există atât zone de servicii cât și locuire după cum urmează: CF 304074 pensiunea care se dorește a fi extinsă, CF 341162 lipsit de construcții, CF 306660-C1-U2 locuire, CF 306660-C1-U1 și CF 306660-C1-U3 servicii (pompe funebre și spațiu comercial).

2.5.1. Funcțiuni în zonă, relaționări între funcțiuni

În zona studiată se găsesc următoarele tipuri de funcțiuni: locuire și servicii.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei; aspecte calitative ale fondului construit.

În zona există atât locuințe individuale cât și locuințe colective cu regim de înălțime între P și P+4, spații cazare, locaș de cult, servicii.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei

În zonă se regăsesc servicii de cazare, alimentație publică, servicii bancare, comerciale și dotările aferente.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

În perimetrul zonei studiate există spații verzi amenajate atât în interiorul parcelelor cât și zone verzi de protecție ale strazilor învecinate.

2.5.5. Principalele disfuncționalități

Zona nu prezintă disfuncționalități.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În prezent, în zona studiată există rețeaua publică de apă potabilă care să alimenteze cu apă potabilă zona, rețeaua la care pensiunea ce se dorește a fi extinsă este deja racordată.

2.6.2. Canalizare menajera si pluvială

În zona studiată există în prezent un sistem public de canalizare menajeră și pluvială care să rezolve problemele de colectare-deversare-epurare a apelor uzate menajere și pluviale, rețeaua la care pensiunea ce se dorește a fi extinsă este deja racordată.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

În imediata vecinătate a zonei studiate există rețeaua aeriană de energie electrică de joasă tensiune, rețeaua la care pensiunea ce se dorește a fi extinsă este deja racordată.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețeaua de energie termică, dar beneficiarul a optat pentru o soluție proprie, și anume o centrală termică pe gaz.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețeaua de gaze naturale, rețeaua la care pensiunea ce se dorește a fi extinsă este deja racordată.

2.6.6. Telecomunicații

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

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată, care este ocupată de construcții (locuințe și servicii), nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită:

- eventualelor depozitări accidentale de gunoier, neautorizate.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Pe ansamblul zonei, nu există risc natural major, de exemplu, inundații sau incendii.

2.7.3. Căi de comunicații

Căile rutiere existente la nivelul Loc. Arad sunt date de drumuri naționale și drumurile județene care asigură legăturile între localitate și orașele, comunele și satele din județ. Accesul principal pe terenul în studiu se face din str. Petru Rares, dar mai există și accese secundare din str. Razboieni și str. Comunarzilor.

2.7.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

Amplasamentul construcției, este situat în intravilanul municipiului Arad.

În localitate, turismul nu are un aport semnificativ.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.8. Opțiuni ale populației

Considerăm că terenul studiat are un bun potențial de dezvoltare pentru localitatea Arad, jud. Arad, datorită accesibilității investiționale. Necesitatea extinderii spațiilor de cazare și alimentație publică rezultând din cerința pieței pentru astfel de produse.

Această activitate are și o importantă utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în UTR26 conform PUG aprobat.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUG prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Folosinta actuala prevazuta prin PUG - locuinte si servicii;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

Circulațiile în zona studiată se efectuează prin drumurile deja existente;

Accesul principal pe terenul în studiu se face din str. Petru Rares nr. 24 de unde avem atât accesul pietonal cât și accesul auto prin gangul existent, cu dimensiuni 2.5m.-latime, 4.4m.-inaltime și 16.4m.–lungime.

Pentru faza 1 de dezvoltare se va modifica accesul auto din Str. Petru Rares pentru a realiza rampa de acces la parcare de 15 locuri din demisolul salii de mese.

Pentru faza 2 de dezvoltare se propune realizarea unui acces auto secundar din Str. Razboieni pentru parcare din demisol și se impune stabilirea sensului de intrare din Str. Petru Rares și ieșire în Str. Razboieni. De asemenea, la faza 2 de dezvoltare se va realiza o parcare auto cu 7 locuri, cu acces din Str. Comunarzilor.

Pentru accesul pietonal în spațiile de la parterul imobilului aliniat la Str. Petru Rares și Str. Razboieni se impune realizarea acestora fără ocuparea domeniului public.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă; se va asigura accesibilitatea pe două laturi.

Execuția acceselor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Pentru zona studiată se propune dezvoltarea cu următoarele funcțiuni:

- **Zona servicii** – unitate de cazare și alimentație publică.
- Funcțiuni complementare admise ale zonei – spații comerciale, unități prestări servicii, locuințe de serviciu.

Pe parcelă vor fi amplasate construcții conform planului de reglementări urbanistice anexat.

FAZA 1:

Extinderea din spatele pensiunii existente (Str. Petru Rares nr. 24) constă într-o sală de mese sub care se propune o parcare subterană. Accesul în parcare se face din str. Petru Rares prin intermediul gangului existent cu o lățime de 2.5 m. Sala de mese va fi retrasă față de limita de proprietate din partea de SE cu 3.10m (jumătate din înălțimea la atic a salii de mese față de cota terenului natural). În demisolul salii de mese se propune realizarea unei parcări pentru un număr de 15 autoturisme.

Extindere pensiune + spațiu comercial P+2E+M în partea de S-V a pensiunii existente.

Extinderea va contine spatiu comercial la parter si sali de conferinte, cazare la restul etajelor.

Nota: extindere FAZA 1 se face pana la "LIMITA CONSTRUIRE FAZA 1" (vezi plansa 02 S "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE"), limita stabilita la 1.00m fata de corpul C2 (C.F. nr. 306660-C1-U3, TOP: 7583/4010/a/ II Arad) prin care se impune interdictie de construire pana la reglementarea juridica a proprietatii.

FAZA 2:

Extinderea din faza 2 va contine spatii comerciale la parter, sali de conferinte si spatii de cazare, va fi retrasa fata de limita de proprietate din partea de SE cu 5.20m (jumătate din înălțimea la cornisa fata de cota terenului natural)

Nota: Extindere faza 2 va demara abia dupa reglementarea juridica a corpului C2 (C.F. nr. 306660-C1-U3, TOP: 7583/4010/a/ II Arad).

In cadrul acestei extinderi se doreste realizarea unui acces secundar in parcare din demisolul salii de mese (faza 1) moment in care se vor stabili sensurile de intrare si iesire din aceasta parcare. De asemenea, pentru asigurarea numarului minim de locuri de parcare necesare investitiei, se va realiza in aceasta faza inca un parcaj pentru 7 autoturisme, cu intrare din str. Comunarzilor.

Conform HG 525/96 se stabileste necesitatea asigurarii locurilor de parcare in incinta dupa cum urmeaza:

NECESAR DE PARCARI in incinta		
Destinatie spariu	Nr. Persoane/Suprafata	Paracri necesare
Hotel existent	42 pers.	4
F1 Sala mese	80 pers.	8
F1 Extindere Hotel	36 pers.	4
F2 Extindere Hotel	30 pers.	3
F2 Spatii Comerciale	400 mp.	2
TOTAL PARACRI		21

Astfel se va asigura un total de **22** locuri de parcare autoturisme in incinta.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garare sau parcaje.

Clădirile propuse vor avea:

regim de înălțime maxim **P+2E+M. pe Str. Petru Rares**, cu o înaltime maxima egala cu înaltimea cladirii (pensiune) existente si **regim de înălțime** maxim **P+2E. pe Str. Razboieni**

h cornisa = +9.35 m (fata de cota interioara ± 0.00m) = **10.35 m.** de la terenul sistematizat;

h coama = +14.35 m (fata de cota interioara ± 0.00m)= **15.35 m.** de la terenul sistematizat.

Se vor amenaja spații verzi și plantate pe parcelă – 27.78%.

Indicatori de parcelă maximi:

- procentul de ocupare a terenului

$$\text{POT} = (S_C / S_T) \% = \mathbf{60 \%}$$

- coeficientul de utilizare a terenului

$$\text{CUT} = (S_{CD} / S_T) = \mathbf{2.00.}$$

• Se solicita aprobare pentru construire **EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA;**

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte individuale	116.15	6.20	0,00	0,00
2	Servicii, comerț	450.10	24.02	991.6	52.91
3	Circulații platforme	289.15	16.17	361.8	19.31
4	Zona verde amenajata	1018.60	53.61	520.6	27.78
TOTAL		1874.00	100	1874.00	100

Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuiala nobila, tâmplării PVC. sau metal.

- Acoperișuri.

Se vor realiza învelitori din șarpante din lemn, acoperite tigla ceramica.

- Împrejmuiri.

Împrejmuirea parcelei față de vecinătăți se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,10 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 1m.

- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se 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.

3.6. Echiparea tehnico-edilitară

3.6.1. Alimentarea cu apă în scop menajer și potabil

Soluția convenabilă din punct de vedere tehnico-economic privind asigurarea cu apă potabilă și menajeră este racordul la rețeaua existentă.

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pentru toate folosințele stabilite în cadrul clădirilor cu destinația de pensiune - și anume: nevoi menajere (grupuri sanitare, dusuri, oficiu), spălat pardoseli.

Dotările prevăzute pentru pensiune sunt:

- bucatarie dotata cu: chiuvete;
- grup sanitar pentru camere cu: lavoar, WC, cabina de dus;
- sala de mese cu chiuveta ;
- vestiar cu doua cabine de dus;
- grup sanitar pentru spatiu comercial cu: lavoar, WC, cabina de dus;

Apă caldă menajeră se va produce local, în centrală termică, amplasată în interior, sau într-un boiler electric atunci când centrala nu funcționează.

Necesarul de apă în scop potabil și menajer

Necesarul de apă menajeră s-a determinat pt. un număr de 108 de persoane (angajați și clienți) și 80 clienți sala mese.

Apă pentru nevoi igienico-sanitare

Necesarul de apă se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apă la construcții civile și industriale – Instalații sanitare", tabel 4.

80 persoane x 22 l/omxsch.+108persoane x 110 l/omxsch. = 13 640 l/zi
N = 13 640 l/zi = 13.64 mc/zi

debit zilnic mediu

$$Q1 \text{ zi med.} = N = 13.64 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q1 \text{ zi max} = K_{zi} \times Q \text{ zi med.} = 1,2 \times 13.64 \text{ mc/zi} = 16.37 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q1 \text{ orar max.} = 1/24 \times K_o \times Q \text{ zi max.} = 1/24 \times 2.8 \times 16.37 = 1.91 \text{ mc/h}$$

Apa pentru spalarea pardoselilor

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

debit zilnic mediu

$$Q2 \text{ zi med.} = 4123 \times 1 = 4123 \text{ l/zi} = 4.12 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q2 \text{ zi max} = K_{zi} \times Q \text{ 2 zi med.} = 1 \times 4.12 = 4.12 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q2 \text{ orar max.} = 1/24 \times K_o \times Q2 \text{ zi max.} = 1/24 \times 2.8 \times 4.12 = 0,48 \text{ mc/h}$$

Rezulta debitele totale de apa :

$$Q \text{ zi med.} = Q1 \text{ zi med.} + Q2 \text{ zi med.} = 17.76 \text{ mc/zi} = 0,20 \text{ l / s}$$

$$Q \text{ zi max} = Q1 \text{ zi max} + Q2 \text{ zi max} = 20.49 \text{ mc/zi} = 0,24 \text{ l / s}$$

$$Q \text{ orar max.} = Q1 \text{ orar max} + Q2 \text{ orar max} = 2.39 \text{ mc/h} = 0,66 \text{ l / s}$$

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

$$Q_{szimed} = K_s \times K_p \times Q_{zimed.} = 1,02 \times 1,05 \times 17.76 = 19.02 \text{ mc/zi} = 0,22 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = K_s \times K_p \times Q_{zimax.} = 1,02 \times 1,05 \times 20.49 = 21.94 \text{ mc/zi} = 0,25 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax} = K_s \times K_p \times Q_{orarmax.} = 1,02 \times 1,05 \times 2.39 = 2.56 \text{ mc/h} = 0,71 \text{ l/s}$$

SURSA DE APA

1. Sursa de apa trebuie sa asigure debitul necesar pentru consumul menajer aferent obiectivului,

$$Q_{\text{retea}} = Q_{\text{orar max.}} = 0,71 \text{ l/s}$$

Apa tehnologică

Nu este cazul.

3.6.2. Apele uzate, canalizarea

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va realiza racordul la rețeaua de canalizare existentă în zona.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata acoperisului, acestea vor fi colectate si evacuate pe spatiile verzi din incinta.

Pentru apele pluviale de pe caile de acces si de pe platforme se propune ca acestea sa fie descarcate in reseaua de canalizare existenta in zona, dupa o trecere prealabila printr-un separator de nisip si hidrocarburi.

BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

$$Q_{U_{zi\ mediu}} = Q_{szimed} = 17.76 \text{ mc/zi} = 0,20 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{zi\ max}} = Q_{zimax} = 20.49 \text{ mc/zi} = 0,24 \text{ l/s}$$

$$Q_{U_{orar\ max}} = Q_{oramax} = 2.39 \text{ mc/h} = 0.66 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere se vor deversa in reseaua de canalizare existenta in zona.

2. Debitul de apa pentru canalizare pluviala se determină conform STAS 1846/90

$Q_c = m \times S \times \Phi \times i$ (l/s) in care: $m = 0,8$;

S = suprafata de calcul:

S_1 = supraf. construita = 1082 mp = 0,1082 ha;

S_2 = drumuri si platforme = 289 mp = 0,0289 ha,

S_3 = spatii verzi = 1018 mp = 0,1018 ha,

Φ = coeficient de scurgere: $\Phi_1 = 0.95$; $\Phi_2 = 0.70$; $\Phi_3 = 0.15$;

i = intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normata a ploii de calcul, care este 2/1. si durata teoretica a ploii de calcul t .

$$Q_c = 0.8(0.1082 \times 0.95 + 0.0289 \times 0.70 + 0.1018 \times 0.15) \times 120 = 13.27584 \text{ l/s}$$

Apele pluviale colectate de pe platforme se vor deversa in reseaua de canalizare existenta in zona, dupa ce in prealabil au trecut printr-un separator de nisip si un separator de hidrocarburi.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus sunt necesare urmatoarele lucrari:

- in momentul de fata pensiunea este racordata la LEA de joasa tensiune din vecinatate, racord prin extinderea caruia si viitoarele extinderi vor beneficia de energie electrica.

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.

Pentru stabilirea solutiei definitive de alimentare cu energie electrica, intocmirea proiectului tehnic si pentru executia racordului de 20KV si PTA 20/0,4KV beneficiarul se va adresa catre S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A.-sucursala Arad.

BREVIAR DE CALCUL ENERGIE ELECTRICA

Evaluare putere electrica totala necesara:

$P_{tot.corp\ administrativ} = 130 \text{ KW/}$

$P_{tot.cazare} = 170 \text{ kW/}$

$P_{tot.ilum.ext.} = 0,30 \text{ KW} \times 25 \text{ corpuri ilum.} = 7,5 \text{ KW}$

$P_{tot.} = 307,5 \text{ KW}$

3.6.4. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

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

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, în zona existând un sistem de furnizare centralizată a energiei termice, beneficiarul optând în schimb pentru o centrală pe gaz pentru încălzirea tuturor spațiilor și pentru apa caldă menajeră.

3.6.6. Alimentarea cu gaze

Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice este posibilă prin racordul la rețeaua de gaze naturale existentă, rețea la care pensiunea ce se dorește a fi extinsă este deja racordată.

3.6.7. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestări servicii cu firma care asigură salubritatea localității Arad.

3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament activitatea desfășurată va fi cazare și alimentație publică. În zona de întreținere se pot identifica spațiile destinate pentru cazare, dotate cu grupuri sanitare individuale, sala de mese și bucatărie, spații administrație, spații comerciale.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității, actualmente teren construit cu zona servicii și locuințe;

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;

- apele menajere se vor deversa în rețeaua de canalizare existentă în zonă;

- apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, de pe suprafața carosabilă a acceselor nou propuse și a platformelor vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare existentă în zonă.

- vor fi amenajate spații verzi.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere de la bucătărie vor fi colectate în europubele;

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor : nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor : nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor : nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu : nu este cazul

e) mărimea și spațialitatea efectelor : nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat : nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional : nu este cazul.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În vederea facilitării prevederii și urmăririi realizării obiectivelor de utilitate publică, acestea au fost sintetizate în tabelul de mai jos.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren aparținând domeniului public de interes local	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Teren intravilan proprietate privată	1 874,00	100,00	1 874,00	100,00
3.	Teren propus trecerii în domeniul public	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		1 874,00	100,00	1 874,00	100,00

4. OBSERVAȚII ȘI CONCLUZII

Considerăm că terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru localitatea Arad, jud. Arad, datorită accesibilității investiționale. Necesitatea extinderii spațiilor de cazare și alimentatie publică rezultând din cerința pieței pentru astfel de produse.

Această activitate are și o importantă utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă.

S.C. STUDIO M S.R.L.

5.CENTRALIZATOR AVIZE:

ENEL	AVIZ NR. 141703969/11.02.2015
E-ON	AVIZ NR. 15313/29.01.2015
TELEKOM	AVIZ NR. 44/30.01.2015
COMPANIA DE APA ARAD	AVIZ NR. 2131/20.02.2015
DSP	AVIZ NR. 67/04.02.2015
PSI	AVIZ NR. 508/15/SU-AR DIN 23.02.2015
PROTECTIE CIVILA	AVIZ NR. 707/15/SU-AR DIN 23.02.2015
MEDIU	AVIZ NR. 3018/16.03.2015

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **P.U.Z. SI R.L.U. - EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA**

Amplasament: **NTRVILAN, str. COMUNARZILOR nr.2, str. PETRU RARES nr. 24, str. RAZBOIENI nr 1/A, ap.1, ap.2, ap.3, ARAD.**

Beneficiar.: **S.C. GASTRO TUR S.R.L.**

Proiectant: **S.C. STUDIO M S.R.L.**

Proiect nr.: **320/2014**

Faza: **P.U.Z.**

Conținut volum: vol. II, **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

BORDEROU – VOLUMUL II

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPĂT
2. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI
3. BORDEROU VOL. II
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- art. 1. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu
- art. 2. Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- art. 3. Protecția față de poluare și alte riscuri
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- art. 4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei
- art. 5. Orientarea față de punctele cardinale
- art. 6. Amplasarea față de drumurile publice
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- art. 7. Circulații, accese
- art. 8. Staționări
- art. 9. Parcaje
- art. 10. Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- art. 11. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 12. Realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- art. 14. Condițiile de ocupare a terenurilor. Caracteristicile terenurilor
- art. 15. Regimul și înălțimea construcțiilor
- art. 16. Aspectul exterior al construcțiilor
- art. 17. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri
- art. 18. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban
- art. 19. Împrejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale
- art. 20. Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 21. Funcțiunile complementare admise ale zonei
- art. 22. Utilizări permise
- art. 23. Utilizări permise cu condiții
- art. 24. Interdicții permanente

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- art. 25. Tipuri de subzone funcționale

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- art. 26. U.T.R.
- art. 27. Prevederi

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. "EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA" INTRVILAN, str. COMUNARZILOR, str. PETRU RARES, str. RAZBOIENI, ARAD.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.A.P.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modific. Cu OG nr. 27/2008
- Ridicarea topometrică executată de S.C. "GLOBAL DREAMS" S.R.L.;

3. Domeniul de aplicare

Conform prevederilor legislației în vigoare, în special H.G. 525/1996 și Legea nr. 350/2001, republicată, prezenta documentație și regulamentul aferent stabilesc contextul general, dar și locul în care se poate demara și finaliza investiția din tema de proiectare.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse;

art. 1. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată la nivel orasenesc;
- apele menajere – apele menajere se vor deversa în rețeaua de canalizare existentă, după o trecere prealabilă printr-un separator de nisip și hidrocarburi.
- apele pluviale colectate de pe platforme și acoperisuri vor fi descarcate parțial pe zona verde din incinta obiectivului și parțial colectată prin realizarea unui sistem de jgheaburi,

burlane si conducte perimetrare, acestea se vor deversa în rețeaua de canalizare existența, dupa o trecere prealabila printr-un separator de nisip si hidrocarburi.

- apele pluviale colectate de pe suprafata cailor de acces auto si a parcajelor se vor colecta prin realizarea unui sistem de colectoare (rigole, geigere) si conducte, acestea se vor colecta si se vor deversa în rețeaua de canalizare existența, dupa o trecere prealabila printr-un separator de nisip si hidrocarburi.

- vor fi amenajate spații verzi in suprafata minima de 25% din suprafata terenului;

art. 2. Relevanța planului privind păstrarea și protejarea patrimoniului construit

În cazul în care, pe durata executării lucrărilor de săpătură, apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va anunța Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național Arad și Primăria orasului Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. (3) din Legea nr. 462/2003. În vederea continuării lucrărilor se va asigura supravegherea arheologică pe durata lucrărilor, de către persoane autorizate, pe bază de contract și conform unui aviz de descărcare arheologică eliberat anterior continuării lucrărilor.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

art. 3. Protecția față de poluare și alte riscuri:

- pentru construirea clădirilor și a instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art. 4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor

Construcțiile vor fi amplasate în interiorul parcelei si vor respecta urmatoarele aliniamente si retrageri:

- pentru extinderea din faza 1 si faza 2 se impune pastrarea alineamentului existent pe **Str. Petru Rares** si **Str. Razboieni** si anume, **se impune alinierea construcțiilor propuse la frontul stradal**, cu posibilitatea realizarii de retrageri de maxim 2 m., pentru rezolvarea acceselor la diversele spatii comerciale de la parter si a coltului cladirii dintre cele doua strazi.

- Sala de mese, situata in spatele cladirii existente, va pastra alineamentul acesteia, adica o retragere minima de 60 cm. fata de limita de NE a proprietatii.

- Sala de mese, va respecta o retragere minima fata de limita de proprietate din partea de SE cu 3.10m. (jumătate din înalțimea la atic fata de cota terenului natural)

- Extinderea din Faza 2 (cladirea propusa pe str. Razboieni) va fi retrasa fata de limita de proprietate din partea de SE cu 5.20m. (jumătate din înalțimea la cornisa fata de cota terenului natural)

- Se impune interdicție de construire FAZA 2 pana la reglementarea juridica a proprietatii corp C2 (C.F. nr. 306660-C1-U3, TOP: 7583/4010/a/ II Arad)

- la aliniamentul indicat în documentul grafic – plansa 02 S reglementari urbanistice, cu respectarea aliniamentului stradal existent.

art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Se prefera orientarea înspre sud (înspre DN) a spațiilor aferente zonei administrative.

art. 6. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate al administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, întreținere și exploatare;

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de

telecomunicații, precum și alte instalații ori construcții de acest gen.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 7. Circulații, accese.

Circulațiile în zona studiată se efectuează prin drumurile deja existente;

Accesul principal pe terenul în studiu se face din str. Petru Rares nr. 24 de unde avem atât accesul pietonal cât și accesul auto prin gangul existent, cu dimensiuni 2.5m.-lățime, 4.4m.-înălțime și 16.4m.-lungime.

Pentru faza 1 de dezvoltare se va modifica accesul auto din Str. Petru Rares pentru a realiza rampa de acces la parcare de 15 locuri din demisolul salii de mese.

Pentru faza 2 de dezvoltare se propune realizarea unui acces auto secundar din Str. Razboieni pentru parcare din demisol și se impune stabilirea sensului de intrare din Str. Petru Rares și ieșire în Str. Razboieni. De asemenea, la faza 2 de dezvoltare se va realiza o parcare auto cu 7 locuri, cu acces din Str. Comunarzilor.

Pentru accesul pietonal în spațiile de la parterul imobilului aliniat la Str. Petru Rares și Str. Razboieni se impune realizarea acestora fără ocuparea domeniului public.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă; se va asigura accesibilitatea pe două laturi.

Execuția acceselor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

art. 8. Staționări

Staționarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice (incinte, lot etc.).

Suprafețele de staționare necesare sunt incluse în platformele betonate și parcarile amenajate conform planșei 02 S – reglementări urbanistice.

art. 9. Parcaje

Conform HG 525/96 se stabilește necesitatea asigurării locurilor de parcare în incinta după cum urmează:

NECESAR DE PARCARI în incinta		
Destinație spațiu	Nr. Persoane/Suprafață	Parcări necesare
Hotel existent	42 pers.	4
F1 Sala mese	80 pers.	8
F1 Extindere Hotel	36 pers.	4
F2 Extindere Hotel	30 pers.	3
F2 Spații Comerciale	400 mp.	2
TOTAL PARACRI		21

Pentru asigurarea parcarilor necesare se propune realizarea unei parcuri de **15** locuri în demisolul salii de mese cu accesul din Str. Petru Rares și ieșirea în Str. Razboieni și o parcare suplimentară de **7** locuri din Str. Razboieni.

Astfel se va asigura un total de **22** locuri de parcare autoturisme în incinta.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garare sau parcaje.

art. 10. Circulația pietonală, trotuare, piste cicliști.

Se propune realizarea de trotuare in zona parcarii din Str. Comunarzilor pentru asigurarea legaturii cu corpul principal al cladirii.

Nu se propune realizarea de piste separate pentru cicliști, caile rutiere existente fiind considerate suficiente pentru acomodarea traficului ciclistilor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă prin extinderea in interiorul incintei a rețelelor deja existente de alimentare cu apa/canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie etc. si asigurarea in sistem individual pentru rezerva de incendiu si hidranti, in cazul in care aceasta va fi necesara.

art. 11. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Nu este cazul, cladirea fiind deja bransata la toate rețelele edilitare existente in zona.

art. 12. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Se propune extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente pentru alimentarea cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, energie electrica si gaze naturale, cu respectarea normele tehnice, sanitare, de protecția mediului și prevederile Codului civil.

Lucrările de realizare de rețele tehnico-edilitare se vor face cu avizul organului ce eliberează A.C. pentru zonă.

art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orasului. Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații și gaze sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, după realizarea lor, intră în proprietatea publică indiferent de modul de finanțare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

art. 14. Condiții de ocupare a terenurilor. Caracteristicile terenurilor

Terenurile parcelate, pentru a fi construibile, trebuie să îndeplinească următoarele conditii:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la drumul public existent direct sau prin servitute;
- se va respecta parcelarea propusă prin actualul P.U.Z. în condițiile aprobării acestuia.

art. 15. Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime si inaltimea la cornisa si la coama maxim admise vor fi dupa cum urmeaza:

PARTER + 2ETAJE + MANSARDA. cu **h cornisa = +9.35** (fata de cota interioara $\pm 0.00m$) = **10.35 m.** de la terenul sistematizat si **h coama = +14.35** (fata de cota interioara $\pm 0.00m$) = **15.35 m.** de la terenul sistematizat. - pentru latura cladirii alineata la **Str. Petru Rares.**

PARTER + 2ETAJE. cu **h cornisa = +9.35** (fata de cota interioara $\pm 0.00m$) = **10.35 m.** de la terenul natural si **h coama = +12.55** (fata de cota interioara $\pm 0.00m$) = **13.55 m.** de la terenul sistematizat. - pentru latura cladirii alineata la **Str. Razboieni.**

art. 16. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje.

Se recomandă:

a) structura de rezistență:

- structura metalica grea – europrofile si/sau usoara – zabrelita.
- structura beton armat si/sau precomprimat.

b) planșee: beton armat monolit;

c) învelitoare: tigla ceramica, tabla profilata.

Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate și cantitate corespunzătoare.

d) finisaje interioare:

- pardoseli – parchet , covor pvc sau gresie în birouri și spatii cazare;
- pardoseli lavabile (gresie, mozaic) în bucătării, băi;
- placaj faianță obligatoriu: minim 1,5m h în băi, 0,5m deasupra frontului de gătit (bucătării, oficii);

- tâmplării interioare – PVC, lemn sau aluminiu.

e) finisaje exterioare:

- Fațade.

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

- Acoperișuri.

Se vor realiza învelitori din șarpante metalice sau lemn, acoperite cu tabla profilata sau țigla.

- Împrejmuiri.

Împrejmuirea parcelei față de vecinătăți se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,40 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 50 cm.

- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se 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.

art. 17. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face cu condiția ca procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita propusă.

Procentul de ocupare a terenului maxim admis **P.O.T. = 60%**

Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis **C.U.T. = 2.00**

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

art. 18. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se vor realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991, republicată.

Plantările de arbori – nu este cazul.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse, volumul și poziția acestora nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

art. 19. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale rezistente, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție pentru circulația pietonală și auto.

Împrejmuirea parcelei față de vecinătăți se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,40 m, transparente, cu un soclu plin de maxim 50 cm.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

art. 20. Funcțiunea dominantă a zonei: - zonă servicii și comerț.

art. 21. Funcțiunile complementare admise ale zonei: alimentație publică și locuințe de serviciu.

art. 22. Utilizări permise:

- spații de prestări servicii – hotel, alimentație publică, spațiu comercial și locuința de serviciu;

- echipare tehnico-edilitară;

- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban în incintă;

art. 23. Utilizări permise cu condiții

Se impune interdicție de construire FAZA 2 până la reglementarea juridică a proprietății corp C2 (C.F. nr. 306660-C1-U3, TOP: 7583/4010/a/ II Arad).

art. 24. Interdicții permanente

- nu se vor desfășura activități poluante în clădiri sau incintă;

- nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene și a canalelor;

- nu se vor realiza construcții de locuințe individuale și/sau colective.

- nu se vor realiza construcții industriale și de depozitare.

- nu se vor realiza ferme agricole sau pentru creșterea animalelor.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

art. 25. Tipuri de zone și subzone funcționale

Zonificarea funcțională a intravilanului a fost exprimată grafic prin planșele care cuprind încadrarea în teritoriu și reglementări.

Instituiții și servicii (IS)

Subzone:

- servicii, prestări etc.

ISs

Echipare edilitară (TE)

Tipuri: apă, canal menajer, canal pluvial, electric, gaze, telefonie, prevenire și stingere incendii.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

art. 26.

Funcțiunea principală a zonei este prestari servicii.

Funcțiunea zonei fiind de prestari servicii, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv la funcțiunile complementare aferente ei.

Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții.

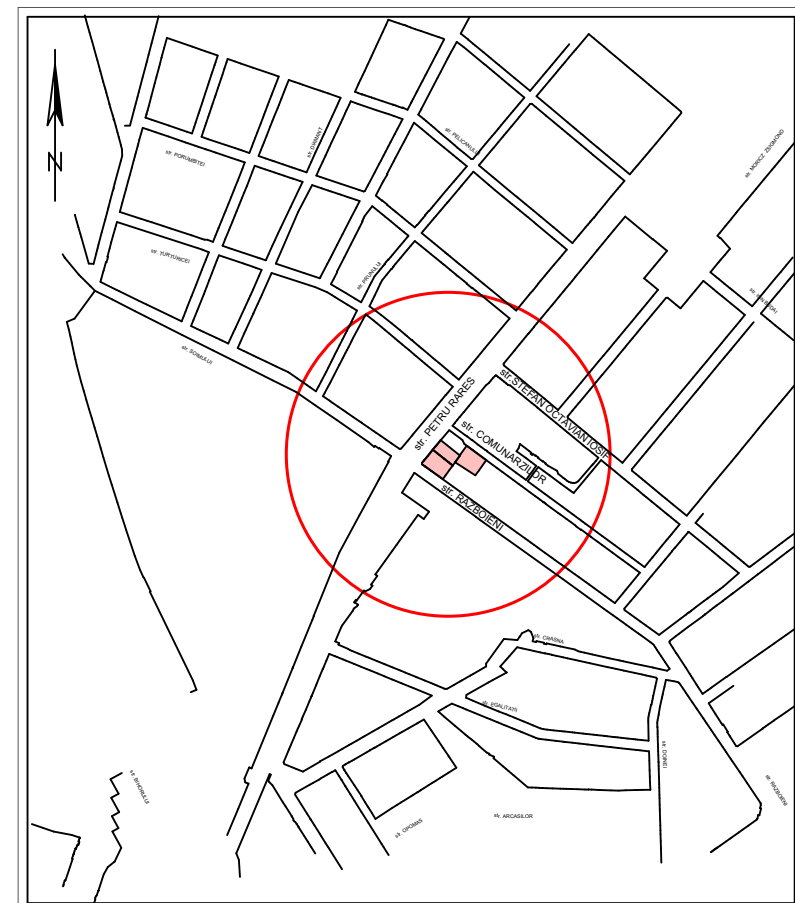
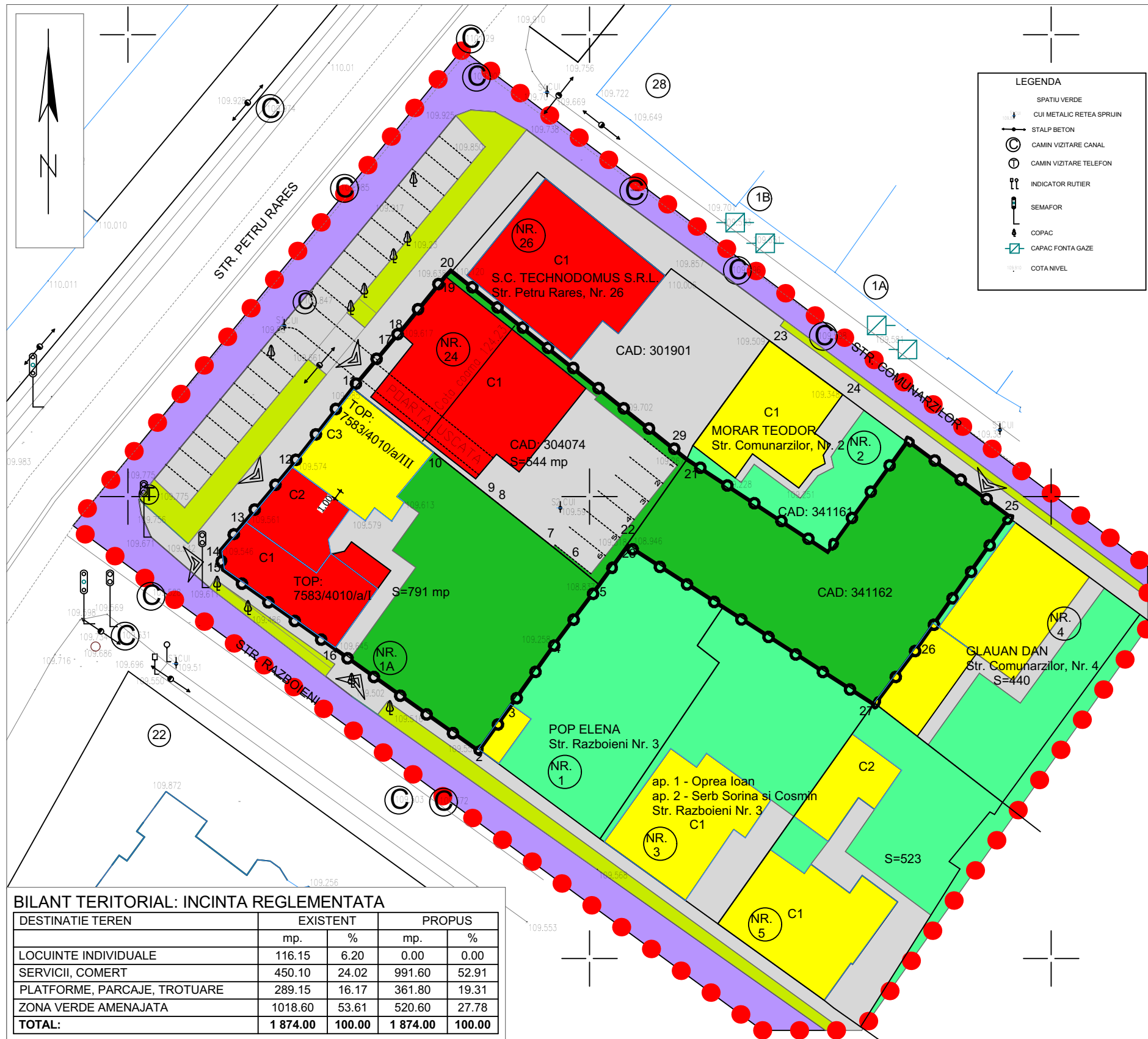
De la data aprobării regulamentului, aceste prescripții trebuie respectate în toate etapele realizării investiției.

Calculul A.D., A.C. se face conform normativelor, cu respectarea legilor în vigoare.

art. 27. Prevederile actualului regulament pot fi modificate prin proiecte de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant
S.C. **STUDIO M** S.R.L.

Întocmit,
Arh. Mircea SOIMA



Parcel (STR.RAZBOIENI.NR.1A)
CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	527872.696	217037.950	5.979
3	527877.560	217041.427	7.996
4	527884.071	217046.068	8.110
5	527890.555	217050.939	3.799
6	527892.970	217048.006	3.274
7	527895.014	217045.449	6.933
8	527899.318	217040.014	1.048
9	527899.969	217039.193	7.765
10	527904.790	217033.106	11.025
11	527911.643	217024.469	10.776
12	527903.167	217017.815	7.779
13	527897.203	217012.821	4.073
14	527894.101	217010.182	1.947
15	527892.172	217010.445	14.736
16	527893.669	217022.480	18.966

A(STR.RAZBOIENI.NR.1A)=790.97sq.m P=114.205m

Parcel (CAD:304074)
CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
11	527911.643	217024.469	6.559
17	527916.682	217028.667	1.328
18	527917.667	217029.558	7.847
19	527923.763	217034.499	0.696
20	527924.260	217034.986	32.609
21	527903.900	217060.458	10.557
22	527895.265	217054.385	5.836
5	527890.555	217050.939	3.799
6	527892.970	217048.006	3.274
7	527895.014	217045.449	6.933
8	527899.318	217040.014	1.048
9	527899.969	217039.193	7.765
10	527904.790	217033.106	11.025

A(CAD:304074)=544.19sq.m P=99.275m

Parcel (STR.COMUNARZILOR.NR.2)
CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
23	527916.888	217069.475	9.875
24	527911.037	217077.430	22.210
25	527897.816	217095.276	16.610
26	527884.229	217085.722	8.181
27	527877.675	217080.825	31.780
28	527894.890	217054.111	0.464
22	527895.265	217054.385	10.557
21	527903.900	217060.458	1.768
29	527905.531	217061.191	14.057

A(STR.COMUNARZILOR.NR.2)=628.00sq.m P=115.523m

BILANT TERITORIAL: INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	116.15	6.20	0.00	0.00
SERVICII, COMERT	450.10	24.02	991.60	52.91
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	289.15	16.17	361.80	19.31
ZONA VERDE AMENAJATA	1018.60	53.61	520.60	27.78
TOTAL:	1 874.00	100.00	1 874.00	100.00

BILANT TERITORIAL: ZONA STUDIATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	854.40	13.18	738.25	11.39
SERVICII, COMERT	663.40	10.24	1 295.30	19.99
STRAZI - carsabil	787.35	12.15	787.35	12.15
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	1 583.55	24.44	1 617.75	24.97
SPATII VERZI DE ALINIAMENT	302.30	4.66	302.30	4.66
SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELE	1 270.40	19.61	1 270.40	19.61
SPATII VERZI AMENAJATE - in incinta	1 018.60	15.72	468.65	7.23
TOTAL:	6 480.00	100.00	6 480.00	100.00

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA:

	P.O.T. max.	C.U.T. max.	reg. max. inalt.
ZONA STUDIATA	60.00%	2.00	P+2E+M

LEGENDA PUZ

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- INCINTA REGLEMENTATA
- FOLOSINTA TERENURILOR**
- INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELE
- SPATII VERZI ALINIAMENT
- SPATII VERZI AMENAJATE - in incinta reglementata
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRAZI EXISTENTE - Razboieni, Petru Rares, Comunarzilor
- TERASE, PARCAJE, TROTUARE
- ACCES INCINTA EXISTENT

P-ta Sporturilor, Nr. 8, ARAD.
cif. RO18621795 j02/784/2006
tel. 0724/692511; fax. 0357/414182
studiom.arad@yahoo.com

S.G. STUDIO M S.R.L.

sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	SCARA 1:500 2014
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA	
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA	

BENEFICIAR: S.C. GASTRO TUR S.R.L.

EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA

STR. COMUNARZILOR, STR. PETRU RARES, STR. RAZBOIENI; ARAD

SITUATIA EXISTENTA

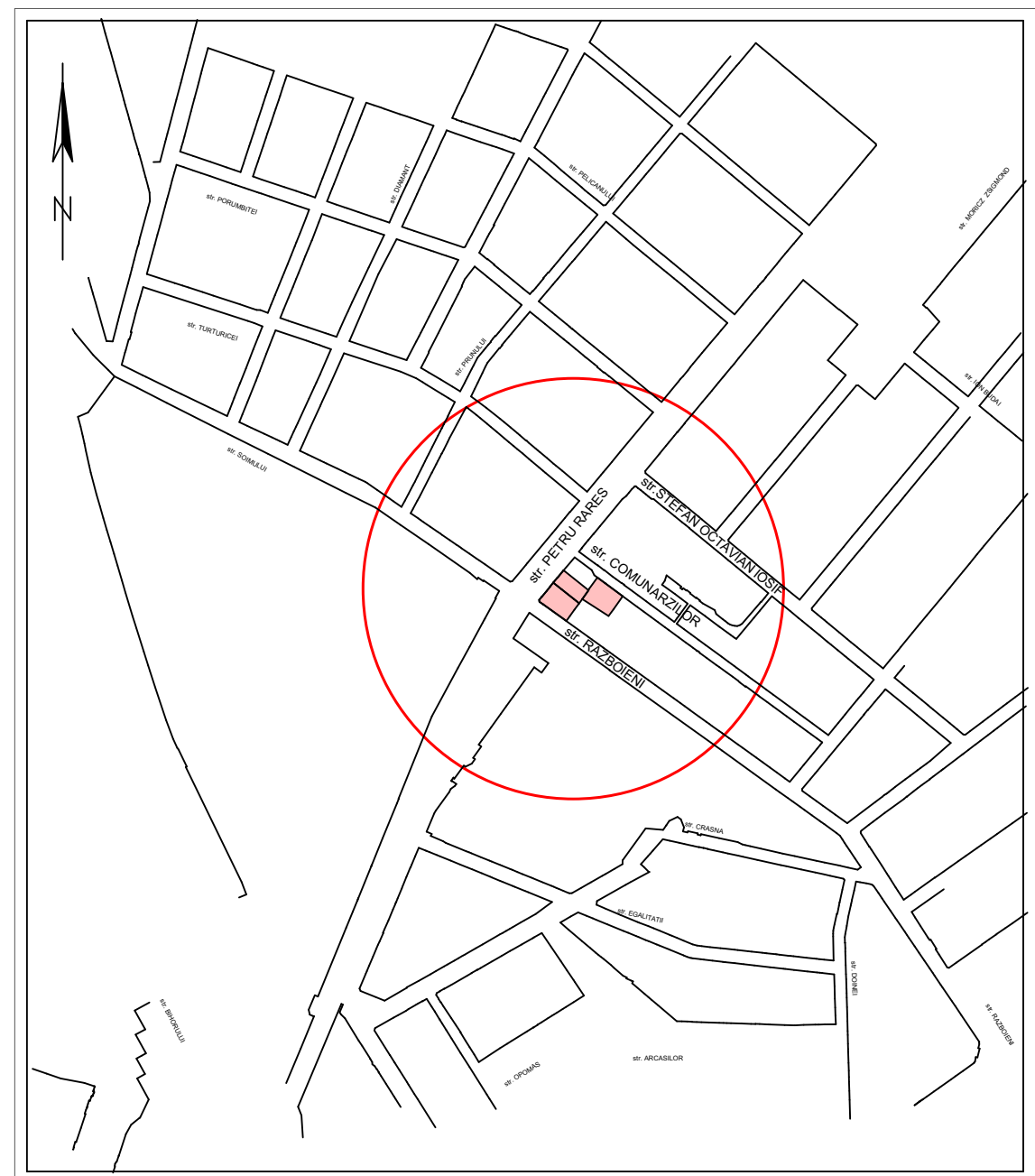
PR.NR. 320/2014

P.U.Z. 01 - S



LEGENDA

- SPATIU VERDE
- CUI METALIC REȚEA SPRUIN
- STALP BETON
- CAMIN VIZITARE CANAL
- CAMIN VIZITARE TELEFON
- INDICATOR RUTIER
- SEMAFOR
- COPAC
- CAPAC FONTA GAZE
- COTANIVEL



LEGENDA PUZ

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- INCINTA REGLEMENTATA
- FOLOSINTA TERENURILOR**
- INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELE
- SPATII VERZI ALINIAMENT
- SPATII VERZI AMENAJATE - in incinta reglementata
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRAZI EXISTENTE - Razboieni, Petru Rares, Comunarzilor
- TERASE, PARCAJE, TROTUARE
- ACCES INCINTA PROPUIS

Parcel (STR.RAZBOIENI.NR.1A)
CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
2	527872.696	217037.950	5.979
3	527877.560	217041.427	7.996
4	527884.071	217046.068	8.110
5	527890.555	217050.939	3.799
6	527892.970	217048.006	3.274
7	527895.014	217045.449	6.933
8	527899.318	217040.014	1.048
9	527899.969	217039.193	7.765
10	527904.790	217033.106	11.025
11	527911.643	217024.469	10.776
12	527903.167	217017.815	7.779
13	527897.203	217012.821	4.073
14	527894.101	217010.182	1.947
15	527892.172	217010.445	14.736
16	527883.669	217022.480	18.966

A(STR.RAZBOIENI.NR.1A)=790.97sq.m P=114.205m

Parcel (CAD:304074)
CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
11	527911.643	217024.469	6.559
17	527916.682	217028.667	1.328
18	527917.667	217029.558	7.847
19	527923.763	217034.499	0.696
20	527924.260	217034.986	32.609
21	527903.900	217060.458	10.557
22	527895.265	217054.385	5.836
5	527890.555	217050.939	3.799
6	527892.970	217048.006	3.274
7	527895.014	217045.449	6.933
8	527899.318	217040.014	1.048
9	527899.969	217039.193	7.765
10	527904.790	217033.106	11.025

A(CAD:304074)=544.19sq.m P=99.275m

Parcel (STR.COMUNARZILOR.NR.2)
CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
23	527916.888	217069.475	9.875
24	527911.037	217077.430	22.210
25	527897.816	217095.276	16.610
26	527884.229	217085.722	8.161
27	527877.675	217080.825	31.780
28	527894.890	217054.111	0.464
22	527895.265	217054.385	10.557
21	527903.900	217060.458	1.788
29	527905.531	217061.191	14.057

A(STR.COMUNARZILOR.NR.2)=828.00sq.m P=115.523m

BILANT TERITORIAL: INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUIS	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	116.15	6.20	0.00	0.00
SERVICII, COMERT	450.10	24.02	991.60	52.91
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	289.15	16.17	361.80	19.31
ZONA VERDE AMENAJATA	1018.60	53.61	520.60	27.78
TOTAL:	1 874.00	100.00	1 874.00	100.00

SUPRAFETE CONSTRUITE

S TEREN = 1874.00 mp.	S CONSTR.	S CONSTR. DESF.
HOTEL EXISTENT	269.95 mp.	1178.36 mp.
EXTINDERE FAZA 1		
SALA MESE + PARCARE DEMISOL	182.57 mp.	365.14 mp.
EXTINDERE PENSIUNE	163.38 mp.	653.52 mp.
EXTINDERE FAZA 2	375.70 mp.	1127.10 mp.
TOTAL EXTINS	721.65 mp.	2145.76 mp.
TOTAL PROPUIS	991.60 mp.	3324.12 mp.

P.O.T. = (Sc/St) x 100 = **52.91%**
C.U.T. = (Scd/St) = **1.77**

PARCARI necesare

DESTINATIE	Nr. pers.	PARCARI
HOTEL EXISTENT	42	4
F1: SALA MESE	80	8
F1: EXTINDERE HOTEL	36	4
EXTINDERE FAZA 2	30	3
SPATII COMERCIALE	400 mp.	2
TOTAL parcari		21

BILANT TERITORIAL: ZONA STUDIATA

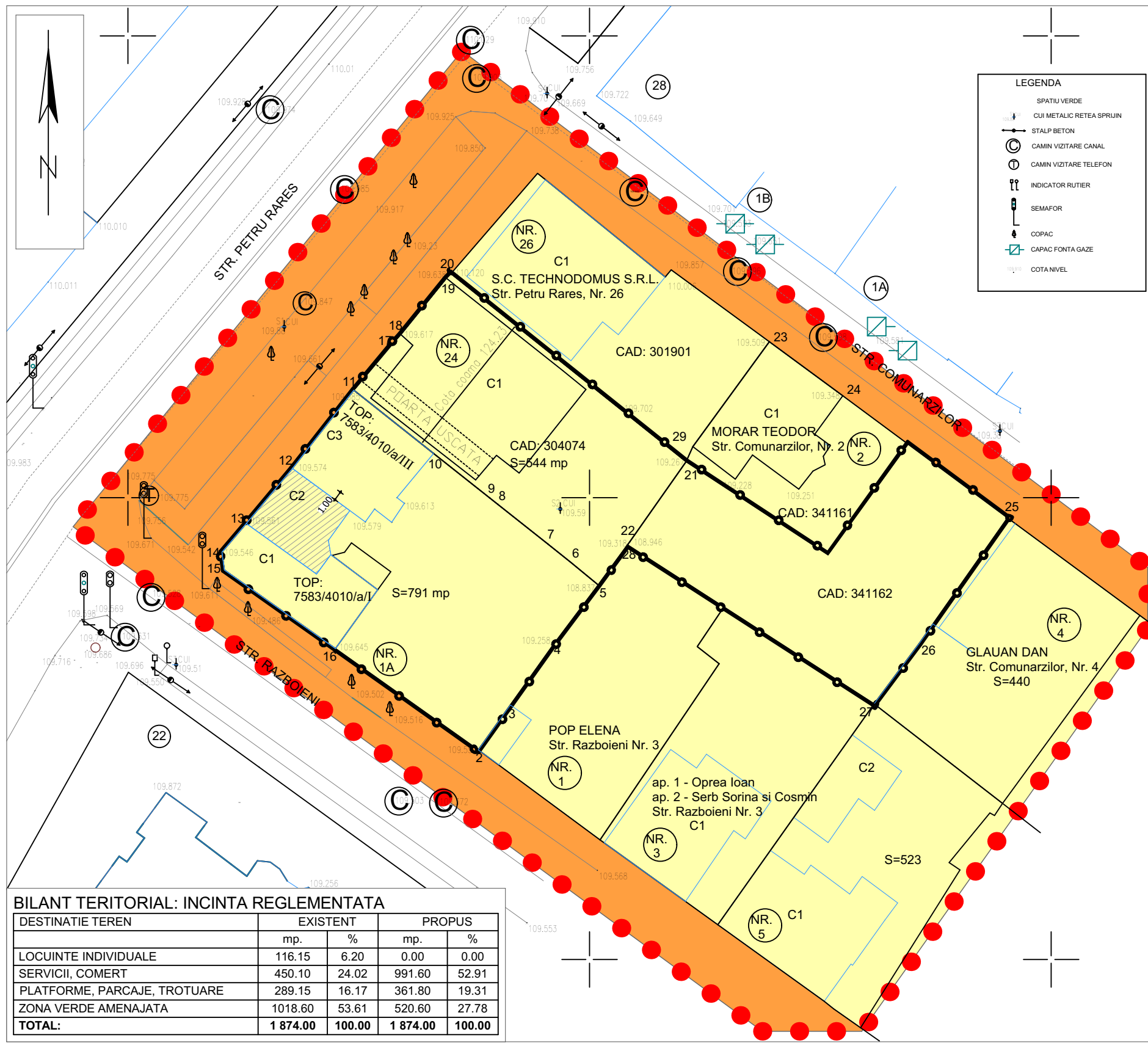
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUIS	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	854.40	13.18	738.25	11.39
SERVICII, COMERT	663.40	10.24	1 295.30	19.99
STRAZI - carosabil	787.35	12.15	787.35	12.15
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	1 583.55	24.44	1 617.75	24.97
SPATII VERZI DE ALINIAMENT	302.30	4.66	302.30	4.66
SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELE	1 270.40	19.61	1 270.40	19.61
SPATII VERZI AMENAJATE - in incinta	1 018.60	15.72	468.65	7.23
TOTAL:	6 480.00	100.00	6 480.00	100.00

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA:

ZONA STUDIATA	P.O.T. max.	C.U.T. max.	reg. max. inalt.
ZONA STUDIATA	60.00%	2.00	P+2E+M

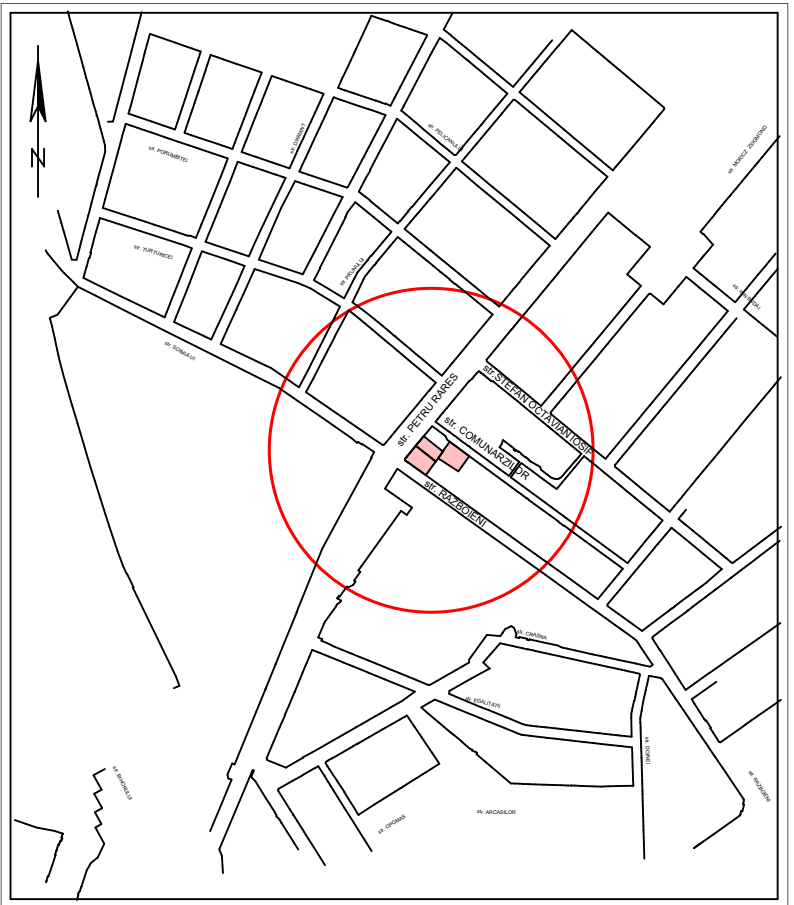
CONFORM HG 525/96, SE VOR ASIGURA LOCURI DE PARCARE IN INCINTA DUPA CUM URMEAZA:
HOTELURI: 1 - 4 LOCURI DE PARCARE LA 10 LOCURI DE CAZARE
RESTAURANTE: 1 LOC PARCARE LA 5 - 10 LOCURI LA MASA
SPATII COMERCIALE: 1 LOC DE PARCARE LA 200 MP. PENTRU UNITATI DE PANA LA 400 MP.

		P-1a Sperturilor, Nr. 8, ARAD. cfl. RO19821795 j027842006 tel. 0724692511; fax. 0357414182 studiom.arad@yahoo.com		BENEFICIAR: S.C. GASTRO TUR S.R.L.	
S.C. STUDIO M S.R.L.		SCARA 1:500		EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA	
sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	2014	STR. COMUNARZILOR, STR. PETRU RARES, STR. RAZBOIENI; ARAD		
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE			
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA	PR.NR. 320/2014 P.U.Z. 02 - S			



LEGENDA

- SPATIU VERDE
- CUI METALIC RETEA SPRUIN
- STALP BETON
- CAMIN VIZITARE CANAL
- CAMIN VIZITARE TELEFON
- INDICATOR RUTIER
- SEMAFOR
- COOPAC
- CAPAC FONTA GAZE
- COTA NIVEL



LEGENDA PUZ

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- INCINTA REGLEMENTATA
- FOLOSINTA TERENURILOR
- portocaliu 5 terenuri proprietate publica de interes local
- galben 3 terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- teren nereglementat din punct de vedere juridic

Parcel (STR.RAZBOIENI.NR.1A)
CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	527872.696	217037.950	5.979
3	527877.560	217041.427	7.996
4	527884.071	217046.068	8.110
5	527890.555	217050.939	3.799
6	527892.970	217048.006	3.274
7	527895.014	217045.449	6.933
8	527899.318	217040.014	1.048
9	527899.969	217039.193	7.765
10	527904.790	217033.106	11.025
11	527911.643	217024.469	10.776
12	527903.167	217017.815	7.779
13	527897.203	217012.821	4.073
14	527894.101	217010.182	1.947
15	527892.172	217010.445	14.736
16	527893.669	217022.480	18.966

A(STR.RAZBOIENI.NR.1A)=790.97sq.m P=114.205m

Parcel (CAD:304074)
CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
11	527911.643	217024.469	6.559
17	527916.682	217028.667	1.328
18	527917.667	217029.558	7.847
19	527923.763	217034.499	0.696
20	527924.260	217034.986	32.609
21	527903.900	217060.458	10.557
22	527895.265	217054.385	5.836
5	527890.555	217050.939	3.799
6	527892.970	217048.006	3.274
7	527895.014	217045.449	6.933
8	527899.318	217040.014	1.048
9	527899.969	217039.193	7.765
10	527904.790	217033.106	11.025

A(CAD:304074)=544.19sq.m P=99.275m

Parcel (STR.COMUNARZILOR.NR.2)
CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
23	527916.888	217069.475	9.875
24	527911.037	217077.430	22.210
25	527897.816	217095.276	16.610
26	527884.229	217085.722	8.181
27	527877.675	217080.825	31.780
28	527894.890	217054.111	0.464
22	527895.265	217054.385	10.557
21	527903.900	217060.458	1.768
29	527905.531	217061.191	14.057

A(STR.COMUNARZILOR.NR.2)=628.00sq.m P=115.523m

BILANT TERITORIAL: INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	116.15	6.20	0.00	0.00
SERVICII, COMERT	450.10	24.02	991.60	52.91
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	289.15	16.17	361.80	19.31
ZONA VERDE AMENAJATA	1018.60	53.61	520.60	27.78
TOTAL:	1 874.00	100.00	1 874.00	100.00

BILANT TERITORIAL: ZONA STUDIATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	854.40	13.18	738.25	11.39
SERVICII, COMERT	663.40	10.24	1 295.30	19.99
STRAZI - carosabil	787.35	12.15	787.35	12.15
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	1 583.55	24.44	1 617.75	24.97
SPATII VERZI DE ALINIAMENT	302.30	4.66	302.30	4.66
SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELE	1 270.40	19.61	1 270.40	19.61
SPATII VERZI AMENAJATE - in incinta	1 018.60	15.72	468.65	7.23
TOTAL:	6 480.00	100.00	6 480.00	100.00

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA:

	P.O.T. max.	C.U.T. max.	reg. max. inalt.
ZONA STUDIATA	60.00%	2.00	P+2E+M

P-ta Sporturilor, Nr. 8, ARAD.
cif. RO18621795 j02/784/2006
tel. 0724/692511; fax. 0357/414182
studiom.arad@yahoo.com

S.G. STUDIO M S.R.L.

sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	SCARA 1:500 2014
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA	
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA	

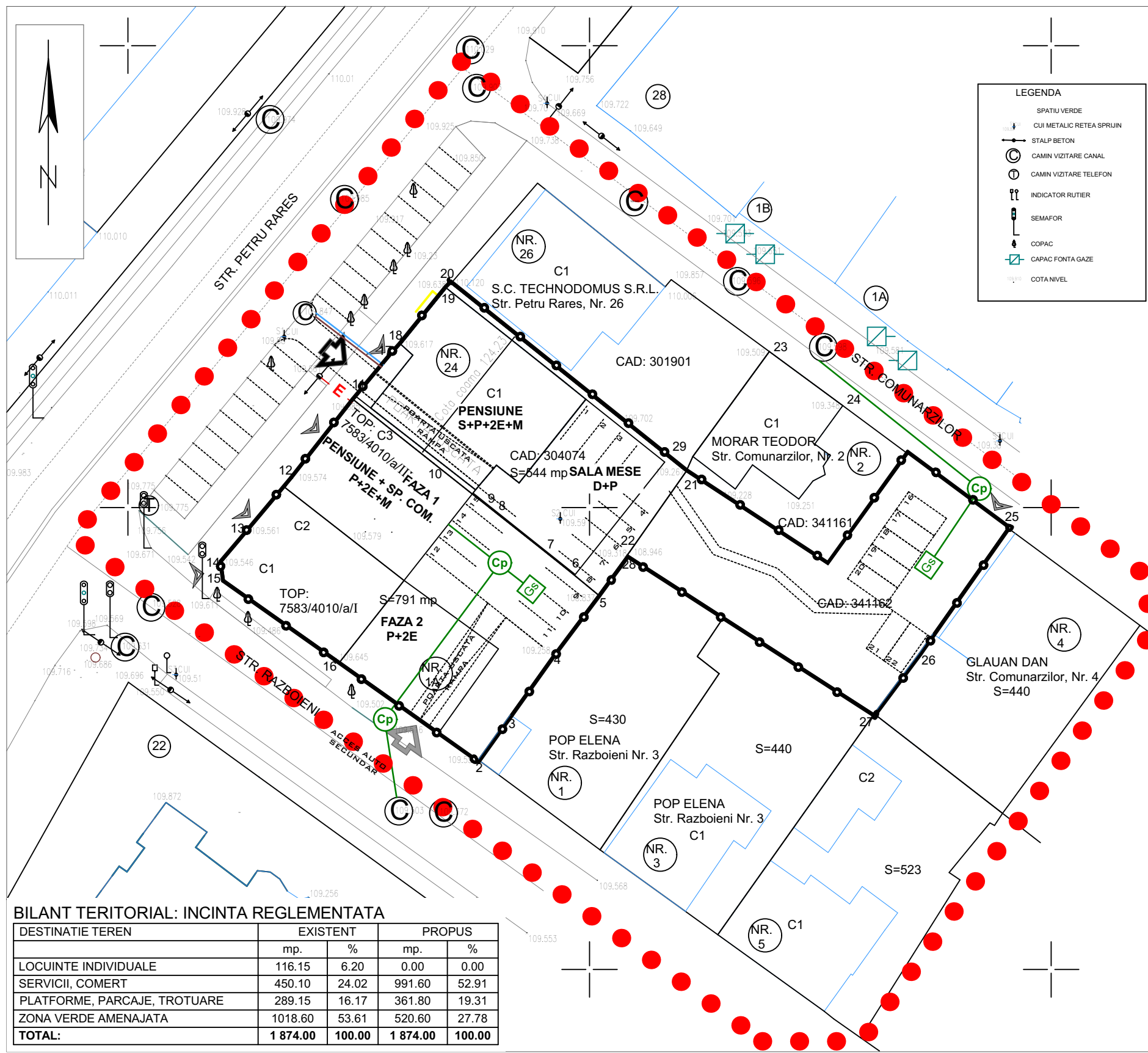
BENEFICIAR: S.C. GASTRO TUR S.R.L.

EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA

STR. COMUNARZILOR, STR. PETRU RARES, STR. RAZBOIENI; ARAD

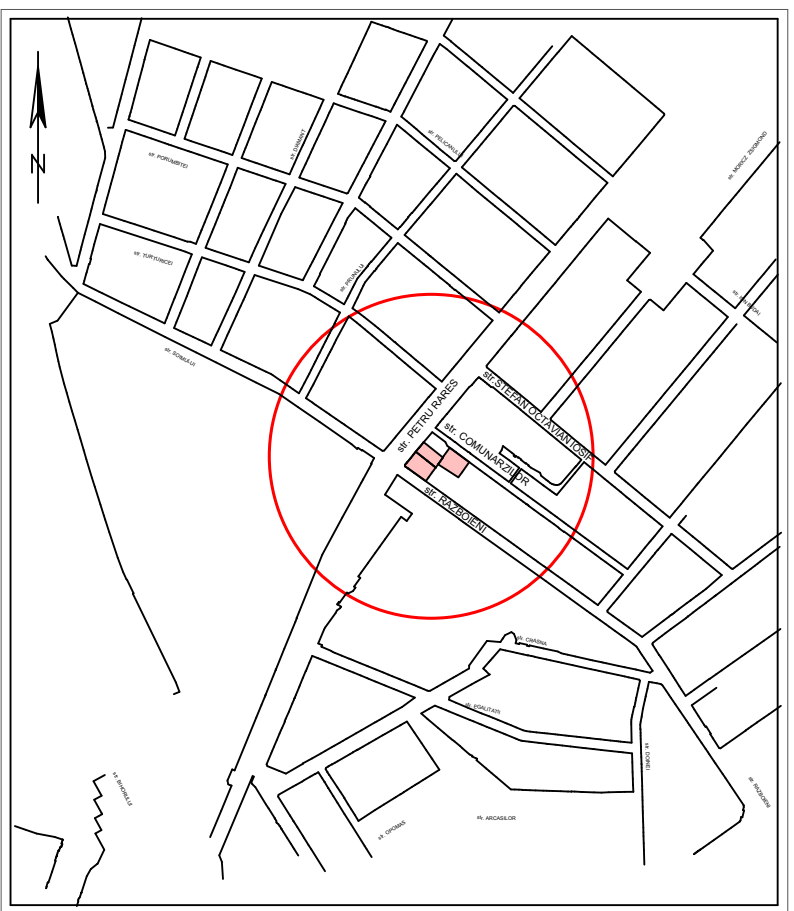
PROPRIETATEA TERENURILOR

PR.NR. 320/2014
P.U.Z. 03 - S



LEGENDA

- SPATIU VERDE
- CUI METALIC RETEA SPRUIN
- STALP BETON
- CAMIN VIZITARE CANAL
- CAMIN VIZITARE TELEFON
- INDICATOR RUTIER
- SEMAFOR
- COOPAC
- CAPAC FONTA GAZE
- COTA NIVEL



LEGENDA PUZ

- LIMITA
- LIMITA ZONA STUDIATA
- INCINTA REGLEMENTATA
- E - racord electric propus
- racord apa menajera
- racord canalizare menajera
- racord retea gaz
- gura de scurgere
- retea canalizare pluviala
- camion canalizare pluviala
- acces incinta propus

SUPRAFETE CONSTRUITE

S TEREN = 1874.00 mp.	S CONSTR.	S CONSTR. DESF.
	269.95 mp.	1178.36 mp.
EXTINDERE FAZA 1		
SALA MESE + PARCARE DEMISOL	182.57 mp.	365.14 mp.
EXTINDERE PENSIUNE	163.38 mp.	653.52 mp.
EXTINDERE FAZA 2	375.70 mp.	1127.10 mp.
TOTAL EXTINS	721.65 mp.	2145.76 mp.
TOTAL PROPUS	991.60 mp.	3324.12 mp.
P.O.T. = (Sc/St) x 100 = 52.91%		
C.U.T. = (Scd/St) = 1.77		

PARCARI necesare

DESTINATIE	Nr. pers.	PARCARI
HOTEL EXISTENT	42	4
F1: SALA MESE	80	8
F1: EXTINDERE HOTEL	36	4
EXTINDERE FAZA 2	30	3
SPATII COMERCIALE	400 mp.	2
TOTAL parcare		21

Parcel (STR. RAZBOIENI NR. 1A) CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _{i(i+1)}
	X [m]	Y [m]	
2	527872.696	217037.950	5.979
3	527877.560	217041.427	7.996
4	527884.071	217046.068	8.110
5	527890.555	217050.939	3.799
6	527892.970	217048.006	3.274
7	527895.014	217045.449	6.933
8	527899.318	217040.014	1.048
9	527899.969	217039.193	7.765
10	527904.790	217033.106	11.025
11	527911.643	217024.469	10.776
12	527903.167	217017.815	7.779
13	527897.203	217012.821	4.073
14	527894.101	217010.182	1.947
15	527892.172	217010.445	14.736
16	527893.669	217022.480	18.966

Parcel (CAD:304074) CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _{i(i+1)}
	X [m]	Y [m]	
11	527911.643	217024.469	6.559
17	527916.682	217028.667	1.328
18	527917.667	217029.558	7.847
19	527923.763	217034.499	0.696
20	527924.260	217034.986	32.609
21	527903.900	217060.458	10.557
22	527895.265	217054.385	5.836
5	527890.555	217050.939	3.799
6	527892.970	217048.006	3.274
7	527895.014	217045.449	6.933
8	527899.318	217040.014	1.048
9	527899.969	217039.193	7.765
10	527904.790	217033.106	11.025

Parcel (STR. COMUNARZILOR NR. 2) CC

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _{i(i+1)}
	X [m]	Y [m]	
23	527916.888	217069.475	9.875
24	527911.037	217077.430	22.210
25	527897.816	217095.276	16.610
26	527884.229	217085.722	8.181
27	527877.675	217080.825	31.780
28	527894.890	217054.111	0.464
22	527895.265	217054.385	10.557
21	527903.900	217060.458	1.768
29	527905.531	217061.191	14.057

BILANT TERITORIAL: INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	116.15	6.20	0.00	0.00
SERVICII, COMERT	450.10	24.02	991.60	52.91
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	289.15	16.17	361.80	19.31
ZONA VERDE AMENAJATA	1018.60	53.61	520.60	27.78
TOTAL:	1 874.00	100.00	1 874.00	100.00

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA:

ZONA STUDIATA	P.O.T. max.	C.U.T. max.	reg. max. inal.
ZONA STUDIATA	60.00%	2.00	P+2E+M

CONFORM HG 525/96, SE VOR ASIGURA LOCURI DE PARCARE LA INCINTA DUPA CUM URMEAZA:
HOTELURI: 1 - 4 LOCURI DE PARCARE LA 10 LOCURI DE CAZARE
RESTAURANTE: 1 LOC DE PARCARE LA 5 - 10 LOCURI LA MASA
SPATII COMERCIALE: 1 LOC DE PARCARE LA 200 MP. PENTRU UNITATI DE PANA LA 400 MP.

BILANT TERITORIAL: ZONA STUDIATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	854.40	13.18	738.25	11.39
SERVICII, COMERT	663.40	10.24	1 295.30	19.99
STRAZI - carosabil	787.35	12.15	787.35	12.15
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	1 583.55	24.44	1 617.75	24.97
SPATII VERZI DE ALINIAMENT	302.30	4.66	302.30	4.66
SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELE	1 270.40	19.61	1 270.40	19.61
SPATII VERZI AMENAJATE - in incinta	1 018.60	15.72	468.65	7.23
TOTAL:	6 480.00	100.00	6 480.00	100.00

P-ta Sporturilor, Nr. 8, ARAD.
cif. RO18621795 j02784/2006
tel. 0724/692511; fax. 0357/414182
studiom.arad@yahoo.com

S.G. STUDIO M S.R.L.

sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	SCARA 1:500
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA	
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA	

2014

BENEFICIAR: S.C. GASTRO TUR S.R.L.

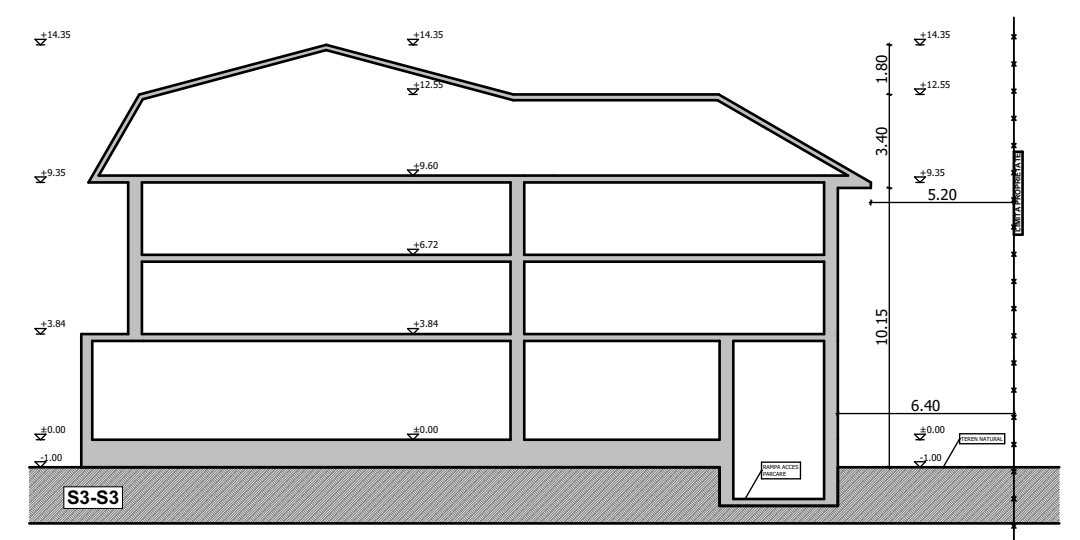
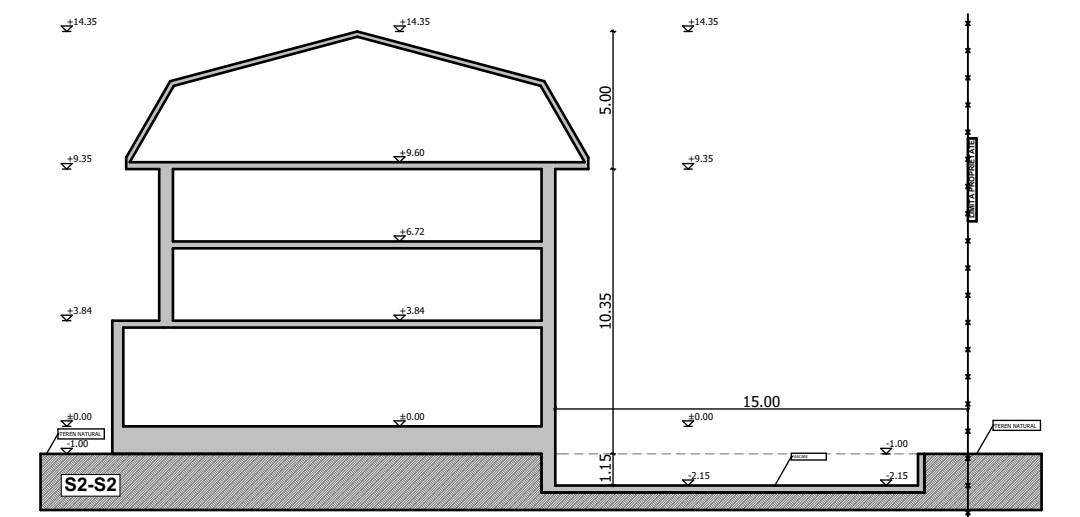
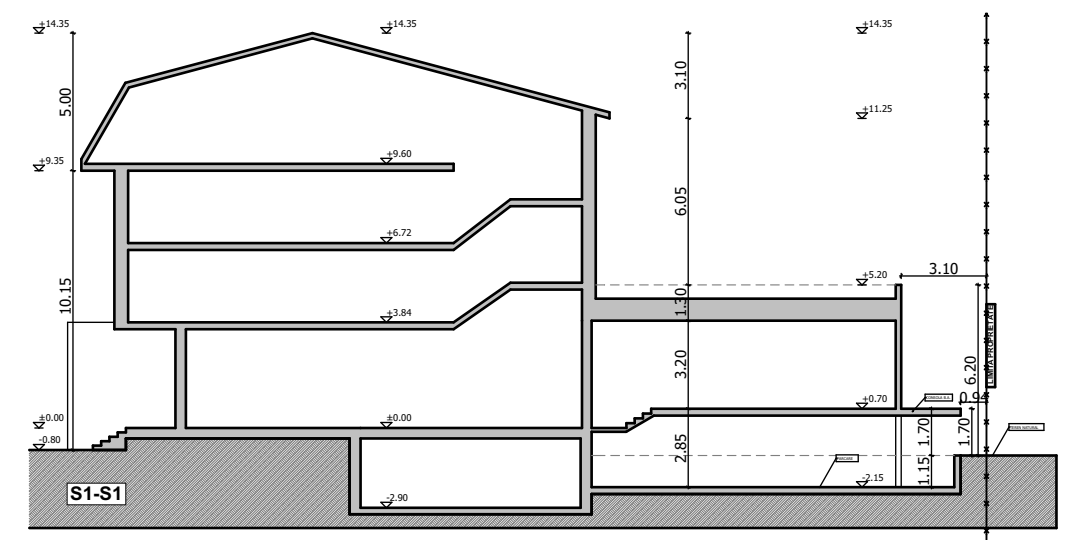
EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA

STR. COMUNARZILOR, STR. PETRU RARES, STR. RAZBOIENI; ARAD

REGLEMENTARI- ECHIPARI EDILITARE

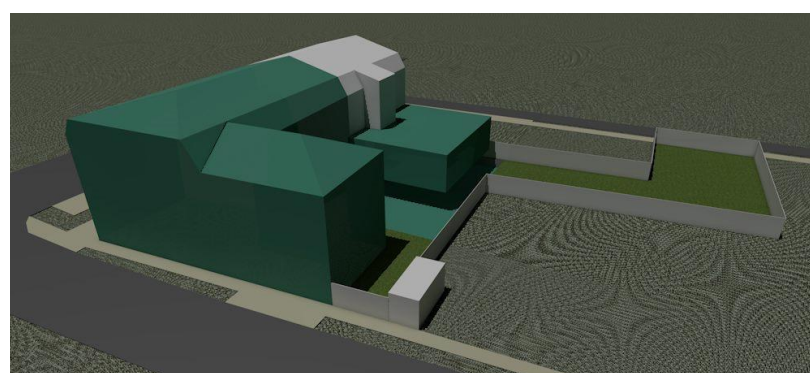
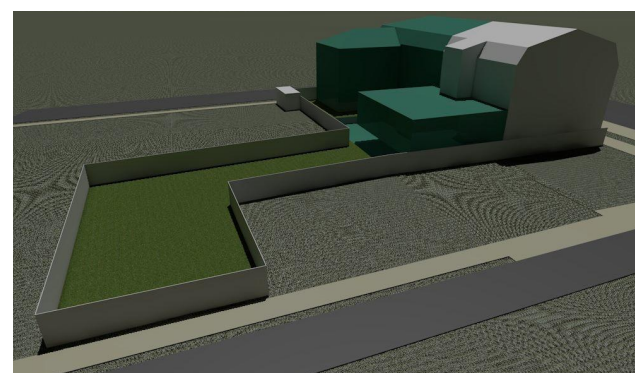
PR.NR. 320/2014

P.U.Z. 04 - S



BILANT TERITORIAL: INCINTA REGLEMENTATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	116.15	6.20	0.00	0.00
SERVICII, COMERT	450.10	24.02	991.60	52.91
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	289.15	16.17	361.80	19.31
ZONA VERDE AMENAJATA	1018.60	53.61	520.60	27.78
TOTAL	1 874.00	100.00	1 874.00	100.00



P-ta Sporturilor, Nr. 8, ARAD.
 cif. RO18621795 j02784/2006
 tel. 0724/692511; fax. 0357/414182
 studiom.arad@yahoo.com

S.G. STUDIO M S.R.L.

sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	SCARA 1:500
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA	
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA	

2014

BENEFICIAR: S.C. GASTRO TUR S.R.L.

EXTINDERE SPATII DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA

STR. COMUNARZILOR, STR. PETRU RARES, STR. RAZBOIENI; ARAD

PLANSĂ EXPLICATIVĂ

PR.NR. 320/2014

P.U.Z. 05 - S