

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

Hr 161/22.05.08

AVIZAT :

SECRETAR

Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Hotel Calea Iuliu Maniu nr.90-94” – S.C. Continental Vest Arad S.A., proiect nr. 39020/2008 ,elaborat de proiectant S.C. Proiect Arad S.A.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 30726 din _____ 2008 ;

-raportul nr. ad. 30726 din _____ 2008 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „ Hotel Calea Iuliu Maniu nr.90-94” - S.C. Continental Vest Arad S.A. ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată ,cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu ,indicativ G.M. 009 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.(2) lit.”c” și alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – „ Hotel Calea Iuliu Maniu nr.90-94” – S.C. Continental Vest Arad S.A., proiect nr. 39020/2008 ,elaborat de proiectant S.C. Proiect Arad S.A., conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Ar.2.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, Club Sportiv Municipal Arad, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 30726/ _____ 2008

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Hotel Calea Iuliu Maniu nr.90-94” – S.C. CONTINENTAL VEST ARAD S.A., calea Iuliu Maniu nr.90-94 , proiect nr. 39020/2008 ,elaborat de proiectant S.C. Proiect Arad S.A.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1752/ 2008 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin lucrarea propusă se îmbunătățește funcționalitatea și aspectul zonei , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Hotel Calea Iuliu Maniu nr.90-94” – S.C. CONTINENTAL VEST ARAD S.A., Calea Iuliu Maniu nr.90-94”, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.ad.30726 din 22.05..2008

RAPORT

Denumire proiect – PUD – HOTEL CALEA IULIU MANIU nr.90-94
Adresa –Calea Iuliu Maniu nr.90-94
Beneficiar: S.C. CONTINENTAL VEST ARAD S.A.
Proiect nr.: 39020/2008
Elaborat: S.C. PROIECT ARAD S.A.

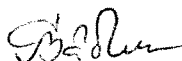
Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1752 din 20.06.2007 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

Arhitect șef
Ing. Carmen Balazs



Șef serviciu
Ing. Mirela Szasz



MEMORIU TEHNIC

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării:	HOTEL CALEA IULIU MANIU nr. 90-94, ARAD
Beneficiar:	S.C. CONTINENTAL VEST ARAD S.A.
Adresa:	Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 90-94
Proiectant:	S.C. PROIECT ARAD S.A.
Faza și număr proiect:	PUD (Plan urbanistic de detaliu) – 39.020

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. CONTINENTAL VEST ARAD S.A. în vederea realizării unui complex hotelier.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 1752 din 20.06.2007 eliberat de Primăria Municipiului Arad (anexa nr. 1 la memoriul general).

Obiectivul „HOTEL – Calea Iuliu Maniu nr. 90-94, Arad” este amplasat în zona denumită „polivalentă” care mai cuprinde Sala de sport Polivalentă, Bazinul de înot Delfinul, fântâna arteziană și promenada amenajată pe malul Mureșului. Amplasamentul se află în apropierea zonei centrale a municipiului Arad legat de punctul de interes și maximă circulație Piața Podgoria și în apropiere de râul Mureș.

În prezent pe parcela proprietate a S.C. CONTINENTAL VEST ARAD S.A. sunt amenajate platforme de parcuri pentru autoturismele din zonă. De asemenea sunt plantații de aliniament și o zonă verde neamenajată.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- sistematizarea verticală a terenului;
- construcțiile (complex hotelier);
- racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- platforma carosabilă cu locurile de parcare și racordurile la drumurile publice existente;
- trotuare de incintă;
- amenajare spații verzi;
- amplasarea obiectelor de semnalizare;

3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

În Detaliul de sistematizare întocmit pentru zona polivalentă și preluat în PUG Arad pr. nr. 25.000/1997 în parcela studiată ca zonă de construcții sportive a fost propusă amplasarea unui hotel care să completeze funcțional zona de recreere și sport începută aici.

În PUG-ul municipiului Arad pr. nr. 25000 în UTR nr. 5 în zona verde în care sunt amplasate sala polivalentă și bazinul de înot se propune amplasarea unei dotări complementare zonei.

Conform Regulamentului PUG prevederile de zonificare sunt următoarele pentru UTR 5:

- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritorială.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

Terenul în limitele zonei studiate prezintă următoarele categorii de folosință:

- Bazinul de înot acoperit – Delfinul amplasat la vest;
- Sala de sport polivalentă amplasată la sud;
- carosabil cu trei benzi de circulație pe sens Calea Iuliu Maniu la nord;
- blocuri de locuințe P+4 la est.
- Terenul pe care urmează a se construi complexul hotelier este ocupat în prezent de platforme de parcare și spațiu verde. Terenul este compus din două parcele proprietate privată 1394/c/1/1/1/1/2 în suprafață de 1894mp și 1394/c/1/1/1/1/2 în suprafață de 3030mp.
- Terenul prezintă la ora actuală o denivelare de maxim 90cm.

4.2. Analiza fondului construit existent

Clădirile din vecinătate sunt:

- blocurile 26, 27, 47 cu regim de înălțime P+4 cu structură din beton, planșee din beton, învelitoare terasă, construite în anii 1975 - 1980, stare tehnică bună;
- bazinul de înot acoperit structură din beton, acoperire pe structură metalică, construit în perioada anilor 1977-1980, aflat în stare tehnică bună;
- sala de sport polivalentă cu structură din beton cu acoperire pe structură metalică, construit în perioada 1975-1977, aflată în stare tehnică bună.

Imobilele existente în perimetrul zonei nu sunt cuprinse în zona urbană centrală protejată.

Nici una din clădirile din zonă nu este monument istoric sau de arhitectură.

Pe amplasamentul propriu-zis este amenajată o platformă de parcare și spațiu verde.

4.3. Analiza geotehnică

▪ Amplasamentul

Amplasamentul studiat se află în municipiul Arad, în vecinătatea sălii de sport polivalente, situat în lunca Mureșului, fiind format din convergența glaciațiunilor subcolinare, constituite la bază din nisipuri și argile, peste care se suprapun pietrișuri și nisipuri, iar la suprafață apar argile și argile prăfoase sub forma depozitelor aluviar-lenticulare.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-l periclitizeze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

▪ Stratificația terenului

Conform studiului geotehnic întocmit de societatea CARA srl Timisoara terenul din zona prezintă o stratificație relativ uniformă evidențiată prin următoarele straturi (cf. celor 4 sondaje și 5 penetrări dinamice):

- umplutură din materiale de construcție 0,70m
- Argilă maro, tare, cu concrețiuni calcaroase pînă la 2,90m adâncime.
- Argilă prăfoasă galbenă, cu concrețiuni calcaroase, plastic vârtoasă, pînă la 6,00m adâncime.
- Nisip prafos galben – maroniu îndesat între -6.00 și -6.60m.

- Nisip mare și mijlociu galben-marونیu cu pietriș, îndesat de la -6.60 la -10.00m
- Pietriș cu nisip gri cenușiu sub cota de -10.00m.

- **Apa subterană**

Apa subterană în zona amplasamentului a fost interceptată ca apă cu nivel liber pe adâncimile forajelor F1...F5 între adâncimile de -6.20m...-6.80m față de cota terenului natural.

Apa subterană din amplasamentul cercetat prezintă agresivitate carbonică foarte slabă și o agresivitate sulfatică foarte slabă față de betoane.

- **Concluzii și recomandări**

Totalul de 11 puncte acumulate conform normativului NP 074/2007 pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc "**moderat**" iar din punct de vedere al categoriei geotehnice în categoria geotehnică **2**.

Cota de fundare pentru complexul hotelier Continental Vest Arad este impusă de către soluția funcțională adoptată, care prevede realizarea unui subsol general cu destinația de parcare subterană pe două niveluri. În cazul executării unui dsubsol la adâncimea de cca.-8,00m capacitatea portantă a terenului de fundare care alcătuiește orizontul 3, format din nisipuri și pietrișuri aflate în stare îndesată este $P_{conv}=550\text{kPa}$

Pentru soluția de fundare directă, în sistem de fundații izolate sub stâlpi, se recomandă ca și cotă de fundare adâncimea de 8.00m. În studiul geotehnic sunt prezentate calculele referitoare la capacitatea portantă a terenului de fundare la cota $D_f=-8,00\text{m}$, pentru o fundație izolată cu lățimea de $B'3,00\text{m}$, încărcată centric și următorii parametrii geotehnici, $\gamma=18,5\text{kN/m}^3$, $\Phi=32^\circ$ și $c=0,00\text{kN/m}^2$ rezultând următoarele valori ale capacității portante, conform STAS 3300/2-85:

$$P_{conv} = 900,00 \text{ kN/m}^2$$

$$P_{pl} = 1557,99 \text{ kN/m}^2$$

$$P_{cr} = 4879,14 \text{ kN/m}^2$$

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D" ($K_s=0.16$ și $T_c=1.0\text{s}$);

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70cm...80cm, conform STAS 6054-77.

4.4. Căile de comunicație

În perimetrul zonei sunt cuprinse următoarele străzi publice:

1. Calea Iuliu Maniu, drum public de interes local betonat, strada de categoria a I-a, cu șase benzi, cu circulație pe două sensuri separate de liniile de tramvai.
2. Str. Călimănești, drum public de interes local betonat, strada de categoria a III-a colectoare, cu două benzi, cu circulație pe două sensuri.
3. Piața Sporturilor carosabil cu două benzi de interes local.

Terenul are asigurată posibilitate de intrare și ieșire dinspre str. Călimănești și din carosabilul din Piața Sporturilor. Există posibilitatea amenajării unui acces din Calea Iuliu Maniu prin trecerea unei suprafețe de teren din domeniul privat al statului în domeniul public al statului.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI

5.1. Elemente de temă

De comun acord cu beneficiarul, se propune realizarea unui complex hotelier conținând:

- Complex hotelier;
- Parcare la suprafață pentru autoturisme;
- Acces la parcaje subterane;
- Spații verzi amenajate;

CONTINENTAL VEST ARAD S.A. își propune realizarea unui complex hotelier, compus dintr-un hotel de 3 stele și unul de 2 stele, asigurând astfel servicii pentru un spectru foarte larg de clienți.

Conceptul promovat de „cuplare” a două hoteluri cu grad de confort diferit într-un ansamblu unitar are ca scop nu crearea unei concurențe între ele ci adresarea unei categorii cât mai largi de clienți care să poată beneficia facil de un număr sporit de servicii.

Ansamblul hotelier se dezvoltă pe două nivele de subsol, parter, mezanin și opt nivele de cazare.

5.2. Propuneri de organizare a terenului

5.2.1. Urbanism - arhitectură

Suprafața de teren pe care se va amenaja sediu administrativ este de 4924,0mp.

Totodată vor trebui deviate rețelele electrice deținute de către S.C. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT care trec prin viitorul amplasament. Pentru aceste lucrări de deviere se va comanda la S.C. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT -, elaborarea unui studiu de soluție și a documentației pentru obținerea avizelor necesare modificării traseelor.

Prin prezenta documentație de urbanism se propun următoarele măsuri de organizare a terenului:

- a) Se realizează sistematizarea verticală a terenului natural de pe amplasament. Nivelmentul pe amplasament se desfășoară între 110,578NMB și 111,200NMB iar cota $\pm 0,00$ a fost preconizată la 111,400NMB cu stabilire precisă la următoarele faze de proiectare;
- b) Se realizează platformele carosabile de acces care se racordează la drumurile publice existente;
- c) Se realizează clădirea propusă, amenajările exterioare la nivelul terenului sistematizat;
- d) Se amplasează obiectele de semnalizare în zonele acceselor în platforma carosabilă;

Complexul hotelier va cuprinde obiecte supraterane cu $H_{max} = 45m$.

Hotelul de 3 stele va avea o capacitate de 144 camere și va dispune de următoarele dotări:

- bar de zi
- restaurant
- săli de conferință.

Hotelul de 2 stele va avea o capacitate de 112 camere și va dispune de o cafenea-patiserie.

Ambele hoteluri dispun de locuri de parcare la nivelul terenului dar mai ales în parcajul subteran dezvoltat pe două niveluri de subsol, subsoluri care mai adapostesc spațiile tehnice aferente celor două hoteluri.

Soluția de amplasare a parcajelor în subsol a permis realizarea unui număr mare de locuri de parcaj, dar mai ales prezervarea unor spații verzi cât mai generoase la nivelul terenului de care să beneficieze atât ansamblul hotelier cât și zona imediat adiacentă acestuia compusă din blocuri de locuințe și dotări de importanța orașenească (sala polivalentă și bazinul olimpic de înot).

Pornind de la poziția amplasamentului, în perspectiva descendentă din direcția principală, și ținând cont de volumetria construcțiilor din vecinătate, proiectantul propune realizarea unui corp de cazare dezvoltat în forma de L pe parter, mezanin, și 8 nivele de cazare, care să constituie capul de perspectivă din direcția București – Arad.

Amplasarea sălii polivalente a complexului în centrul de greutate al acestuia are rolul de a încheia compoziția în jurul unui spațiu verde central, și el cu rol multifuncțional, pe care se deschid toate dotările importante ale celor două hoteluri: restaurant, bar de zi, patiserie, foaiere săli de conferință.

Corpurile de legătură ale sălii polivalente cu mezaninul hotelurilor, lăsând parterul liber, accentuează conceptul de hotel-atrียม păstrând legături vizuale și funcționale cu zonele din afara ansamblului.

5.2.2. SUPRAFETE COMPLEX HOTELIER CONTINENTAL VEST ARAD:

	SUPRAFATA CONSTRUITA SUPRATERAN mp			SUPRAFATA CONSTRUITA SUBTERAN mp	TOTAL PE NIVEL
	HOTEL IBIS	HOTEL HELLO	SALA POLIVALENTA		
ET. 1-8	625.25mp/ETAJ x 8 5.002,00mp	495.45mp/ETAJ x 8 3.963,60mp	--	--	8.965,60 mp
ME	1143.20 (IBIS) + 143.50 (IN HELLO) 1.239,80mp	506.90 – 143.50 363,40mp	615.00(sala+foyer) +135.70(pasarelele) 750,70mp	--	2.400,80 mp
P	1.150,00mp	668,00mp	250,00mp	--	2068,0 mp
S1	--	--	--	4.605,50mp	4.605,50 mp
S2	--	--	--	4.605,50mp	4.605,50 mp
	7.391,80mp	4.995,0	1.000,7	9.211,00mp	
TOTAL	13.387,50mp			9.211,00mp	22.645,40mp

SUPRAFATA TEREN = 4.924,00 mp

POT maxim
propus= 55,00%

CUT= 4,60

H maxim construcție 45,00 m

5.2.3. Categoria de importanță a investiției :

Construcție Categoria de importanță **C** normala conf. HGR 766/97

Grad I rezistență la foc .

Risc de incendiu: mic.

Clasa de importanta **II** conf.P 100-1/2006 tabel 4.2

Clasa **III** de importanta dupa STAS 10100/0-75.

Precizări referitoare la utilizatori (număr maxim de persoane).

- Număr vizitatori hotel (camere cu 2paturi) $112 \times 2 + 80 \times 2 = 384$ persoane
 (camere single) $32 \times 1 + 32 \times 1 = 64$ persoane
 în total 448 locuri de cazare
 (procentul max de ocupare este 80 %)
- Săli polivalente $375 + 75 \times 3 + 100 = 700$ persoane
- Persoane care deserveșc zona de hotel propriu-zisă sunt 70

5.2.4. SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

Sistemul constructiv.

Radierul de fundație s-a proiectat în concordanță cu cerințele arhitecturale și cu cele specifice amplasamentului. S-a adoptat soluția de fundare pe radier tip dală groasă care împreună cu pereții și planșeele din infrastructură creează o cutie indeformabilă în care se încastrează pereții din beton armat ai suprastructurii.

Săpăturile pentru fundații cuprind aproape toată suprafața terenului până la perimetrul exterior. Nu sunt alte construcții în apropierea excavatiei.

Pentru susținerea malurilor verticale ale săpăturii se vor executa sprijiniri ale pământului cu profile metalice încastrate în capetele fiselor de piloti la circa 1.00m interax și cu dulapi orizontale de susținere a pământului (sprijiniri berlineze) sau acolo unde terenul permite se vor executa săpături cu taluz înclinat panta 3:2.

Betonul din infrastructură va avea clasa C25/30 cu grad P810 de impermeabilitate iar cofrajele vor asigura suprafețe aparente spre subsolul garajului. Pentru a etansa suplimentar betonul pereților se vor aplica soluții de impermeabilizare tip XYPEX de către specialiști atestați în astfel de lucrări.

O atenție deosebită se va acorda rosturilor de turnare dintre pereți și radier precum și alte rosturi de turnare tehnologic necesare, unde se va monta o lăra din polietilenă sau cordon expandabil de etansare.

Suprastructura este alcătuită din diafragme verticale din beton armat, stalpi, grinzi și planșee turnate monolit din beton clasa C25/30.

Planșeele constituie diafragme orizontale, saibe de conlucrare a ansamblului de elemente verticale. Această structură asigură menținerea deformațiilor relative de nivel, în cazul unor seisme de calcul, în limita de serviciu și în stadiu ultim conform normativului de calcul seismic P100-1/2006.

Închiderile exterioare și compartimentările interioare.

Închiderile diferitelor corpuri ale ansamblului sunt în general din zidărie de cărămidă termoizolată la exterior cu polistiren, tencuită sau protejată cu închidere tip perete cortină. Tamplăria exterioară se propune a fi din profile de aluminiu cu rupere de punte termică, și echipată cu geam termoizolant.

Compartimentările interioare sunt, după destinația spațiilor, din zidărie de cărămidă de diferite grosimi sau închideri ușoare din ghips-carton sau panouri de tamplărie.

Finisaje interioare.

Finisajele interioare propuse se încadrează în standardele impuse de gradul de confort al hotelurilor (două și trei stele) și de funcționalitatea diferitelor spații, fie ele destinate publicului, serviciilor sau cu destinație tehnică. În afara aspectului estetic, acestea vor trebui să asigure o întreținere ușoară și să aibă o bună comportare în timp.

Finisaje exterioare.

În funcție de tipul închiderilor, finisajele exterioare vor fi:

- tencuieli driscuite fin, pe care se vor aplica finisaje tip masă de spaclu;
- placaje ceramice;

- placaje din materiale compozite tip alucobond.

Acoperișul și învelitoarea
Sunt de tip terasa cu izolații termice și hidrofuge de bună calitate cu rezistență în timp.

Platformă carosabilă.

Se va realiza o platformă carosabilă cu accese din Calea Iuliu Maniu. Str. Călimănești și din carosabilul Pieței Sporturilor. În incintă se vor amplasa un număr de 24 locuri de parcare pentru autoturisme iar limitrof incintei pe domeniul public încă 8 locuri.

Din platforma carosabilă a incintei se va rezolva un acces respectiv o ieșire la parcajele amplasate la cele două nivele subterane. La nivelul primului subsol se vor amplasa un număr de **50** locuri de parcare iar la nivelul celui de-al doilea subsol un număr de **80** locuri de parcare. În total în cele două nivele de subsol vor fi amenajate 130 locuri de parcare.

În total în incintă și în subsoluri se vor amenaja 154 locuri de parcare și un număr de 8 locuri pe domeniul public la limita incintei.

Zona verde.

Conform HGR 525/1996 la regimul spațiilor verzi pentru construcții de turism și agrement spațiile verzi proiectate în incintă vor ocupa minim 25% din suprafață. Se vor realiza plantații de agrement și de protecție, față de arterele majore de circulație.

5.3. Regimul de înălțime

Obiectivul propus (sediu administrativ) va avea regimul de înălțime 2S+P+M+8E, cu înălțimea totală H.max.=45,00 m.

5.4. Regimul de aliniere a construcțiilor

▪ **Alinierea terenului**

Terenul considerat are două laturi alinate cu carosabilul Pieței Sporturilor și anume laturile dinspre Sala de sport polivalentă și Bazinul de înot.

Latura dinspre est este și ea aliniată cu fațadele blocurilor 26 și 27.

Limita terenului este amplasată la următoarele distanțe față de:

- 23,0m pînă la Bazinul de înot;
- 18,5m pînă la Sala de sport polivalentă;
- 15,6m pînă la blocul 26;
- 7,95m pînă la carosabilul Căii Iuliu Maniu.

▪ **Alinierea construcțiilor**

Limita construită este amplasată la următoarele distanțe față de:

- 25,0m pînă la Bazinul de înot;
- 5,0m pînă la carosabilul din partea de vest;
- 20,0m pînă la Sala de sport polivalentă;
- 6,2m pînă la carosabilul dintre sala de sport și complexul hotelier
- 19,0m de la limita parterului pînă la blocul 26;
- 22,0m de la etajul curent al complexului pînă la blocul 26
- 25,2m respectiv 8,0m pînă la carosabilul Căii Iuliu Maniu.

5.5. Modul de utilizare a terenului

Folosința principală propusă este cea hotelieră.

- **Bilanț teritorial aferent suprafeței de teren în incintă:**

	Existent	Propus
P.O.T.	0,00%	55,00%
C.U.T.	0,00	4,60

BILANȚ TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

BILANȚ TERITORIAL		BILANȚ – ZONA STUDIATA			
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe	1424.5	5.27	1424.5	5.27
2.	Dotări	4623.5	17.14	7038.5	26.10
3.	Spații verzi – total	10398.5	38.50	7762.4	28.74
	- amenajate	3724.7	13.80	4045.3	15.00
	- neamenajate	6593.8	24.44	3637.1	13.48
	- zona fântina arteziană	80.0	0.26	80.0	0.26
4.	Circulații - total	10537.5	39.09	10758.6	39.89
	- pietonale,	3561.3	13.20	3376.5	12.52
	- carosabil, parcaje	6976.2	25.89	7382.1	27.37
TOTAL GENERAL:		26984,0	100,00	26984,0	100,0

BILANȚ TERITORIAL		BILANȚ – IN INCINTĂ			
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Locuințe	0,0	0,00	0,0	0,00
2.	Dotări	0,0	0,00	2700,0	54,84
3.	Spații verzi – total	2991,5	60,75	1250,0	25,38
	- amenajate	97,4	1,98	1250,0	25,38
	- neamenajate	2894,1	58,77	0,0	0,00
	- zona fântina arteziană	0,0	0,00	0,0	0,00
4.	Circulații - total	1932,5	39,25	974,0	19,79
	- pietonale,	193,8	3,93	330,4	6,71
	- carosabil, parcaje	1738,7	35,32	643,6	13,07
TOTAL GENERAL:		4924,0	100,00	4924,0	100,0

5.6. Regimul juridic al terenurilor

Terenul studiat situat în intravilanul municipiului Arad are următoarea situație juridică:

- Conform CF nr. 68513 Arad top 1394/c/1/1/1/1/2 și 1394/c/1/1/1/1/2 terenul în suprafață de 4924mp este proprietate privată a S.C. CONTINENTAL VEST ARAD S.A.

6. Echiparea tehnico-edilitară

6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Situatia existentă

Apa potabilă pentru obiectivul propus va fi asigurată din sistemul de distribuție existent în Municipiul ARAD. Apa livrată de Compania de Apă Arad se racordează în limitele de potabilitate excepționale conform STAS 1342.

În zonă există hidranți de incendiu.

În zona unde va fi amplasat obiectivul propus, există un sistem de canalizare separativ, constituit din colectare pentru apele menajere și colectoare de ape pluviale.

Propuneri

Consumul de apă

Apa potabilă pentru obiectivul propus va fi asigurată din sistemul de distribuție existent în Municipiul ARAD. Apa livrată de Compania de Apă Arad se racordează în limitele de potabilitate excepționale conform STAS 1342.

Branșamentul de apă va fi realizat din țevă de PE-HD 100 Pn 6 Dn 90 mm. Contorizarea consumului de apă va fi realizată cu ajutorul unui contor cu montaj orizontal, dispus într-un cămin din fibre simple 1,20 × 1,80m.

Pentru compensarea diferențelor de debit și presiune a fost prevăzut o stație de hidrofor cu rezervor de acumulare.

Alimentarea cu apă caldă menajeră va fi asigurată de un boiler special cu semiacumulare amplasat în centrala termică.

Instalația interioară de apă rece potabilă și apă caldă de consum se va executa din țevă de cupru îmbinată cu fittinguri prin lipire.

Canalizarea apelor uzate și meteorice se va executa cu tuburi din polipropilenă tip REHAU sau VALSIR.

Stingerea incendiu

Necesarul de apă pentru combaterea incendiului a fost stabilit prin respectarea prevederilor cuprinse în SR 1343/1-06, STAS 1478 și NP 086-05. Conform NP086-05 clădirea va fi dotată cu instalații fixe de intervenție în caz de incendiu și mijloace inițiale de intervenție.

Hotelul va fi dotat cu instalație fixă de hidranți interiori, asigurând două jeturi simultane de $2 \times 2,5 \text{ l/sec} = 5,00 \text{ l/sec}$.

Subsolul I și II datorită destinației (garaje) vor fi echipate cu instalații automatizate de sprinklere.

Pentru asigurarea debitelor de incendiu interior sprinklere și hidranți exteriori se va realiza o acumulare, într-un rezervor de incendiu, având capacitatea de 500 mc prevăzut cu stație de pompare.

Pe lângă hidranți de incendiu existenți în zonă, în jurul clădirii vor fi montați hidranți supraterani de Dn 65mm sau 100mm.

Canalizare menajeră și pluvială

În zona unde va fi amplasat obiectivul propus, există un sistem de canalizare separativ, constituit din colectare pentru apele menajere și colectoare de ape pluviale.

Apele uzate menajere

Apele menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire sunt canalizate gravitațional spre colectorul menajer existent în zonă.

Apele menajere evacuate în canalizare vor respecta NTPA 002/2002 privind gradul de încălcare cu poluanți.

Racordul la canalizarea menajeră existentă va fi realizată prin tuburi PVC KG de Dn 250-315 mm. La racordarea instalației interioare și la orice schimbare de direcție vor fi prezentate cămine de vizitare etanșe din polietilenă, echipate cu rame și capace din fontă carosabile.

Apele menajere rezultate de la bucătăria hotelului vor fi trecute printr-un separator de grăsimi și de nisip, înaintea racordării la canalizarea menajeră existentă.

Separatorul de grăsimi și nisip va fi din polietilenă, perfect etanșă, având capacitatea de 1,50 – 1,80 l/sec și va fi prevăzut cu senzori electronic de grad de umplere.

Pentru evacuarea apelor menajere de la subsolul I și II va fi prevăzut cu stativ de pompare ape uzate în interiorul clădirii. Stația de pompare având rezervor de acumulare din polietilenă cu etanșeitate perfectă.

Apele pluviale

Apele pluviale colectate sunt de două feluri:

- apele pluviale rezultate de pe acoperișul clădirilor, colectate prin sifoane de terasă, sunt considerate ape curate și vor fi racordate direct la colectorul pluvial existent în zonă.
- apele pluviale rezultate de la platformele secționare, drumuri și parcări sunt considerate ape pluviale cu impurități, din acest motiv, înainte de racordare la canalizare, vor fi trecute obligatoriu printr-un separator de produse petroliere, combinând cu separator de nisip.

Colectarea apelor pluviale de pe platformele betonate, parcări și drumuri se va realiza prin guri de scurgere cu sifon și depozit, prevăzute cu grătare din fontă.

La racordarea instalației interioare și la racordarea gurilor de scurgere vor fi folosite cămine de vizitare etanșe din polietilenă, prevăzute cu rame și capace din fontă tip IV carosabile.

Apele pluviale de pe rampa de acces din subsol vor fi evacuate prin pompare la colectorul pluvial existent.

6.2. Alimentarea cu energie termică

Situatia existentă

În zona amplasamentului în afara incintei există o rețea termică pentru alimentarea blocurilor din zonă.

Situatia propusă

SPAȚII CAZARE

- incalzire-racire cu ventiloconvectori
- ventilatie de evacuare grupuri sanitare
- incalzire portprosoape grupuri sanitare

SPAȚII COMUNE (HOLURI ACCESE ETC.)

- incalzire-racire cu ventiloconvectori
- ventilatie de evacuare grupuri sanitare
- incalzire corpuri statice grupuri sanitare

RESTAURANT, CAFENEA

- instalatie de climatizare incalzire-racire cu ventiloconvectori si aer primar
- ventilatie de evacuare grupuri sanitare
- incalzire corpuri statice grupuri sanitare

BUCATARI

- ventilatie de evacuare cu hote
- compensare aer cu centrale tratare

SPALATORI

- ventilatie de evacuare

- compensare aer cu centrale tratare
- incalzire-racire cu ventiloconvectori

SALI DE CONFERINTE

- instalatie de climatizare incalzire-racire cu ventiloconvectori si aer primar

GARAJE

- instalatie desfumare conf. P118/99
- instalatie evacuare noxe (CO)
- instalatie incalzire de garda cu corpuri statice

SURSE

- incalzire-centrala termica cu gaze si combustibil lichid
- racire-chillere pe apa racita

6.3. Alimentare cu energie electrică și telefonie

Situatia existentă

În zona amplasamentului viitorului obiectiv se găsesc linii electrice subterane LES 0,4 kV și LES 20 kV. Două LES 20 kV și o LES 0,4 kV vor fi afectate de apariția noii construcții.

În zonă sunt două posturi de transformare: PT "Sala Polivalentă" și PT "Bazinul de înot".

În zona amplasamentului propus există rețele de telecomunicații. Acestea nu vor fi afectate de apariția noului obiectiv.

Situatia propusă

Ansamblul hotelier va beneficia de:

- instalatie de iluminat normal;
- instalatie de iluminat de siguranta;
- instalatie de iluminat exterior;
- instalatie de forta pentru climatizare, ventilatie, sanitare (hidranti, sprinclere, drenaj), tehnologice (oficii, bucatarii);
- instalatie de protectie impotriva electrocutarii;
- instalatie de paratraznet;
- priza de pamint.

Alimentarea cu energie electrica se va face din tabloul general de joasa tensiune a unui post de transformare ce se va amplasa în subsolul 1.

Pentru consumatorii de siguranta ansamblul se va dota cu un grup electrogen cu comutare automata, amplasat corespunzator tot în subsolul 1.

Rețelele de curenți slabi vor cuprinde:

- rețea structurata voce – date;
- televiziune;
- televiziune cu circuit închis;
- sonorizare pentru spațiile de public;
- semnalizare incendiu.

Se propune, pentru rețeaua de transmisii date, telefonie, internet și CATV, realizarea unui bransament subteran în canalizație cu fibră optică. Lungimea canalizației: 35 m.

Conform avizului de amplasament nr. 18974/1/13.05.2008, emis de SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT – UTR ARAD, utilizarea amplasamentului, pentru obiectivului propus, se poate face cu respectarea următoarelor condiții:

A. Se vor respecta condițiile impuse de normativul PE 107/1995 în ceea ce privește coexistența LES cu drumuri, clădiri, împrejurimi, etc.:

- Terenul pe care se află instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, în conformitate cu Legea nr. 13/2007 – Legea energiei electrice;
- Pentru fiecare construcție, care se va realiza în conformitate cu planul urbanistic aprobat, se va solicita aviz de amplasament;

- Pentru obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT, în faza PAC, se va încheia în prealabil un CONTRACT DE DEVIERE rețele electrice.
- B. Se vor respecta următoarele distanțe minime:
- Este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1.50 m față de traseul cablurilor electrice, dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora (PE 107/95);
 - Distanța între traseul cablului electric și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse va fi de minimum 0.60 m (PE 107/95);
 - Distanța minimă de apropiere, măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric și arbori, va fi de minimum 0.60 m (PE 107/95);
 - Distanța pe orizontală, între un stâlp al LEA 0,4 kV și orice parte a unei clădiri propuse, trebuie să fie de minimum 1.00 m (PE 106/2003);
 - La construcția drumurilor de incintă se va avea în vedere ca distanța între drum și traseul cablului electric să fie de 0,50 m față de bordură conform PE 107/1995;
 - La construcția drumurilor de incintă se va avea în vedere ca stâlpii electrici LEA 0,4 kV să fie amplasați la minimum 0,20 m față de bordură conform PE 106/2003;
 - Condiții tehnice pentru realizarea săpăturilor din zona traseelor de cablu.

6.4. Drumuri și sistematizare verticală

Sistematizare verticală

Fluxurile de circulație în incintă vor fi concepute pe principiul celor doua sensuri.

Terenul destinat sediului se va sistematiza la o cotă care se corelează cu cotele existente pe stradă.

Rețelele edilitare existente care vor fi afectate de accesele auto ce deservește obiectivul propus se vor proteja corespunzător.

Prin lucrări de sistematizare verticală se va urmări preluarea diferențiată a apelor provenite din precipitații, care, înainte de deversarea în rețeaua de canalizare, vor fi curățite. Aceste lucrări vor fi realizate prin pante ale platformei, rigole.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la umpluturi sau nivelări de circa 90cm, executate în majoritate mecanizat. Aceste lucrări au ca scop crearea unei platforme unitare care să asigure buna funcționare a tuturor rețelelor de suprafață sau subterane existente și proiectate.

Drumuri, platforme, accese

Amenajările exterioare vor cuprinde aleile carosabilele, zonele de parcaj, aleile pietonale și spațiile verzi.

În incintă se propune amenajarea unei platforme carosabile cu diferite destinații: acces, evacuare, parcare.

Platforma carosabilă de incintă se va proiecta cu îmbrăcăminte rigidă alcătuită din beton de ciment pe fundație din materiale locale. Dimensionarea structurii rutiere se va realiza conform STAS-urilor în vigoare și a studiului geotehnic.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platformă conduc apele meteorice spre gurile de colectare amplasate în incintă.

Intrarea și ieșirea de pe platforma spre alea betonată se va realiza prin proiectarea unor racorduri la carosabilul existent.

Sistemul rutier proiectat pe racordurile proiectate este cel aplicat și pe stradă, respectiv îmbrăcăminte asfaltică pe fundație de piatră spartă și balast, beton. Încadrarea sistemului rutier proiectat se va face cu borduri prefabricate, montate denivelat față de carosabil, în fundație de beton.

Accesul pietonal în zonă se va asigura prin proiectarea unor trotuare care vor fi separate de sistemul rutier din jurul clădirii. Bordurile vor avea o fundație din beton.

6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Situatia existenta

Amplasamentul pentru ansamblul hotelier este Calea Iuliu Maniu nr.90-94. municipiul Arad.

Zona studiată dispune de utilități (gaze naturale, apă, canal menajer, canal pluvial, electric, telefonie etc.).

În prezent, în zonă se află în funcțiune o stație de reglare măsurare de sector (S.R.M.S. nr.4), rețeaua de gaze naturale de presiune medie și rețeaua de gaze naturale de presiune redusă, din care sunt alimentați consumatorii de gaze naturale. (zona Pasaj, zona Micălaca I, II-III etc.)

Situatia propusa

Se propune utilizare gazelor naturale ca și combustibil pentru prepararea hranei (la restaurant și patiserie) și pentru producerea energiei termice necesare încălzirii și preparării apei calde menajere (la ansamblul hotelier).

Consumul de energie termică va fi asigurat în cadrul ansamblului hotelier prin centrala termică amenajată la subsol.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului sunt necesare următoarele lucrări:

- executarea branșamentului de gaze naturale;
- executarea și echiparea postului de reglare măsurare;
- executarea instalației de utilizare gaze naturale aferentă consumatorilor.

Branșamentul de gaze naturale proiectat se va executa cu țevă PE 100 SDR 11 (conform SR ISO 4437). Diametrul branșamentului se va stabili în momentul în care se vor cunoaște consumatorii de gaze naturale, se va monta subteran.

Traseul branșamentului va fi perpendicular pe conducta la care se racordează.

Capătul de branșament se pozează la limita de proprietate a consumatorului. Amplasarea lui se va face în spații ușor accesibile.

Prin branșamentul proiectat se va face legătura între rețeaua de distribuție gaze naturale de presiune redusă existentă și instalația de utilizare gaze aparținând obiectivului proiectat.

Postul de reglare măsurare se va amplasa la limita de proprietate a obiectivului, cu posibilitatea de acces din stradă.

Postul de reglare măsurare se va monta în firdă. Firda se va executa din tablă rigidizată pe un cadru metalic din cornier și se va monta pe o fundație de beton.

Prin postul de reglare măsurare se va face reducerea și reglarea presiunii gazelor, respectiv măsurarea consumului de gaze.

Instalația de utilizare gaze naturale aferentă consumatorilor (instalația din incinta obiectivului) se va realiza conform proiectului elaborat de MZ PROIECT SRL.

Proiectarea și executarea alimentării cu gaze naturale a obiectivului se va realiza cu respectarea prevederilor H.G. 1043/2004 și a Normelor Tehnice NT-DPE-01/2004, printr-o firmă autorizată de ANRGN București pentru astfel de lucrări, prin instalatori autorizați.

7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL

○ Salubritate

Pentru asigurarea evacuării deșeurilor și curățeniei în cadrul incintei se vor instala pubele pentru colectarea deșeurilor menajere, respectiv vegetale din întreținerea spațiilor verzi. Beneficiarul va încheia contract cu Salubritate Arad, pentru asigurarea evacuării acestor deșeuri.

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

○ **Aspectul exterior al construcției și amenajări exterioare**

Clădirea va avea finisaje superioare:

- Inchiderile diferitelor corpuri ale ansamblului sunt în general din zidărie de cărămidă termoizolată la exterior cu polistiren, tencuită sau protejată cu închidere tip perete cortină.
- Tamplăria exterioară se propune a fi din profile de aluminiu cu rupere de punte termică, și echipată cu geam termoizolant.
- Finisaje exterioare, în funcție de tipul închiderilor vor fi: tencuieli driscuite fin, pe care se vor aplica finisaje tip masa de spaclu; placaje ceramice; placaje din materiale compozite tip alucobond.
- Acoperișul și învelitoarea: sunt de tip terasă cu izolații termice și hidrofuge de bună calitate cu rezistență în timp.
- Ca amenajări exterioare se vor realiza spații verzi cu gazon, grupări florale și arbuști, iluminarea exterioară artistică a zonei construite și alei dalate.

○ **Protecția mediului natural**

Prin măsurile de protecția mediului natural, amintim lucrările:

- racord canal dotat cu separator de grăsimi și produse petroliere
- canalizare menajeră și pluvială
- zonă de plantație de protecție.

8. OBSERVAȚII, CONCLUZII:

Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele reglementări:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – reglementare tehnică indicativ GM 009-2000;
- Regulamentul local de urbanism aferent UTR 5

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

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 1943/2001;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Local al municipiului Arad, va trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

Toate categoriile de lucrări vor fi în sarcina investitorului S.C CONTINENTAL VEST ARAD

întocmit:

Arhitectură: arh. MONICA CUZNEȚOV

Instalații sanitare: ing. LUCIAN BRATULESCU
teh. LADISLAU KALMAR

Instalații electrice: ing. IOAN DEZNAN

Instalații gaze: th. RODICA SECIA NSCHI

