



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad -România – Bd. Revoluției 75 – tel. +40-257-281850- fax +40-257-284744

www.primariaarad.ro – pma@primariaarad.ro

**ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**

Potrivit prevederilor Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

ANUNȚĂM demararea Etapei 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația: P.U.Z. – Dezvoltare Ștrand Neptun din Municipiul Arad

- inițiator : Municipiul Arad
- proiectant : SC ARH-DESIGN SRL
- amplasament: Zona Ștrand Neptun
- suprafață PUZ - cca 29 ha

Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, în perioada 01.03.2016-15.03.2016 în zilele lucrătoare, între orele 8⁰⁰ – 11⁰⁰;

Observațiile pot fi transmise în scris la la sediul Primăriei Municipiului Arad, strada B-dul Revoluției, nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul până la data de 15.03.2016.

Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei Municipiului Arad prin: Direcția Arhitect- Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, tel.0257/281850, int. 229.

Data publicării anunțului : 01.03.2016

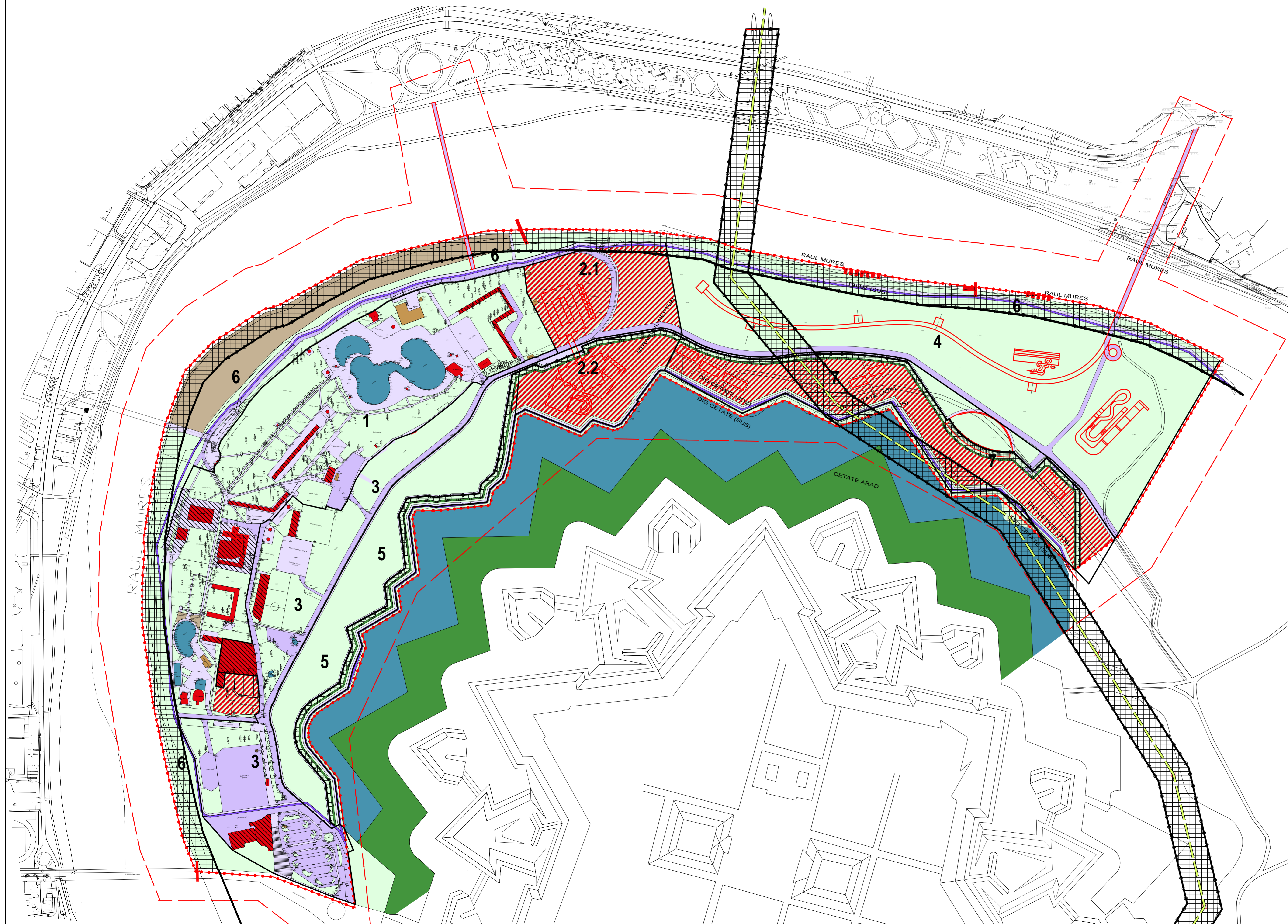


INCADRARE IN LOCALITATE

LEGENDA

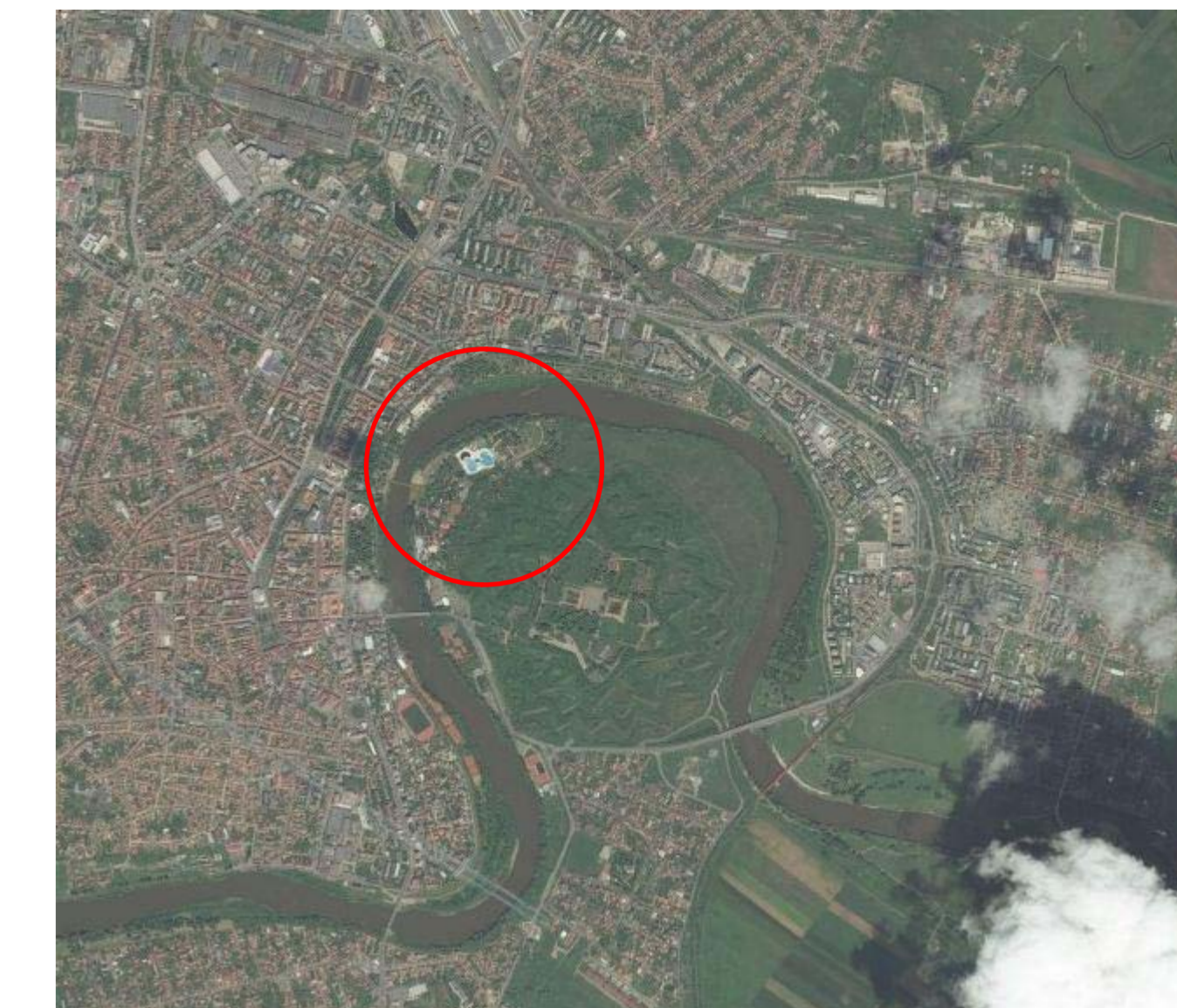
- - - Limita zonei studiate
- · - · - Limita terenului aferent PUZ
- Spatii plantate, agrement, sport
- Constructii aferente lucrarilor edilitare
- Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Platforme dalate alei pietonale
- Bazine descoperite
- Zone verzi neamenajate
- Spatii de joaca cu nisip
- Dig de protectie existent din pamant
- - - LEA 110kV

| | | | | | |
|--|-----------------------|-----------|--------------------|---|----------------|
| S.C. ARH DESIGN S.R.L. ARAD, B-dul Revolutiei, nr. 104, ap. 3, 30297113.02.1996; CUI 9189256 TEL. +4-0257293171; adalbert.botos@arh-design.ro; aida.botos@arh-design.ro www.arh-design.ro | | | MUNICIPIUL ARAD | PR. NR. 385/2016 | |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA 1:2000 | DEZVOLTARE STRAND NEPTUN DIN MUNICIPIUL ARAD | FAZA PUZ |
| PROIECTAT | arh. BOTOS ADALBERT | | | | |
| | arh. BOTOS AIDA | | | | |
| | arh. CHISBORA DORU | | | | |
| | arh. DINULESCU SERGIU | | DATA: FEB. 2016 | SITUATIA EXISTENTA | PLANSA: 01A |
| DESENAT | arh. BOTOS AIDA | | | | |



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita terenului aferent PUZ
- Spatii plantate, agrement, sport
- Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Platforme dalate, alei pietonale
- Dig de protectie
- Pista biciclete
- Zona agrement si dotari aferente
- Dotari existente
- Dotari existente care necesita lucrari de modernizare
- Zona cu interdictie definitiva de construire
- LEA 110kV
- Zone agrement amenajate cu nisip, plaja cu nisip
- Constructii aferente lucrarilor editilare
- Bazine descoperite



INCADRARE IN LOCALITATE



ZONIFICARE PROPUSA SC.1:5000

LEGENDA ZONIFICARE

- Limita zonificare propusa
- 1. Zona strand
- 2.1 Zona extindere strand
- 2.2 Centru bazine agrement si tratament Centru spa
- 3. Zona loisir si dotari
- 4. Zona parc public
- 5. Zona parc public, zona de protectie punere in valoare a fortificatiilor cetatii
- 6. Zona malul stang rau Mures
- 7. Zona dotari interes public

S.C. ARH DESIGN S.R.L.
 ARAD, B-dul Revolutiei, nr. 104, ap. 3, 30297113.02.1996, CUI 8189256
 TEL: FAX: 0257282377; sda@arh-design.ro; arh-design.ro; arh-design.ro; arh-design.ro

| SEF PROIECT | NUME | SEMNATURA | SCARA |
|-----------------------|-----------|-----------|--------|
| arh. BOTOS ADALBERT | | | 1:2000 |
| arh. BOTOS AIDA | | | |
| arh. CHISBORA DORU | | | |
| arh. DINULESCU SERGIU | | | |
| arh. BOTOS AIDA | | | |
| DESENAT | DATA | | |
| | FEB. 2016 | | |

| | |
|--|------------------|
| MUNICIPIUL ARAD | PR. NR. 385/2016 |
| DEZVOLTARE STRAND NEPTUN DIN MUNICIPIUL ARAD | FAZA PUZ |
| REGLEMENTARI URBANISTICE | PLANSA: 02A |

MEMORIU DE PREZENTARE

PUZ - Dezvoltare Strand Neptun din Municipiul Arad

Obiectul Planului urbanistic zonal, elemente de coordonare si fundamentare

Tema de proiectare: caiet de sarcini "PUZ - Dezvoltare Strand Neptun din Municipiul Arad"

Certificat de urbanism: CU nr. 2109 din 09.11.2015 emis de Primaria Municipiului Arad

Studiu hidrologic: "Studiu hidrologic privind inundabilitatea zonei dig-mal a raului Mures din Municipiul Arad la debitul cu probabilitatea de depasire de 0,1%, intre posurile Micalaca si Decebal"
PUZCP

Elementele cadrului natural, cadrul construit si vecinatatile

Elemente majore ale cadrului natural si construit care influenteaza modul de organizare urbanistica si solutiile de organizare propuse, sunt: albia raului Mures la nord, nord-vest si vest si vecinatatea cu Ansamblul Cetatii Aradului la sud si sud-vest.

Valorificarea cadrului natural

Demersurile realizate in timp pentru valorificarea cadrului natural au urmarit constant realizarea de zone destinate petrecerii timpului liber, prin realizarea dotarilor aferente, definirea unor cai de circulatie auto si pietonale si relationarea acestora cu malul stang al raului Mures, avand cu toate acestea o evolutie lipsita de unitate, necorelata si neuniforma in timp (*mentiuni puz cp*).

Plecand de la potentialul zonei studiate si caracteristicile exceptionale ale cadrului natural, in concordanta cu solicitarile din tema de proiectare, prezentul studiu de solutie propune reevaluarea situatiei existente a cadrului construit, amenajarea de plaje in proximitatea strandului existent pe malul stang al raului Mures, precum si amenajarea malurilor acestuia, constituirea unui perimetru compact pentru parcuri si dotari, redarea unor zone improprii sau neadecvate edificarii de constructii ansamblului propus pentru loisir si zone verzi, relationarea corecta cu ansamblul cetatii, monument de arhitectura.

Valorificarea cadrului construit

Vecinatatea zonei studiate cu Ansamblul Cetatii Aradului impune tratarea solutiilor propuse atat din perspectiva revitalizarii, restaurarii si includerii acesteia in circuitul turistic al Municipiului Arad, precum si din perspectiva necesitatii punerii in valoare a acestui obiectiv si relationarea acestuia cu cadrul natural si construit existent.

Zonare functionala

In vederea stabilirii unor criterii specifice de dezvoltare a diferitelor zone incluse in perimetrul studiat prezentul studiu propune delimitarea zonelor functionale dupa cum urmeaza:

1. Zona strand si zona strand pentru copii (conform delimitarilor situatiei existente);
2. Zona extindere strand si ansamblu centru bazine agrement si tratament, centru spa etc., intre limita estica a strandului existent si drum existent;
3. Zona loisir si dotari, cuprinsa intre podul Decebal, drumul existent si strand existent;

4. Zona parc public, cuprinsa intre drumul existent (limita extinderii propuse pentru strand) si limita estica a zonei studiate;
5. Zona parc public, definita ca zona de protectie si punere in valoare a fortificatiilor cetatii, cuprinsa intre drumul existent, respectiv digul de pamant existent/propus si respectiv santul exterior al cetatii;
6. Zona malului stang al raului Mures, de la podul Decebal pana la limita estica a zonei studiate;
7. Zona dotari de interes public, marginita la nord de digul de pamant propus, la sud este invecinata cu santul exterior al cetatii iar la est cu limita zonei studiate.

Circulatia auto si pietonala, parcajele auto

Potentialul zonei studiate si perspectiva definirii in viitor a unei zone de larg interes local si turistic implica necesitatea rezolvarii circulatiilor auto si pietonale conform acestor cerinte, cu precaderea rezolvarea accesului auto si a parcajelor auto ce deservesc zona studiata. In acest sens, solicitarea cuprinsa in tema de proiectare cu referire la realizarea unui pod rutier in zona str. G-ral. Praporgescu, la limita estica a zonei studiate, este oportuna si reduce presiunea actuala asupra cailor de circulatie auto existente, respectiv Podul Decebal si relatia Subcetate.

Acest acces auto si pietonal suplimentar permite relationarea zonelor estice, nord estice ale orasului cu obiectivele propuse, evita supraaglomerarea cailor de circulatie din centrul orasului si permite configurarea unor zone suplimentare pentru parcare autoturismelor in zona, aspect extrem de important datorita imposibilitatii rezolvarii acestora in numar mare in pachete compacte, suplimentar celor existente in imediata vecinatate a accesului adiacent podului Decebal.

Drumurile existente vor fi mentinute, cu propunerea de continuare a drumului existent principal ce deserveste actualmente incinta in regim public controlat (cu taxa), adiacent traseului propus pentru refacerea digului de pamant, pana la conexiunea cu podul rutier propus mentionat, cu posibilitate de conectare in viitor cu drumurile de pamant existente ce urmaresc perimetrul exterior al cetatii si modernizarea si adaptarea acestora in functie de necesitatile specifice rezultate in urma integrarii cetatii in circuitul urban si relationarea acesteia cu orasul.

Aceasta axa de circulatie est-vest deserveste toate zonele functionale propuse si conecteaza cele doua accese majore, zona podul Decebal existent si zona pod rutier propus, la limita estica a zonei studiate.

Caile de circulatii pietonale se vor rezolva si detalia separat pentru fiecare zona functionala in parte, in corelare cu specificul si pozitionarea acesteia, circulatiile pietonale existente urmand a fi mentinute in masura in care corespund necesitatilor zonelor functionale definite si se incadreaza in conceptul general prezentat.

Piste pentru biciclete: trasee pentru piste de biciclete propuse de-a lungul malului stang al raului Mures, intre pod rutier propus si podul Decebal si pe lungimea digului de pamant existent si continuare dig de pamant propus adiacent santului exterior al cetatii.

Parcajele auto vor fi rezolvate prin realizarea unei zone compacte de mare capacitate in apropierea punctului de acces estic (pod rutier propus) pe amprenta digului de pamant propus si in functie de configuratia existenta a circulatiilor si a fondului construit, realizarea de zone punctuale cu parcaje ce vor deservi anumite zone functionale sau obiective, alaturi de pastrarea parcajelor existente in

proximitatea accesului in zona pod Decebal. Posibilitatea accesului in zona de interes din doua puncte, diametral opuse, si amplasarea parcajelor cat mai aproape de aceste accese, alaturi de alocarea de zone de parcare definite specific pentru obiectivele ce pot genera trafic auto ocazional sau permanent, ar trebui sa permita degrevarea drumului principal existent de trafic auto major, utilizarea acestuia urmand sa ramana cu caracter ocazional si pentru aprovizionare, fara a fi definit ca un drum public cu circulatie restrictionata sau controlata.

Propuneri de dezvoltare urbanistica, descrierea zonelor functionale propuse

1. Zona strand si zona strand pentru copii

Solutia propune pastrarea celor doua zone definite pentru strand, delimitate prin imprejmuire, in forma actuala, cu adaptarea si realationarea acceselor si circulatiilor ce le deservesc in raport cu zonele functionale propuse si integrarea acestora intr-un ansamblu urbanistic unitar.

Pozitionarea acestora la extremitatile zonei propuse pentru loisir si dotari, ca elemente de interes public precum si relationarea facila cu principalele cai de acces pietonale si auto determina pastrarea functiunii existente nealterate, interventiile de dorit fiind numai cele de natura a imbunatatii relatia cu vecinatatile, dotarile existente si aspectul general. Situatiile constructiilor principale existente si a constructiilor pentru echipamente si dotari va fi analizata si adaptata concluziilor si recomandarilor cuprinse in "Studiul hidrologic privind inundabilitatea zonei dig-mal a raului Mures", intocmit in anul 2014 de S.C. DAB TRANS S.R.L.

2. Zona extindere strand si ansamblu bazine agrement si centru tratament, centru spa

In vederea diversificarii si imbunatatirii calitatii serviciilor oferite in prezent de strand, conform solicitarilor cuprinse in tema-program s-a luat in calcul posibilitatea extinderii acestuia in zona nord-est si conectarea in viitor cu ansamblul propus pentru realizarea de noi bazine exterioare si interioare, baza tratament si centru spa. Aceste noi dotari vor putea fi amplasate in perimetrul definit de limita estica a strandului, drumul de serviciu existent la est si digul de protectie de pamant la sud. Dezvoltarea constructiilor va fi posibila in exteriorul digului de pamant, in subzona 2.1, in zona inundabila, conform Sudiului Hidrologic amintit, cu respectarea unei tipologii clar definite, respectiv constructii executate pe piloni cu parter liber, deschis, cu cota inferioara a elementelor constructive peste nivelul parterului superioara cotei digului de pamant. Suprafetele deschise de la nivelul parterului pot acomoda functiuni temporare sau sezoniere, piscine in aer liber, dotari sportive, terenuri de sport fara tribune etc., terase pentru alimentatie publica. Accesele pietonale ce deservesc strandul vor fi restructurate si reorganizate in raport cu functiunile invecinate existente sau propuse, luand in considerare circulatiile auto si pietonale existente sau propuse, respectiv pasarela pietonala existenta si podul rutier propus la extremitatea estica a zonei studiate.

Aferent zonei functionale descrise este si perimetrul cuprins intre digul de protectie de pamant si santul exterior al cetatii, desfasurat pe axa est-vest inserat in zona functionala limitrofa, respectiv zona 5, definita ca parc public, cu rol de protectie si punere in valoare a fortificatiilor cetatii. In aceasta subzona 2.2 se propune realizarea de constructii in acord cu functiunea propusa si de parcaje auto in ecartul stabilit de inaltimea digului de pamant (aprox. 4m), integrate in totalitate functional si estetic in volumul acestuia, cu posibilitatea realizarii de accente construite cu un regim

de înălțime de maxim un nivel peste cota superioară a digului de pământ, cu o relaționare organică între fondul construit și amplasament.

Datorită fondului construit dens aflat în extremitatea estică a zonei definite, alcătuit din construcții cu funcțiunea de locuire cu caracter sezonier, realizate preponderent din materiale de slabă calitate, fără calitate arhitecturală, marea majoritate a loturilor beneficiind doar de acces pietonale prin intermediul aleilor pietonale ce le deservește, în raport cu situația juridică a acestora construcții se propune adoptarea unei strategii în vederea desființării acestora.

3. Zona loisir și dotări

Această zonă funcțională cuprinde în fapt, partea din zona actuală a strandului Neptun cuprinsă între drumul principal de acces și malul stâng al râului Mures, de la accesul sudic - podul rutier Decebal până la limitele vestice și sudice ale strandului, în conformanță existentă la această dată. Funcțiunile aferente acestei zone vor respecta funcțiunea predominantă, cea de agrement, urmând a o completa prin reconversia parțială sau totală a construcțiilor existente pentru amplasarea de amenajări sau dotări publice, unități de alimentație publică, terenuri de sport și dotările aferente etc.. Se propune identificarea situației juridice a anumitor construcții parazitare în întregul lor sau extinderi neconforme sau parazitare, pentru care se propune desființarea și redarea terenului pentru amenajări publice, zone verzi sau circulații, după caz.

Circulațiile pietonale și semicarosabile existente prezintă o structură coerentă, ușor de utilizat și extins în funcție de necesități, prin asanarea fondului construit existând posibilitatea relaționării corecte a obiectivelor păstrate la nivelul zonei funcționale, precum și cu ansamblul general.

Datorită fondului construit dens, alcătuit din construcții cu funcțiunea de locuire cu caracter sezonier, realizate preponderent din materiale de slabă calitate, fără valoare arhitecturală, marea majoritate a loturilor beneficiind doar de acces pietonale prin intermediul aleilor pietonale ce le deservește, în raport cu situația juridică a acestora construcții se propune adoptarea unei strategii în vederea desființării acestora.

4. Zona parc public

Urmărind amplasamentul începând de la limita estică a zonei studiate până la bucla terminală a drumului interior al Strandului Neptun la vest, marginită la sud de digul de pământ propus, soluția propune în această zonă un parc public, cu elemente de dotare moderne, cu caracter interactiv. Amplasarea într-o formulă coerentă a unei pasarele ce străbate parcul pe axa est-vest, ca element de conexiune cu multiple puncte de interes reprezintă o modalitate de abordare, pentru dinamizarea unui spațiu public de agrement cu caracter multidisciplinar. Relaționarea cu funcțiunile învecinate și punctele de interes majore din proximitate, respectiv accesul de pe podul rutier propus, strand și zona malului stâng al râului Mures, centru tratament și spa, amfiteatru, clădire de protocol, zona parcaje auto etc., este facilă în cazul unei funcțiuni de acest gen, ce reprezintă un element de tranzit între toate acestea și totodată un element de coeziune. În zona terminală a podului rutier propus, în axul rampei elicoidale se propune realizarea unui turn belvedere, pentru punerea în valoare a planului stelat al fortificațiilor cetății.

La nivelul digului de pământ se propun circulații pietonale și piste pentru biciclete.

5. Zona parc public, definita ca zona de protectie si punere in valoare a fortificatiilor cetatii

Aceasta zona functionala este marginita de drumul existent in incinta Strandului Neptun la nord, accesul in strand la limita vestica, ansamblul Cetatii Aradului la sud subzona functionala 2.2.

Demersurile pentru definirea acestei zone functionale, ca perimetru, limite si functiune propusa presupun o abordare atenta, desfasurata pe mai multe paliere: situatia fondului construit existent, destinatia constructiilor existente, functiunea predominanta a zonei - agrement, circulatii si accese, imediata vecinatate pe latura sudica cu santul exterior de aparare al Cetatii Aradului.

Fondul construit existent prezinta o structura densa, alcatuit din constructii cu functiunea de locuire cu caracter sezonier, de mici dimensiuni, cu regim de inaltime mic, parter, parter si mansarda, realizate preponderent din materiale de slaba calitate, fara calitate arhitecturala. Utilizarea sezoniera a acestor constructii impune o limitare severa in utilizarea in interes public pe toata durata anului a locatiei exceptionale pe care o ocupa.

Functiunea de locuire cu caracter sezonier impune reevaluarea oportunitatii coexistentei acestui tip de functiune cu functiunea predominanta a zonei, cea de agrement.

Circulatia auto principala ce deserveste acest areal este drumul principal din incinta Strandului Neptun, de beneficiile accesului direct la o circulatie carosabila beneficiind doar constructiile amplasate pe parcelele adiacente acestui drum, marea majoritate a loturilor beneficiind doar de accese pietonale prin intermediul aleilor pietonale ce le deservesc, traseele si rezolvarile urbanistice ale acestora fiind un rezultat direct al planului parcelar, cu o evolutie incoerenta in timp. Interventile in situatii de urgenta de orice fel sunt astfel ingreunate si se desfasoara cu dificultate.

Aceste constructii, amplasate in vecinatate pe latura sudica cu santul exterior de aparare al Cetatii Aradului constituie o bariera intre zona publica destinata agrementului si centura exterioara de fortificatii a cetatii, constituind un obstacol vizual ce nu permite punerea in valoare a acesteia.

Din toate aceste motive, in raport cu situatia juridica a acestora constructii se propune adoptarea unei strategii in vederea desfiintarii acestora.

In aceasta zona se propune crearea unui parc public, cu zone largi lipsite de vegetatie inalta pentru a permite perspective diverse asupra zidului cetatii, zona cu interdictie de construire, definita ca zona de protectie a monumentului de arhitectura. La nivelul digului de pamant se propun circulatii pietonale si piste pentru biciclete.

6. Zona malului stang al raului Mures

Zona functionala propusa urmareste malul stang al raului Mures, pe lungimea acestuia de la limita vestica a zonei studiate (acces pod Decebal) pana la limita estica a acesteia (acces pod rutier propus), pe o latime de 20m (zona de protectie) cu o evazare in zona strandului, la nord de pasarela pietonala existenta. Solutia de fata propune amenajarea peisajera a malurilor, amplasarea de pontoane si a unui debarcader, amenajarea unei plaje in zona de evazare in proximitatea strandului, crearea de alei pietonale si piste pentru biciclete, precum si amplasarea de mic mobilier urban demontabil si zone de odihna etc.

7. Zona dotari de interes public

Zona destinata dotarilor de interes public propusa este marginita la nord de digul de pamant propus, la sud este invecinata cu santul exterior al cetatii iar la est cu limta zonei studiate. In aceasta zona sunt concentrate functiunile cu caracter public si dotarile de interes public, respectiv amfiteatru in aer liber, spatii pentru expozitii si diverse activitati culturale, cladire de protocol pentru evenimente ale administratiei publice locale, parcaje auto. La nivelul digului de pamant se propun circulatii pietonale si piste pentru biciclete, conectate cu podul rutier propus.

Constructiile propuse vor urmari integrarea in digul de pamant in totalitate, atat functional si estetic in volumul acestuia, cu posibilitatea realizarii de accente construite cu un regim de inaltime de maxim un nivel peste cota superioara a digului de pamant, cu o realationare organica intre fondul construit si amplasament.

Parcajele vor fi rezolvate in ecartul stabilit de inaltimea digului de pamant (aprox. 4m), integrate in totalitate functional in volumul acestuia.

Intocmit: SC Arh-Desisgn SRL
Sef proiect arh. Botos Adalbert

Arad, 21.01.2016

