

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2007

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Berărie de cartier,terasă deschisă parțial acoperită și împrejmuire” Arad, strada Badea Cârțan nr.28 beneficiar SC HARTONG SRL Arad proiect nr. 21/2006 elaborat de SC Arhitectural Confort SRL.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 42211 din _____ 2007 ;

-raportul nr. ad. 42211 din _____ 2007 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „ Berărie de cartier ,terasă deschisă parțial acoperită și împrejmuire , Arad.,strada Badea Cârțan nr.28, proiect nr. 21/2006 elaborat de SC Arhitectural Confort SRL ;

-Avizele Comisiilor de specialitate ;

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

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

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic De Detaliu – Berărie de cartier, terasă deschisă parțial acoperită și împrejmuire – Arad, strada Badea Cârțan nr.28, elaborat de SC Arhitectural Confort SRL, proiect nr.21 /2006 ,conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 42211 /Ao/ _____ 2007-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Berărie de cartier,terasă deschisă parțial acoperită și împrejmuire „ Arad, strada Badea Cârțan nr.28, beneficiar SC HARTONG SRL Arad , proiect nr.21/2006 elaborat de SC Arhitectural Confort SRL.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 268/16.02 .2006 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin amenajarea propusă se igienizează un spațiu existent, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu „ Berărie de cartier,terasă deschisă parțial acoperită și împrejmuire,, Arad, strada Badea Cârțan nr.28 ,beneficiar SC HARTONG SRL Arad ,cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Societatea Română pentru
Asigurarea Calității



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281 850 • fax +40-57-253 84

• www.primariaarad.ro • email@primariaarad.ro •

ARHITECT ȘEF



The International
Certification Network

Nr. 42211 / Ao/ _____ 2007

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Berărie de cartier, terasă deschisă parțial acoperită și împrejmuire „, strada Badea Cârțan nr.28 Arad, beneficiar SC HARTONG SRL Arad.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a Certificatul de urbanism nr. 268/2006 emis de Primăria municipiului Arad .

Terenul se află în UTR nr. 7 conform Planului Urbanistic General Arad (proiect nr. 25000 elaborat de SC PROIECT ARAD S.A.), teren situat în intravilanul municipiului Arad , teren viran situat pe strada Badea Cârțan nr.28.

În perimetrul zonei studiate se vrea a fi realizată o berărie cu terase acoperite și descoperite.

Suprafața terenului este de 343,00 mp conform C.F. 35582, nr.top 1638/1.

Noua construcție se va integra cât mai bine în ansamblul urban nou creat în zona respectivă, respectându-se calitatea în construcții , condițiile de amplasare.

Față de cele de mai sus :

P R O P U N E M :

Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „ Berărie de cartier,terasă deschisă parțial acoperită și împrejmuire „, Arad, strada Badea Cârțan nr.28 , proiect nr.21/2006 elaborat de SC Arhitectural Confort SRL , beneficiar SC HARTONG SRL, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare, precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Ing. Irina Sterțil

ÎNTOCMIT
Arh. Dumitru Petrescu

S.C.,,HARTONG''S.R.L.

S.C.,,ARHITECTURAL CONFORT''S.R.L.-ARAD

Str. Episcopiei Nr.24

J02/510/2004

C.U.15388319

MEMORIU GENERAL

1.- DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

-Denumire proiect	AMENAJAREA UNEI BERĂRII DE CARTIER S.C.,,HARTONG''S.R.L.-ARAD
-Amplasament	Mun.Arad, Str.Badea Cârțan, nr.28.
-Nr.proiect	21/2006.
-Proiectant	S.C.,,ARHITECTURAL CONFORT'' S.R.L. Mun.Arad, Str.Episcopiei, nr.24.
-Beneficiar	S.C.,,HARTONG''S.R.L. Mun.ARAD, Str. Badea Cârțan, nr.43.
-Data elaborării	Februarie-Iunie 2006

2.- OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația se întocmește la comanda beneficiarului, S.C.,,HARTONG'' S.R.L.-Arad, solicitată de către Primăria Municipiului Arad, prin Certificatul de Urbanism Nr.268/16 februarie 2006, care condiționează eliberarea autorizațiilor de construire pentru organizarea și mobilarea incintei, de întocmirea unei documentații Plan Urbanistic de Detaliu.(P.U.D.).

Beneficiarul, în calitate de concesionar al terenului liber de construcții situat în intravilanul Municipiului Arad, pe Str.Badea Cârțan nr.28 (colț cu Str. Nicola

S.C.,,HARTONG''S.R.L.

Alexici) a solicitat să construiască o berărie de cartier, care s-ar afla vis a vis de mica fabrică de bere pe care o deține pe Str.Badea Cârțan Nr.43.

3. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

3.1- CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE.

Amplasamentul este parte componentă a vechiului centru al municipiului, fiind inclusă în arealul descris în Lista monumentelor istorice – Jud.Arad, la poziția 148, cod AR – II – a – B – 00477, ca Ansamblu Urban Arad.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, (elaborat de S.C.,,Proiect Arad''S.A. – Proiect nr.25.000 din1997) amplasamentul studiat se află într-o zonă cu interdicție temporară de construire, pâna la elaborarea unui P.U.D. sau P.U.Z., și face parte din U.T.R. nr.7, subzona Lm u 7... -zonă rezidențială cu clădiri P, P+1,P+2. Utilizările permise sunt locuințe, și funcțiuni complementare.

Se prevedeamplasarea construcțiilor la aliniamentul stradal.

Regimul de înălțime instituit este de P până la P+2^E.

Se vor realiza spații de parcare sau garare pe parcelă conform cu dimensiunile și destinația clădirilor.

3.2- CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT cu DOCUMENTAȚIA P.U.D.

Facem mențiunea că nu există documentații elaborate concomitent cu aceasta pentru această zonă.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1- SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE, VECINĂȚĂȚI.

Documentația are ca obiect terenul viran deținut în concesiune de către beneficiar. Acesta ocupă pe Str.Badea Cârțan o suprafață de 343mp., conform C.F. nr.35682-Arad, cu nr.top.1638/1. La executarea ridicării topografice, în urma

măsurătorilor, pe planul achiziționat de la Serviciul de Cadastru al Primăriei Mun. Arad, suprafața rezultată a fost de 345,00mp. Terenul este delimitat de aliniamentul Străzii Badea Cârțan, și respectiv Str. Nicola Alexici și imobilele cu construcții din Str. Badea Cârțan Nr, 26 respectiv Str. Nicola Alexici Nr.7.

Porțiunile de străzi luate în studiu sunt ocupate de carosabil și trotuare aflate într-o stare fizică proastă.

4.2- CARACTERUL ZONEI,DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Străzile Badea Cârțan și Nicola Alexici sunt străzi cu caracter rezidențial, majoritatea imobilelor fiind locuințe pe loturi individuale, dar și construcții cu mai multe apartamente. Străzile fac parte din parcelarea inițiată de Imperiul Habsburgic, în vecinătatea fostei cetăți a Aradului, după cucerirea acesteia și unde a fost colonozată o populație de origine sârbă.

Sistemul parcelar s-a păstrat, cu excepția zonelor afectate de construirea în zonă a fabricii vechi de zahăr, în prezent dezafectată.

Locuințele sunt amplasate la frontul stradal, restul terenului din parcelă fiind ocupat de anexe gospodărești, de curți și de grădini.

S.C.,,HARTONG''S.R.L.

Densitatea medie a construcțiilor este relativ redusă, nivelul acestora fiind în majoritate parter.

Gradul de calitate urbană a clădirilor cu o vechime mai mare de 30-40 de ani este redus,ele prezentând un aspect semiurban.

Nu se poate distinge un stil arhitectural istoric consacrat, expresia arhitecturală a construcțiilor fiind una mediocră.

4.3- ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.

Parcela de din Str.Badea Cârțan Nr.28, care face obiectul prezentului studiu este un teren viran rezultat din autodemolarea construcțiilor în jurul anilor'80.

P.O.T._{EXISTENT} = 0,00%

C.U.T._{EXISTENT} =0,00.

4.4- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Suprafața terenului care face obiectul P.U.D.-ului este de 343mp., și este proprietatea statului, fiind concesionat pe o perioadă de 49 de ani Către S.C.,,HARTONG''S.R.L., conform contractului de concesionar și a Extrasului de Carte Funciară nr.35682-Arad.

4.5- CĂI DE COMUNICAȚII

Accesul pe parcelă se va face din Str.Badea Cârțan, dar este posibil și din Str.Nicola Alexici, riverană acesteia.

4.6- ECHIPARE EDILITARĂ.

4.6.a.- REȚELE DE APĂ-CANAL

Strada Badea Cârțan este echipată cu rețele de apă-canal, dar care nu sunt racordate la amplasament.

S.C.,,HARTONG''S.R.L.

4.6.b.- REȚELE ELECTRICE

Străzile sunt echipate cu rețele de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune care sunt pozate aerian pe stâlpi de beton armat, pe domeniul public la limita amplasamentului.

4.6.c.- REȚELE DE TELEFONIE

Rețeaua de telefonie este pozată aerian pe aceiași stâlpi de susținere ca și cablurile electrice.

4.6.d. REȚELE DE GAZE NATURALE

Rețelele de gaze naturale sunt parțial în subteran Atât pe Str. Badea Cârțan cât și Pe Str. Nicola Alexici.

4.7.- CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC.

Stratificația terenului, pusă în evidență de studiul geotehnic este formată din umplutură, circa 1,00m. și argile prăfoase nisipoase plastic vârtoase până la adâncimea de 3,60m. față de cota terenului, iar până la baza forajului urmează un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui saturat de îndesare medie.

Apa freatică a fost interceptată la 2,90m. adâncime. Se prevede un regim ascensional maxim de 1,70m. față de cota de nivel a terenului actual.

Zona seismică D, $k_s = 0,16$ $T_c = 1,0$ sec.

Adâncimea de îngheț – dezgheț este de 0,80m.

5.- REGLEMENTĂRI.

5.1.- OBIECTIVE NOI SOLICITATE, TEMA PROGRAM

Beneficiarul intenționează să amenajeze pe acest teren o berărie cu terasă parțial acoperită care să ocupe practic întreaga incintă, care va fi împrejmuită din exterior cu un gard ornamental din lemn, gard viu pe o lățime de 0,60m. și gard din plasă de sârmă împletită la o înălțime de maxim 2,00m., care va fi ornamentat cu plante agățătoare (tip iederă).

S.C.,,HARTONG''S.R.L.

Platforma va fi dalată cu pavele pozate pe un strat de balast compactat, care vor dirija și apele pluviale la canalizarea pluvială de pe Str.Nicola Alexici.

Construcțiile propuse pe amplasament vor fi construcții ușoare (aluminiu și sticlă) poziționate pe dală armată din beton, pozată pe o pernă de balast compactat.

Suprafața construită la sol = Suprafața construită desfășurată,
va fi de 65mp.

5.2.- PRINCIPII DE COMPOZIȚIE URBANISTICĂ

Strada este preponderent mobilată cu case parter de o factură modestă, fără un stil arhitectonic istoric consacrat aliniate la frontul stradal, fără spațiu verde, între trotuar și carosabil și nici gardă de spațiu verde la limita construcțiilor. Atmosfera este dezolantă mai ales vara, când praful ridicat de pe carosabil, accentuează în mod negativ atmosfera.

Propunerea noastră aduce un plus de verdeață în zonă, ca și servicii este complementară zonei de locuit, fără să epateze în nici un fel prin volumetrie sau posibil trafic. Este practic o terasă cu utilizare sezonieră, unde se va servi berea proaspăt produsă peste drum la nr.43 unde funcționează fabrica de bere a S.C.,,HARTONG''S.R.L.

5.3.-CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ZONA DE PROTECȚIE

Singura condiționare impusă de statutul de zonă urbană protejată este legată de păstrarea elementelor care definesc textura urbană din care amplasamentul face parte. Aceasta se păstrează prin păstrarea formei parcelei, prin păstrarea regimului de înălțime, și printr-o activitate de servicii complementare zonei.

5.4.-SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI.

Împrejmuirea parcelei la frontul stradal cu gard ornamental din lemn,+ gard viu dublat de împrejmuirea cu plasă cu iederă, precum și plantațiile interioare de

S.C.,,HARTONG''S.R.L.

delimitare a circulațiilor vor crea în interiorul incintei un microclimat deosebit, dar și perimetral la frontul stradal o zonă de verdeață cu efect reconfortant.

5.5.-CIRCULAȚII, PARCĂRI

Datorită profilului de activitate cât și a dimensiunilor reduse obiectivul nu are nevoie de amenajarea de parcare organizată pentru autturisme, fiind organizată în interiorul parcelei o parcare doar pentru biciclete. Accesul auto pe parcelă nu este necesar, aprovizionarea putându-se face cu un simplu cărucior tractat manual din depozitele micii fabrici de bere de vis a vis.

5.6.-SISTEMATIZARE VERTICALĂ, PROFIL TRANSVERSAL

Nu sunt prevăzute lucrări de modelare a reliefului terenului, diferența de nivel dintre parcelă și nivelul carosabilului de cca.10cm. fiind preluată de rampa ascendentă de acces și perimetral de împrejmuire.

5.7.-REGIMUL DE CONSTRUIRE

Împrejmuirea va păstra aliniamentul stradal.

Regimul de înălțime va fi Parter

Procentul de ocupare a terenului va fi de 27%

5.8.- BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp.	%	mp.	%
Total suprafață studiată	2485	100	2485	100
Curți construcții-proprietate privată A persoanelor fizice și juridice	1533	61,7	1188	47,7
Circulații auto și pietonale Prospect stradal	952	38,3	952	38,3
Teren concesionat propus amenajării	-	-	345	14
Din care :				
- Platforme dalate	259mp.			
- Construcții	65mp.			
- Spații verzi de aliniament	21mp.			

S.C.,,HARTONG''S.R.L.

5.9.- ECHIPARE EDILITARĂ

5.9.a.- Alimentarea cu apă – canalizare.

Se vor realiza branșamente de apă și canalizare la rețelele stradale existente pe Str.Badea Cârțan, în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare.

5.9.b.- Rețele electrice

Alimentarea cu energie electrică se va face cu branșament din linia electrică aeriana de joasă tensiune de pe Str. Nicola Alexici.

5.9.c.- Rețele de telefonie

Racordarea se va face de la rețelele aeriene care se află pozate pe stâlpii de susținere a liniilor electrice.

5.9.d.- Rețele de gaze naturale

Datorită faptului că funcționarea terasei este sezonieră, nu este necesară racordarea la rețelele de gaz metan menajer.

6.- CONCLUZII

Realizarea acestui obiectiv, va contribui la completarea frontului stradal de la colțul Străzii Badea Cârțan cu Str.Nicola Alexici, cu un obiectiv complementar funcțiunii rezidențiale a zonei.

Elaborator
Arh. IOAN DOBRE

