

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 189
din 27 aprilie 2004
privind modificarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru lucrarea
„Amenajare ștrand Neptun Arad”, aprobat prin Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului Arad nr.244/8.04.2000

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 4148/22.03.2004;
- raportul nr.4148/2004 al Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune aprobarea modificării Planului Urbanistic de Detaliu „Amenajare ștrand Neptun” Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.244/2000, și anume înlocuirea prevederilor proiectului nr.32015/2000 cu cele ale proiectului 35017 din 2004, elaborat de SC PROIECT ARAD SA;
- avizul Comisiei de urbanism;
- 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 prevederilor art.38 lit. „c” și „k” și art. 46 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1 (1) Se aprobă modificarea Planului Urbanistic de Detaliu „Amenajare ștrand Neptun” Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.244/2000, și anume înlocuirea prevederilor proiectului nr.32015/2000 cu cele ale proiectului 35017 din 2004, elaborat de SC PROIECT ARAD SA, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Documentația aprobată conform alin.(1) se completează cu reglementări privind:

- a) gruparea activităților ce constituie poluare sonoră către actualul Pod Decebal;
- b) stabilirea concordanței cu PUG Arad – proiect nr.25000.030 B pentru legătura dintre Ștrandul „Neptun” și malul drept al râului Mureș.

Art.2 Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar și se va comunica celor interesați de către Serviciul Logistica Actelor Administrative.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mircea Foșlea



SECRETAR
Doina Paul



PROIECT ARAD

arhitectură & inginerie

2900 ARAD - ROMÂNIA
bd. DECEBAL NR. 2
tel. +40-(0)257-280.286
fax: +40-(0)257-280.848
e-mail: proiect@inextro
www.proiect-arad.ro

Societate comercială pe acțiuni • Cod RC Arad: J/02/304/1991 • Cod fiscal: 1687590

Beneficiar:**S.C. "GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD" S.A.**

FOAIE DE CAPĂT

Proiect N°: 35.017**Contract N°:** 35.017**Faza:** P.U.D. + C.S.**Denumire proiect:** AMENAJARE ȘTRAND "NEPTUN" ARAD
(REACTUALIZARE)**Conținut volum:** Plan Urbanistic de Detaliu
Caiet de Sarcini

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

CHITANTA NR. 4861 din 01.03.2004

Nume: SC GOSPODARIREA COMUNALA Prenume:

Adresa: STRAND NEPTUN

Nr.

Bl.

Sc.

Ap. 0

PLATII

SUMA PLATITA

PRIZ. CONSTRUCTIE PJ

100000

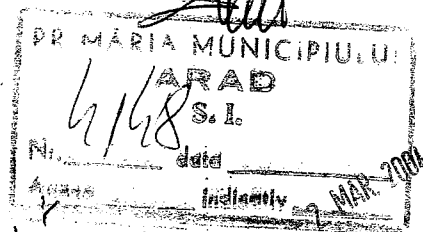
Indicatusutamillei

PLATII:

PRIMĂRIA ARAD
CASA DE
ACHIZITIE NR. 3

CASIER:

Către: PRIMĂRIA MUN. ARAD



S.C. "GOSTOBARIEA COMUNA ARAD SA

cu calitate de beneficiar al. investitiei

- AMENAJARE SPATIU "NEPTUN"-ARAD.
(REACTORIZARE)

PR. NR. 32.017/2003 - SC. PROIECT ARAD SA

solicit avizul d-voastră referitor la

P.U.D (Plan Urbanistic de Detaliu).

PROIECTANT

S.C. PROIECT ARAD SA

ARH GREGU OVIDIU

[Signature]

(28) Cod. T. 02.03.04
SA - zona Hotel 32 poturi
intrare Pod Decibel

Liagăre R.

2. III - 04

[Signature]



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RG Arad: J02/304/1991
Cod fiscal: R1687590
2900 ARAD-RO Decbal 2
tel: 40-(0)257-280.286
fax: 40-(0)257-280.848
e-mail: proiect@inext.ro
www.proiect-arad.ro

pr. n^o: 32.017

faza: P.U.D. + C.S.

beneficiar: SC "GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD" S.A.

den. pr.: AMENAJARE ȘTRAND "NEPTUN" ARAD
(REACTUALIZARE)

volum: Plan Urbanistic de Detaliu


Caiet de Sarcini

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI


1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Director general: arh. GHEORGHE SECULICI 

Șef coordonare: arh. ELISABETA COSMA 

Șef proiect: arh. OVIDIU GRECU 

2. COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectură - Urbanism: arh. OVIDIU GRECU 

3. EDITARE:

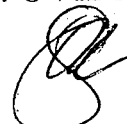
Tehnoredactare:

RODICA PAP

Culegere text:

Întocmit:

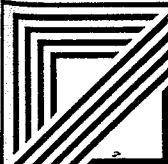
arh. OVIDIU GRECU






AMPLASAMENT

DIRECTOR GENERAL arh. GHEORGHE SECULICI

**PROIECT ARAD S.A.**2900 ARAD-ROMÂNIA,
tel.:fax:
e-mail:

bd. DECEBAL NR. 2

+40-(0)57-280.286

+40-(0)57-281.585

+40-(0)57-280.848

proiect@inext.ro

S.C. GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD S.A.

PROIECT NR

AMENAJARE STRAND "NEPTUN"
(REACTUALIZARE)

35.017

SEF COORDONARE

Arh. COSMA E.

SCARA

SEF PROIECT

Arh. GRECU O.

PROIECTAT

Arh. GRECU O.

VERIFICAT

Arh. VESEA I.

DESENAT

Arh. GRECU O.

APRILIE 2000

PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

PUD

01 A



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RC Arad: J02/304/1991
Cod fiscal: R1687590
2900 ARAD-RO Decbal 2
tel: 40-(0)257-280286
fax: 40-(0)257-280848
e-mail: proiect@next.ro
www.proiect-arad.ro

pr. n^o: 32.017

faza: P.U.D. + C.S.

beneficiar: SC "GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD" S.A.

den. pr.: AMENAJARE ȘTRAND "NEPTUN" ARAD
(REACTUALIZARE)

volum: Plan Urbanistic de Detaliu

Caiet de Sarcini

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. Foaie de capăt	1
2. Fișa de responsabilități	2
3. Borderoul volumului	3
4. Memoriu general	4
1. Elemente de recunoaștere a investiției	4
2. Obiectul studiului	4
3. Referiri la studii anterioare	5
4. Situația existentă	6
4.1. Aspecte legate de amplasament	6
4.2. Regimul juridic și economic al terenului	6
4.3. Analiza geotehnică a terenului	6
4.4. Analiza fondului construit existent	7
4.5. Căile de comunicații	10
4.6. Plantații	10
4.7. Echiparea edilitară	10
4.8. Modul de utilizare a terenului	11
5. Propunere	11
5.1. Elemente de temă	12
5.2. Zonificarea ștrandului	12
5.3. Fondul construit	13
5.4. Căile de comunicații	16
5.5. Plantații	17
5.6. Echiparea edilitară	17
5.7. Modul de utilizare a terenului	18
6. Măsuri de protecția mediului construit și a mediului natural	18
6.1. Salubritate	18
6.2. Aspectul exterior al construcțiilor	19
6.3. Amenajări exterioare	19
6.4. Protecția mediului natural	19
7. Observații	19

B. CAIET DE SARCINI

1. Lista categoriilor de lucrări	20
2. Sarcini de realizare, administrare și întreținere	20

C. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare în localitate
2. Plan încadrare în zonă
3. Situația existentă în perimetrul zonei studiate
4. Propunere de zonificare în perimetrul zonei studiate

Întocmit:
arh. OVIDIU GRECU



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RC Arad: J023041991
Cod fiscal: R1687590
2900 ARAD-RO Decbal 2
tel.: 40-(0)257-280286
fax: 40-(0)257-280848
e-mail: proiect@next.ro
www.proiect-arad.ro

pr. n°: 32.017

faza: P.U.D. + C.S.

beneficiar: SC "GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD" S.A.

den. pr.: AMENAJARE ȘTRAND "NEPTUN" ARAD
(REACTUALIZARE)

volum: Plan Urbanistic de Detaliu
Caiet de Sarcini

MEMORIU GENERAL

ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- Denumirea proiectului: AMENAJARE ȘTRAND "NEPTUN" – ARAD (REACTUALIZARE)
- Număr proiect: 32.017
- Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) + Caiet de sarcini
- Beneficiar: S.C. "GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD" S.A.
diverși investitori
- Proiectant: S.C. "PROIECT ARAD" S.A.

OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație în faza P.U.D. propune spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Arad o soluție de amenajare a unei suprafețe de teren intravilan (cca. 19,00 ha), care coincide cu incinta actuală a ștrandului "NEPTUN" din Arad, aflat în administrarea S.C. "GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD" S.A.

În perimetrul zonei studiate, amplasată în interiorul mării bucle a râului Mureș, de la podul Decebal la linia electrică aeriană LEA 110kV, care traversează Mureșul, se vor analiza caracteristicile zonei, resursele existente și principalele direcții de dezvoltare.

Se vor face propuneri concrete care vizează următoarele aspecte:

STRUCTURAREA ȘTRANDULUI

Se vor identifica acele zone cu un anumit specific bine conturat (evidențiat), în funcție de tipul de activitate dominant:

- A. ODIHNĂ și DESTINDERE, activități tradiționale pentru locuitorii orașului Arad, preponderent diurne și liniștite, la care participă cei care vor să-și petreacă timpul liber în mijlocul naturii, să se bucure de aer curat, de zonele plantate, de soare, de apă etc.
- B. DISTRAȚIE și AGREMENT, activități amplificate și diversificate în ultimii 10 ani, preponderent nocturne și mult mai dinamice (uneori zgomotoase), la care participă amatorii de discoteci, de baruri, cofetării și restaurante, inclusiv terase cu muzică de tot felul, de spectacole (concerte) în aer liber; de bowling, de jocuri mecanice și pe calculator, de INTERNET și de alte activități asemănătoare specifice mai ales tinerilor.

PRINCIPII DE DEZVOLTARE A ȘTRANDULUI

În condițiile în care activități recent apărute, de tipul: discotecă, spectacole în aer liber, puncte și unități complexe: de alimentație publică, jocuri mecanice, electronice sau pe calculator etc., au tendința să se dezvolte (să se extindă, să se diversifice) în mod spontan dar foarte dinamic, în detrimentul spațiilor mai liniștite, destinate odihnei și destinderii, se impun soluții urbanistice coerente, care să coordoneze (să controleze, să limiteze) aceste transformări calitative fără ca să se pericliteze unitatea și echilibrul funcțional al întregii zone.

A. FONDUL CONSTRUIT

Investitorii actuali și de perspectivă vor avea în incinta ștrandului două posibilități de manifestare:

- reabilitarea funcțională și arhitecturală (estetică) a fondului construit actual, prin lucrări specifice de restructurare, extindere și modernizare a construcțiilor existente;

- realizarea unor construcții noi, având funcțiuni compatibile cu profilul actual al strandului, în zone special destinate, clar delimitate și relativ compacte, care să nu distoneze cu zonele învecinate.

B. CĂILE DE COMUNICAȚII

Sistemul de circulații din incinta strandului va avea următoarele componente:

- câteva artere carosabile de interior, destinate în exclusivitate aprovizionării diverselor unități și dotări, evacuării deșeurilor și intervenției ocazionale în toate zonele strandului;
- o parcare minimală amplasată în imediata apropiere a accesului auto de pe podul "Decebal";
- o rețea de alei pietonale care să faciliteze accesul la zonele de interes public;
- o pasarelă pietonală (construcție definitivă) peste râul Mureș, între baza sportivă "VOINȚA" (caiac, canotaj, ciclism) și platoul din fața fostei garderobe;
- 1 pasarelă pe pontoane în dreptul zonei Micălaca

C. ZONELE VERZI

Având în vedere că acest spațiu de agrement este la ora actuală singura oază de verdețură mai mare în cadrul Municipiului Arad, toate intervențiile viitoare în incinta strandului vor respecta două principii de bază:

- păstrarea cât mai mult posibil a spațiilor verzi existente;
- în locuirea și suplimentarea (în permanență și cu caracter obligatoriu) cu o gamă mai variată de specii și tipuri de plantații.

D. ECHIPAREA EDILITARĂ

Se vor asigura utilitățile edilitare necesare la toate dotările din incinta strandului:

- extinderea și refacerea, unde este cazul, a rețelelor de apă, canalizare și energie electrică;
- extinderea unei rețele de gaze naturale de joasă presiune.

Toate intervențiile se vor realiza la standarde ridicate, asigurându-se de către investitori realizarea și menținerea pe întreaga durată de exploatare a construcțiilor a nivelului și cerințelor de calitate, conform acestor standarde.

Investitorii vor respecta actele normative emise de organele administrației locale și centrale privind normele de protecție a mediului, a normelor de igienă și sănătate publică și a normelor metodologice privind autorizarea obiectivelor din punct de vedere al siguranței la foc și al protecției sismice.

Investitorii vor ține cont de faptul că sistemul calității în construcții este definit prin lege ca un ansamblu de structuri organizatorice, responsabilități, regulamente, proceduri și mijloace care concură la realizarea calității construcțiilor în toate etapele de concepere, realizare, exploatare și postutilizare a acestora.

Pin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de dotare și dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului, de vecinătățile existente.

REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad (Proiect nr. 25.000 - S.C. "PROIECT ARAD" S.A.) aprobat prin Hotărârea nr. 89/1997 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Reglementările pentru această zonă sunt cuprinse în volumul VI - Regulament aferent P.U.G. - în unitatea teritorială de referință UTR 66 - subzona construcții și amenajări sportive.

Planul Urbanistic General al Municipiului Arad + Regulamentul aferent P.U.G. au fost aprobate de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului cu avizul nr. 5 din 13.04.1998.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

4.1. Aspecte legate de amplasament

Zona luată în studiu în cadrul prezentului P.U.D. coincide cu incinta ștrandului "NEPTUN".

Marea bulcă a râului Mureș din zona centrală a Municipiului Arad delimitează un sit istoric în zona urbană (dominat de Cetatea Aradului), ușor accesibil din mai multe zone ale orașului prin mai multe pasarele pe pontoane plutitoare și poduri rutiere: "Decebal" și cel din cartierul Micălaca.

Pe partea vestică a terenului de formă cvasicirculară cuprins între Cetatea Aradului și Mureș, pe malul stâng al râului, vis-a-vis de zona (ultra) centrală a orașului, s-a dezvoltat ștrandul "NEPTUN", un loc de agrement excepțional.

Incinta actuală a ștrandului "NEPTUN" are o formă neregulată (o parte din coroana cvasicirculară este înconjurată de Cetatea Aradului) fiind delimitată de următoarele vecinătăți:

- malul Mureșului: spre vest, nord - vest
- șanțul exterior al cetății: spre est, sud - est
- podul rutier "Decebal": spre sud
- linia electrică aeriană 110kV: spre est

4.2. Regimul juridic și economic al terenului

Terenul aferent ștrandului "NEPTUN" este proprietatea Statului Român, aflat în administrarea S.C. "GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD" S.A.

Terenul este folosit în prezent ca ștrand (centru de loisir).

4.3. Analiza geotehnică a terenului

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului investiției "AMENAJARE ȘTRAND NEPTUN - ARAD", s-a întocmit studiu geotehnic de către S.C. "PROIECT ARAD" S.A.

• Geomorfologic amplasamentul explorat aparține Câmpiei de vest, terenul fiind plan cu permeabilitatea generală asigurată.

• Geologic, amplasamentul se caracterizează prin, formațiuni neogene care s-au depus, transgresiv și discordant peste fundamentul cristalin. Neogenul se prezintă un faciес foarte monoton, argilos-nisipos, partea superioară a acestuia, cuaternarul, este constituit din aluviuni lacustre și fluviatile, reprezentate prin nisipuri cu pietrișuri în alternanță cu pământuri argiloase-prăfoase.

• Hidrogeologic, amplasamentul se găsește sub influența râului Mureș, stratele din subsol, cu permeabilități diferite, pot conduce la variații pe verticală ale nivelului apei freactice, determinate în principal de variațiile de nivel a apei din râu, dar și de volumul precipitațiilor din zonă.

• Conform zonării seismice după Normativ P 1000-92 amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D" ($K_s=0,16$, $T_c=1,0s$).

• Adâncimea de îngheț-dezghet, conform STAS 6054-77 este de 0,70-0,80m față de nivel teren.

• Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare (2 foraje la 5m adâncime (au evidențiat o stratificație uniformă constituită din:

– umplutură și sol vegetal, până la adâncimi de 0,3m;

– un pachet coeziv, constituit din argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă, până la adâncimea de 0,6m, după care urmează un praf argilos nisipos cafeniu gălbui, până la adâncimea de 1,6m;

– iar până la adâncimea de investigare, de 5,0m, orizontal nisipos alcătuit la început din nisip prăfos gălbui plastic vârtoș (până la 2,1m) și nisipul fin și mijlociu iar apoi grosier, cafeniu gălbui de îndesare medie;

Pentru stratul coeziv, în jurul cotei la care recomandăm fundarea -1,2m față de nivel teren actual, caracteristicile geotehnice sunt următoarele:

- umiditatea naturală $w=16-22\%$
- greutatea col. Aparentă $\gamma=18-19kN/mc$
- indicele de plasticitate $I_p=15-25\%$
- indicele porilor $e=-$

- indicele de consistență $I_c=0,7-0,8$
- unghiul de frecare interioară $\Phi=17-19$ grade
- coeziunea $c=10-15$ kPa
- modulul de deformare liniară $E=8000-10000$ kPa

• La data executării lucrărilor de investigare . martie 1998, apa subterană a fost interceptată în la adâncimea de 3,5m, acesta fiind și nivelul hidrostatic la acea oră, în zonă. Menționăm că, apa terană poate prezenta variații importante pe verticală, în funcție de nivelul apei din Mureș.

• Apreciem o posibilă ridicarea a nivelului hidrostatic, în perioadele cu creșteri excepționale ale apei din râul Mureș și în cele cu precipitații abundente, până la adâncimi de 1,0m.

4.4. Analiza fondului construit existent

Din punct de vedere al funcționalității urbane, se evidențiază o serie de caracteristici ale mediului construit existent:

CETATEA ARADULUI

Amplasată în marea buclă a râului Mureș, Cetatea Aradului a fost construită în timpul împărătesei Maria Tereza, după planurile arhitectului Filip Ferdinand Harsch, între anii 1763 - 1783. Cetatea este o variantă originală a tipului de fortificații VAUBAN, cu o incintă stelară ce închide o curte înconjurată de imens șanț de apărare.

Șanțul de apărare cuprinde șase cazemate mari cu spații interioare legate prin tuneluri subterane, douăsprezece cazemate mici.

Întregul sistem de cazemate este înconjurat dinspre exterior de un al doilea zid de apărare. Ulterior mai fost construite două părți de intrare, actuale accese în cetate.

ȘTRANDUL "NEPTUN"

Terenul cuprins între șanțul exterior al cetății și malul Mureșului, pe partea vestică spre centrul orașului, este inclus în incinta ștrandului "NEPTUN".

Incinta ștrandului "NEPTUN" are în prezent următoarea configurație:

⇒ ÎN PROFIL TRANSVERSAL (dinspre Cetate spre râul Mureș)

Ștrandul prezintă o succesiune de zone funcționale distincte, având forma unor sectoare circulare paralele cu conturul cvasicircular al Cetății și malul râului Mureș.

A. ZONA CĂSUȚELOR DE LEMN (ODIHNĂ, DESTINDERE)

Prima zonă funcțională, adiacentă șanțului exterior al Cetății, este destinată amplasării căsuțelor de lemn într-o aranjare peisagistică adecvată, aparent spontană, care să asigure intimitatea specifică unui spațiu semi - privat. Zona căsuțelor (300 construcții din lemn), relativ compactă, omogenă și bine structurată din punct de vedere funcțional, se află într-o permanentă expansiune, depășind deja (cu cca. 50 căsuțe de lemn) alea carosabilă și pietonală care delimita spre nord - vest (spre Mureș) această zonă.

Dacă în dreptul corpurilor de cabine și al bazinelor, amplasarea căsuțelor de lemn dincolo de artera carosabilă (care reface traseul vechii centuri exterioare a cetății) este oarecum justificată fiind vorba de interferența unor funcțiuni compatibile (odihnă, recreere – mișcare în aer liber), la extremitatea estică a ștrandului în dreptul liniei electrice aeriene de 110 kV zona căsuțelor de lemn s-a apropiat nepermis de mult de faleza Mureșului, blocând posibilitățile de extindere și dezvoltare coerentă a ștrandului în viitor.

- Suprafața construită S.C. = 300 căsuțe × 30 mp / căsuță = 9.000 mp

B. ZONA TERENURILOR DE SPORT (MIȘCARE ÎN AER LIBER)

În continuare, spre Mureș, urmează o zonă verde intermediară, destinată mișcării în aer liber: activități sportive (platforme betonate împrejmuite) și un teren de minigolf.

- Suprafața construită S.C. = 3.800 mp

C. ZONA CABINELOR ȘI BAZINELOR (DISTRACȚIE, AGREMENT)

Urmează zona funcțională, majoră, care se întinde până la faleza râului Mureș, în care au loc activități diverse, specifice ștrandului în aer liber: bronzatul la soare, răcoritul la dușuri sau în apa bazinelor, întâlniri și discuții între oameni, jocuri distractive, audiții muzicale de tot felul, consumații de sezon în unități diversificate de alimentație publică etc., activități la care participă un număr mare și variat de vizitatori cotidiani (peste 10.000 persoane, în plin sezon).

Construcțiile existente: clădiri diverse, nenumărate terase în aer liber, amenajări exterioare, obiecte mobilier urban etc., toate integrate în mediul natural înconjurător, cu multă vegetație, ar trebui să contribuie prin organizarea spațială generală, prin volumetrie și diversitatea imaginilor arhitecturale la creșterea unui cadru ambiental excepțional, foarte apreciat de către vizitatorii ștrandului și renumit în țară peste hotare.

Din păcate, în zona corpurilor de cabine C, D, și E procesul de remodelare urbană, aflat în plină desfășurare prezintă unele disfuncționalități;

- tendințele, pe deplin justificate ale investitorilor de a valorifica la maxim amplasamente valoroase au condus la o supraaglomerare de spațiu constituit în detrimentul bunei funcționalități a zonei, a echilibrului și a măsurii cumpătate a lucrului bine făcut;
- fără a contesta principiul unității în diversitate și chiar un anumit farmec rezultat dintr-o dezvoltare spontană a zonei în discuție nu se pot trece cu vederea discrepanțe mari de organizare spațială generală;
- nu sunt respectate aliniamentele, în special la nivelul cornişelor;
- sunt folosite adeseori soluții și materiale de construcție de calitate scăzută.

Din fericire, lucrurile sunt remediabile în timp.

♦ CORPURILE DE CABINE

- 6 corpuri P+1, în formă de U, L și bară (A, B, C, D, E, F)
- sistem constructiv:
 - stâlpi, grinzi, scări exterioare, planșee peste parter din beton armat
 - compartimentări din lemn (placaj, p.f.l.) la etaj
 - șarpantă ușoară din lemn cu învelitoare din azbociment
- structura funcțională:
 - parter: cca. 3.000mp, suprafață ocupată în prezent cu spații comerciale
 - etaj: cca. 275 cabine de închiriat pe timp de vară (în corpul A și B). spații comerciale și terase
- suprafața construită S.C. = 4.000 mp
- suprafața desfășurată S.D. = 8.000 mp

♦ CLĂDIRI INDEPENDENTE

1. RESTAURANT (S.C. "RATIO WEST" S.R.L.

(corpul fostei garderobe comune, în prezent modernizat)

- corp P+1, în formă paralelipipedică
- sistem constructiv:
 - stâlpi, grinzi, scări de acces, planșee peste parter din beton armat
 - stâlpi și grinzi zăbrelete din metal peste etaj
 - compartimentări din zidărie de cărămidă (b.c.a.)
 - șarpantă metalică, învelitoare din țiglă solz pe astereală de lemn
- structura funcțională:
 - parter: bar, restaurant, terase, bucătărie, anexe, grupuri sanitare
 - etaj: restaurant, anexe
- suprafața construită S.C. = 500 mp
- suprafața desfășurată S.D. = 1.000 mp

2. COMPLEX RESTAURANT-DISCOTECĂ S.C. "CORLEONE" S.R.L.

(2 construcții amplasate pe platoul de lângă podul Decebal)

A. RESTAURANT

- corp parter
- sistem constructiv:
 - stâlpi și grinzi metalice
 - compartimentări, închideri de cărămidă, sticlă
 - șarpantă metalică, panouri ONDATHERM

- structura funcțională:
 - restaurant, bar, terase în aer liber, estradă pentru orchestră, terasă acoperită pentru scutere electrice, bucătărie, anexe, grupuri sanitare, bazin
- suprafața construită S.C. = 600 mp

B. DISCOTECĂ (construcție nefinalizată de câțiva ani)

- corp P+2E
- sistem constructiv:
 - fundații din beton
 - stâlpi și grinzi metalice
- structura funcțională:
 - baruri discotecă
- suprafața construită S.C. = 600 mp
- suprafața construită S.C. = 1.800 mp

3. RESTAURANT S.C. "CAIA UNIVERS" S.R.L. (construcție, amplasată în spatele corpului A de cabine)

- corp parter
- sistem constructiv:
 - elemente structurale din metal
 - compartimentări, închideri de cărămidă, sticlă, tablă
 - șarpantă metalică cu învelitoare din tablă (azbociment)
- structura funcțională:
 - restaurant, bucătărie, terasă, curte de serviciu
- suprafața construită S.C. = 500 mp

4. COMPLEX BAR – DISCOTECĂ S.C. „BEAUTY TOYS” SRL (2 clădiri amplasate în zona terenurilor de sport)

A. BAR

- corp parter
- sistem constructiv:
 - elemente structurale din metal și zidărie de piatră (cărămidă)
 - șarpantă din metal (lemn) cu învelitoare din țiglă
- suprafața construită S.C. = 150 mp

B. DISCOTECĂ ("LASER")

- corp parter
- sistem constructiv:
 - elemente structurale din metal și zidărie din cărămidă
 - șarpantă din metal (lemn) cu învelitoare din metal tip țiglă
- suprafața construită S.C. = 450 mp

♦ BAZINE

- complex de bazine, amplasat între corpul A și F de cabine
 - bazin pentru copii: SC = 600 mp; V = 650 mc
 - bazin pentru adulți: SC = 1.700 mp; V = 2.250 mc
 - bazin pentru înotători: SC = 1.500 mp; V = 3.850 mc
- grup de bazine, amplasat în fața corpului E de cabine:
 - bazin pentru copii: SC = 600 mp; V = 850 mc
 - bazin cu tobogan acvatic: SC = 50 mp; V = 100 mc
- bazin amplasat în zona de căsuțe, în dreptul corpului F de cabine
 - bazin pentru copii: SC = 750 mp; V = 900 mc

TOTAL = SC = 5.200 mp; V = 8.600 mc

◆ DIVERSE: CLĂDIRI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OBIECTE DE MOBILIER

(construcții provizorii amplasate pe lângă corpurile de cabine sau dispersate în toate zonele funcționale)

- sisteme constructive:
 - structuri din lemn
 - structuri metalice acoperite cu pânză cauciucată impermeabilă
 - structuri clasice cu pereți din zidărie de piatră, cărămidă, b.c.a.
 - amenajări din piatră de codru, lemn, materiale plastice, stuf
 - platforme betonate, cuptoare, grătare, împrejmuiri etc.
- structura funcțională:
 - chioșcuri de lemn
 - unități de alimentație publică, terase în aer liber
 - grupuri sanitare, dușuri, țâșnitori
 - gropi de nisip și jocuri pentru copii, ceas solar, reclame etc.
- suprafața construită S.C. = 700 mp

În sfârșit, ultima zonă importantă din incinta strandului o constituie faleza și chiar plaja râului Mureș, locuri ideale pentru bronzat, cură de aer și contemplarea apei curgătoare și a siluetei orașului, dar care sunt insuficient puse în valoare.

⇒ ÎN PROFIL LONGITUDINAL (paralel cu râul Mureș)

În ultimii 10 ani, unitățile comerciale recent apărute, profilate pe alimentație publică, discotecă, jocuri distractive sau alte servicii similare, activități aflate în permanentă expansiune, s-au orientat în primul rând spre platoul liber de lângă podul Decebal (o zonă ușor accesibilă) și spre parterul corpurilor de cabine (spații libere, acoperite și ușor de amenajat), constatându-se o restrângere progresivă a zonelor libere din spre podul Decebal spre extremitatea opusă: linia electrică aeriană LEA 110kV.

4.5. Căile de comunicații

Accesul vizitatorilor în incinta strandului se realizează prin traversarea râului Mureș pe trei direcții principale:

1. PODUL RUTIER ȘI PIETONAL Decebal, din dreptul liceului "Moise Nicoară", la extremitatea sud - vestică a strandului
2. PASARELA PIETONALĂ 1 pe pontoane, din dreptul Asociației sportive "VOINȚA", cu acces direct în centrul de greutate al strandului
3. PASARELA PIETONALĂ 2 pe pontoane, din dreptul zonei Micălaca, la extremitatea nord - estică a strandului

O rețea de alei carosabile și pietonale asigură circulația interioară: accesul și intervenția ocazională în toate zonele strandului, aprovizionarea unităților și punctelor de alimentație publică, evacuare a deșeurilor etc.

4.6. Plantatii

Zonele verzi existente: gazon, iarbă, plante floricole, plantații de aliniament, arbuști decorativi, copaci de diferite esențe etc., în câteva cuvinte o oază de verdeță într-un oraș de șes destul de poluat. Se prezintă cu siguranță cea mai prețioasă "comoară" pe care strandul "NEPTUN" o oferă cu generozitate vizitatorilor săi.

4.7. Echiparea edilitară

4.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, strandul "NEPTUN" își asigură necesarul de apă rece potabilă printr-un sistem de alimentare cu apă alcătuit dintr-o conductă principală din oțel cu diametrul DN=300mm, care străbate longitudinal incinta strandului și mai multe ramificații din oțel și PVC-M cu diametrul DN=80mm, 100mm și 125mm, la care sunt racordați consumatorii de apă existenți, inclusiv grupurile sanitare, bazinele, dușurile, țâșnitoarele etc.

Rețelele de alimentare cu apă existente au capacități cu rezerve importante, care să asigure necesarul de apă, la presiune corespunzătoare, pentru toți consumatorii de apă din incinta strandului.

Ținând cont de faptul că aceste rețele de alimentare cu apă (conduite subterane) s-au realizat în timp, prin extinderi succesive și cu materiale diferite, există pericolul ca perioada de fiabilitate pe anumite porțiuni (cele mai vechi au peste 30 de ani) să fie depășită și să apară degradări ale stării tehnice, acestea putând fi depistate numai prin decopertarea conductelor.

4.7.2. Canalizarea menajeră

În prezent, ștrandul "NEPTUN" dispune de un sistem de canalizare a apelor uzate menajere, alcătuit dintr-un colector principal cu diametrul DN=200mm, 300mm și 400mm, care străbate longitudinal incinta ștrandului și racorduri ale instalațiilor de canalizare la acest colector.

Datorită uzurii în timp, a extinderilor necontrolate, a greșelilor de execuție sau a materialelor folosite, există porțiuni cu disfuncționalități care compromit funcționarea corectă a sistemului de canalizare.

4.7.3. Canalizarea pluvială

Suprafața ștrandului "NEPTUN" dispune de un sistem de canalizare a apelor meteorice (care asigură și golirea bazinelor), care este alcătuit din receptoare de ape meteorice, racorduri și colectoare de canal pluvial care se descarcă în râul Mureș prin intermediul unor construcții special amenajate în acest scop (cămine de descărcare, guri de vărsare etc.).

4.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Prin incinta ștrandului "NEPTUN" trece o linie electrică 20kV, aeriană, care alimentează cele două posturi de transformare 20/0,4kV - 400kVA ale consumatorului.

Din aceste posturi, obiectele din incintă sunt racordate prin cabluri 0,4kV pozate subteran.

4.7.5. Telecomunicații

Amplasamentul dispune de rețea telefonică urbană subterană.

4.8. Modul de utilizare a terenului

CONSTRUCȚII		A.constr. (mp)	A.desf. (mp)
A. CLĂDIRI		22.700 mp	28.300 mp
• căsuțe de lemn	300 buc.	9.000 mp	9.000 mp
• corpuri de cabine	6 buc.	4.000 mp	8.000 mp
⇒ terase acoperite, închise		1.400 mp	1.400 mp
• dotări independente	4 buc.	2.400 mp	4.000 mp
• bazine	6 buc.	5.200 mp	5.200 mp
• diverse (chioșcuri, grupuri sanitare)		700 mp	700 mp
B. DRUMURI, PLATFORME BETONATE		4.800 mp	4.800 mp
C. ALEI PIETONALE, TERASE, SCĂRI		1.700 mp	1.700 mp
D. TERENURI DE SPORT		3.800 mp	3.800 mp
TOTAL SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ:		33.000 mp	-
TOTAL SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ		-	38.600 mp

SUPRAFAȚA INCINTEI ȘTRANDULUI: 190.000 mp

→PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI:

$$P.O.T. = \frac{S.constr.}{S.incinta} \times 100 = \frac{33.000 \text{ mp}}{190.000 \text{ mp}} \times 100 = 17,37\%$$

→COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI:

$$C.U.T. = \frac{S.desf.}{S.incinta} = \frac{38.600 \text{ mp}}{190.000 \text{ mp}} = 0,20$$

PROPOUNERE

Prezenta documentație în faza P.U.D. propune o soluție urbanistică de amenajare a suprafeței de teren din incinta ștrandului "NEPTUN", care să contureze principalele direcții de dezvoltare ale acestui important centru de loisir al Municipiului Arad.

5.1. Elemente de temă

Prin tema de proiectare se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice concrete privind amenajarea complexă a ștrandului "NEPTUN", ținând cont de următoarele considerente:

- respectarea zonificării teritoriale existente
- remodelarea, completarea sau restructurarea cadrului construit existent
- rezolvarea acceselor în incinta ștrandului și a circulațiilor interioare: auto și pietonale
- păstrarea și protejarea mediului natural
- extinderea și modernizarea rețelelor existente (apă - canal, energie electrică, telefonie) și gaze naturale

5.2. Zonificarea ștrandului

Fiecare zonă a ștrandului își va păstra profilul funcțional dominant:

A. ZONA CĂSUȚELOR DE LEMN (ODIHNĂ, LINIȘTE)

60.000 mp

Zonă compactă, omogenă din punct de vedere funcțional, se va putea dezvolta prin îndesiri înimetrul actual și prin extinderi pe terenuri libere din jurul cetății, până la linia electrică aeriană LEA 10kV, care delimitează la nord - vest incinta ștrandului.

Vor fi păstrate toate caracteristicile definitorii:

- construcții sezoniere din lemn (cu 2-3 încăperi) dispuse astfel încât să se asigure intimitatea specifică unui spațiu semi - privat;
- asigurarea utilităților minimale: apă rece, curent electric, grup sanitar în apropiere;
- vegetație abundentă;

B. ZONA VERDE CU TERENURI DE SPORT (MIȘCARE ÎN AER LIBER) 27.000 mp

Zonă verde intermediară, are la ora actuală trei incinte distincte destinate activităților sportive. Amenajate în felul următor:

- platforme betonate marcate cu terenuri de minifotbal, tenis cu piciorul, tenis;
- împrejmuiri cu stâlpi metalici și plasă de sârmă;
- dotări minimale: bar, terasă, grup sanitar;
- racorduri la utilitățile existente: apă rece, canalizare, curent electric.

Prima incintă, cu teren pentru minifotbal, cu un bar în aer liber și terasă aferentă, amenajată de C. "BEAUTY TOYS" S.R.L., poate constitui un exemplu pentru celelalte minibaze sportive și de agrement.

Tot în această zonă este amenajat un teren de minigolf.

Ținând cont de faptul că extinderea bazelor sportive în această zonă este practic blocată pentru matori de mișcare în aer liber, se propune amenajarea unui teren pentru jocuri de plajă (volei, minifotbal) spatele corpului F de cabine și a unui alt teren, amenajat pentru „paint-ball” în zona falezei Mureșului, lângă bazinul pentru copii.

C. ZONA CABINELOR ȘI BAZINELOR (DISTRACȚIE, AGREMENT)

92.000 mp

Această zonă se găsește într-un proces complex de restructurare, în care activități recent apărute: restaurante și diverse puncte de alimentație publică, discotecă, spectacole și concerte în aer liber, centre de agrement, cu baruri, terase, jocuri mecanice, electronice sau pe calculator etc., se află în plină expansiune (căutare de amplasamente libere), transformând "bătrânul" și îndrăgitul ștrand "NEPTUN", cu activitățile tradiționale: plajă, înot, întâlniri și discuții liniștite între oameni etc., într-un centru de loisir multifuncțional.

Se propun soluții urbanistice și rezolvări arhitecturale de detaliu care să limiteze pe cât posibil impactul (inevitabil) asupra zonelor învecinate destinate odihnei și relaxării:

- gruparea dotărilor "mai zgomotoase" la un loc, în microzone clar conturate și omogene din punct de vedere funcțional;
- delimitarea acestor microzone cu liziere de copaci, vegetație abundentă pentru atenuarea zgomotului;
- utilizarea unor materiale fonoizolante la realizarea construcțiilor.

D. REZERVA DE TEREN

La extremitatea estică a incintei ștrandului, spre linia electrică aeriană L.A.E. 20 kV, rămâne o rezervă de teren cu posibilități diverse de amenajare: extinderea căsuțelor de lemn, terenuri de sport, dotări sau pur și simplu spații verzi pentru public.

Căsuțele care ocupă această zonă în mod nefericit, până aproape de faleza Mureșului, vor fi strămutate numai atunci când vor fi găsite noi amplasamente odată cu extinderea și reorganizarea funcțională a ștrandului.

5.3. Fondul construit

Prezentul studiu pleacă de la ideea restructurării întregii zone, ceea ce presupune două direcții de dezvoltare distincte:

A - reabilitarea funcțională și arhitecturală (estetică) a fondului construit moștenit prin lucrări de modernizare, restructurare și extindere a unor construcții și amenajări existente

B - înzestrarea zonei cu dotări noi, pe amplasamente libere

A. INTERVENȚII LA CONSTRUCȚII EXISTENTE

A1. CORPURILE DE CABINE

⇒ remodelare la partea superioară prin igienizarea și modernizarea cabinelor independente (în corpurile A și B) sau prin desființarea lor și transformarea parțială sau totală a etajului în spații cu altă destinație: alimentație publică, servicii, terase închise sau deschise etc. (în corpurile C, D, E și F).

⇒ remodelare la partea inferioară prin dezafectarea construcțiilor și amenajărilor improvizate și amenajarea parterului în mod unitar cu spații comerciale (alimentație publică, servicii) realizate cu materiale noi: aluminiu, plastic, lemn, sticlă într-o paletă coloristică agreabilă.

⇒ extinderea parterului (acoperirea și închiderea teraselor existent) cu structuri ușoare din lemn sau metal și mari suprafețe vitrate) pe o lățime de maxim 4,00 m, pe o singură parte, de regulă spre exteriorul incintei.

⇒ avansarea teraselor deschise cu încă 4,00 m (în total evazare de 8,00 m) și amenajarea lor cu mobilier urban adecvat: umbrele și corturi promoționale, structuri metalice acoperite cu pânză cauciucată în culori pastel, împrejmuiri mobile, elemente decorative de separare între unități comerciale și alte obiecte de mobilier specific teraselor în aer liber.

⇒ amplasarea în interiorul incintei (la corpurile de cabine D, E și F) după modelul produs în incinta corpului C (S.C. „STALOMAR” SRL) a unor obiecte de arhitectură mono-bloc, de formă rotundă, pătrată sau octogonală, dar cu o valoare plastică ridicată.

⇒ restructurarea (radicală) a corpului F de cabine, aflat la ora actuală într-o stare avansată de degradare, prin dezafectarea cabinelor individuale, a solarilor și a amenajărilor de la parter și transformarea lui într-un complex comercial modern.

⇒ suprafața construită-terase închise SC = 3.200 mp

⇒ suprafața construită – terase deschise SC = 3.000 mp

A2. BAZINE

⇒ modernizarea tuturor bazinelor existente, atât la nivelul finisajelor, cât și la nivelul instalațiilor de alimentare, recirculare și filtrarea apei.

B. CONSTRUCȚII NOI

Prezentul studiu de urbanism propune două micro-zone distincte, clar delimitate și relativ compacte, care să concentreze dotări cu funcțiuni compatibile care să nu deranjeze zonele învecinate.

1. ZONA CĂSUȚELOR DE LEMN

Se vor găsi amplasamente pentru noi căsuțe de lemn.

Suprafața construită 50 căsuțe×30 mp/căsuță = 1.500 mp

2. ZONA VERDE CU TERENURI DE SPORT

Se vor extinde și se vor amenaja cele trei baze sportive existente, terenuri de sport cu platforme betonate pentru jocuri sportive, baruri în aer liber, grupuri sanitare cu dușuri, instalații electrice de nocturnă etc.

În spatele corpului de cabine F se propune amenajarea unui teren pentru jocuri de plajă (volei pe nisip, minifotbal etc.).

Suprafața amenajată = 2.500 mp

3. ZONA CABINELOR ȘI BAZINELOR

CLĂDIRI INDEPENDENTE

3.1. PE PLATOUL DE LÂNGĂ PODUL RUTIER DECEBAL

- ◆ RESTAURANT S.C. "CORLEONE" S.R.L. construcție existentă.
- ◆ HOTEL PENTRU TINERET
 - corp P+E+M (P+2E) în formă de bară, paralelă cu râul Mureș
 - sistem constructiv
 - infrastructura din beton
 - stâlpi, grinzi, scări, planșee beton armat
 - compartimentări clasice (cărămidă. b.c.a.) la parter și pereți ușori (lemn, RIGIPS) la etaj
 - șarpanta metalică (din lemn) cu învelitoare din țiglă azbociment colorat, tablă sau alte materiale similare
 - structura funcțională:
 - parter: restaurant, bar, terase, bucătărie, grupuri sanitare, centrală termică proprie
 - etaj: 24 unități de cazare cu 2 paturi și grup sanitar în fiecare cameră
 - suprafața construită: S.C. = 900mp
 - suprafața desfășurată S.D. = 1.900mp
- ◆ DISCOTECĂ
 - corp P+1
 - sistem constructiv:
 - infrastructura din beton
 - stâlpi, grinzi, scări, planșee din beton armat sau structură metalică
 - închideri și compartimentări din zidărie de cărămidă (b.c.a.)
 - acoperiș tip terasă circulabilă peste parter (parțial) și șarpantă ușoară (lemn metal) cu învelitoare din țiglă, azbociment sau tablă galvanizată peste etaj.
 - structura funcțională:
 - la parter: discotecă, grupuri sanitare pentru public, necesare mai ales în zilele de concert
 - la etaj: bar – cofetărie și terase cu vedere spre Mureș
 - suprafața construită: S.C. = 700mp
 - suprafața desfășurată S.D. = 1.000mp
- ◆ SCENĂ PENTRU SPECTACOLE (CONCERTE) ÎN AER LIBER
 - construcție demontabilă
 - sistem constructiv:
 - structură metalică modulată
 - panouri ușoare din lemn, materiale plastice
 - folie cauciucată impermeabilă

3.2. ÎN ZONA BAZINELOR

◆ SEDIU ADMINISTRATIV

- corp tip bară cu o formă cilindrică la un capăt P+2
- sistem constructiv:
 - structură în cadre (stâlpi și grinzi) și planșee din beton armat
 - închideri din zidărie de cărămidă, b.c.a., sticlă
 - compartimentări ușoare din panouri de lemn, RIGIPS etc.
 - șarpantă ușoară din lemn (metal) cu învelitoare metalică
- structura funcțională: garaje, ateliere de întreținere, birouri, terasă cu vedere spre zona bazinelor
- suprafața construită: S.C. = 600mp
- suprafața desfășurată S.D. = 1.500mp

◆ **GARDEROBA**

- corp bară P+1
- sistem constructiv:
 - fundații din beton
 - grinzi, stâlpi, planșee din beton armat
 - acoperiș tip șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă
- funcțional: garderobă și grupuri sanitare pentru public
- suprafața construită: S.C. = 300mp
- suprafața desfășurată S.D. = 600mp

◆ **RESTAURANT S.C. „CAIA UNIVERS” SRL (demolare și refacere)**

- corp parter
- sistem constructiv superior
- funcțiune identică, imagine arhitecturală superioară
- suprafața construită: S.C. = 500mp

3.3. PE PLATOUL DINSPRE LINIA ELECTRICĂ AERIANĂ (LEA-110kV)

◆ **COMPLEX COMERCIAL**

- corpul F de cabine P+1 (reabilitat funcțional și arhitectural – estetic)
- sistem constructiv:
 - stâlpi, grinzi, scări exterioare, planșee peste parter din beton armat la nivelul parterului
 - structură metalică la nivelul etajului
 - închideri și compartimentări din zidărie clasică de cărămidă (b.c.a.) din panouri termoizolante (tip ONDATHERM) din lemn etc.
 - șarpantă ușoară (lemn, metal) cu învelitoare din țiglă metalică colorată, azbociment sau tablă galvanizată
- structura funcțională: restaurante, baruri, cofetării, cafe-internet, spații comerciale și servicii diverse.
- suprafața construită: S.C. = 1.000mp + 1.100 mp evazări
- suprafața desfășurată S.D. = 3.100mp

◆ **CENTRU DE DISTRAȚII**

- mai multe corpuri P (P+1) unite cu parter (pergole)
- sistem constructiv
 - infrastructură din beton
 - suprastructură clasică din cadre și planșee din beton armat sau structură metalică galvanizată în totalitate
 - închideri perimetrale cu tâmplărie de aluminiu și sticlă
 - șarpantă ușoară (lemn, metal) cu învelitoare din țiglă, azbociment sau tablă galvanizată (aluminiu)
- structura funcțională:
 - restaurante, baruri, cofetării, terase, bucătărie, anexe, săli de discotecă, săli de jocuri mecanice, cazino, grupuri sanitare, centrală termică proprie.
- suprafața construită: S.C. = 1.500mp
- suprafața desfășurată S.D. = 2.200mp

3.4. LA INTRAREA ÎN STRAND

Pe platoul de la intrarea în strand vis-à-vis de complexul „CORLEONE” se propune amenajarea unei zone de CAMPING (20-30 locuri) și amplasarea unui hotel.

◆ **HOTEL CAMPING**

- corp independent tip bară P+1+M, paralel cu drumul principal
- sistemul constructiv:
 - infrastructura din beton
 - structură cu cadre din beton armat

- închideri și compartimentări din zidărie de cărămidă (b.c.a.), panouri, din metal, sticlă, lemn
- șarpantă de lemn cu învelitoare de țiglă
- funcțional:
 - parter (corp separat): recepție, restaurant, grupuri sanitare
 - parter, etaj, mansardă (corpul principal): 16 unități de cazare cu 2 straturi și grup sanitar în fiecare cameră
- suprafața construită: S.C. = 800 mp
- suprafața desfășurată S.D. = 1.500 mp

3.5. DISPERSATE ÎN DIFERITE LOCURI

- construcții provizorii
- sisteme constructive variate
 - chioșcuri de lemn
 - structuri clasice din zidărie de piatră, cărămidă b.c.a., lemn
 - amenajări din piatră de codru, lemn, stuf, materiale plastice
- structura funcțională:
 - restaurant de mici dimensiuni cu profil pescăresc (SC = 100-150 mp=
 - puncte de alimentație publică, pop-corn, vată pe băț, fast-food, articole pentru plajă, jucării, presă etc.
 - grup sanitar suplimentar (lângă accesul de pe podul Decebal)
 - terase
 - cuptoare, grătare, împrejmuiri mobile
 - panouri publicitare, reclame, obiecte de mobilier urban
- suprafața construită: S.C. = 800mp

5.4. CĂILE DE COMUNICATII

Accesul vizitatorilor în incinta ștrandului "NEPTUN" se va realiza prin trecerea râului Mureș pe următoarele direcții:

◆ PODUL RUTIER ȘI PIETONAL DECEBAL (construcție existentă).

Se va modifica accesul auto în incinta ștrandului prin realizarea unei bucle carosabile cu lățimea de peste 6m și raza de minim 25m, care să reducă la 4-5% panta de racordare a rampei de acces la pod (cota \approx 112,50mNMB) cu platoul din incinta ștrandului (cota \approx 108,50mNMB).

◆ PASARFLA PIETONALĂ

În viitor, pe locul ocupat de pasarela pietonală pe pontoane din fața bazei sportive "VOINȚA" se propune realizarea unei pasarele (construcție definitivă) care să permită accesul pietonal al vizitatorilor pe tot parcursul orașului.

- sistemul constructiv
 - pilon din beton armat cu înălțimea de 30-35m amplasat pe malul drept al Mureșului (în fața bazei sportive VOINȚA)
 - cabluri (hobane) din oțel, ancorate de pilon, pentru susținerea tablierului
 - tablier mixt cu secțiunea tip cheson, din oțel și beton armat, cu lățimea de 3-5m și lungimea de cca. 20-35m, care reazemă pe o culee amplasată în corpul digului (pe partea dreaptă) respectiv pe o pilă din beton armat, înaltă aprox. 2,5m și amplasată în albia majoră a râului Mureș (pe partea opusă, spre cetate) care se racordează la terenul din incinta ștrandului prin intermediul unor rampe înclinate și scări de acces.

Sistemul de circulații interioare, din incinta ștrandului, va avea următoarele componente:

- câteva artere carosabile (existente) completate cu bretele de acces la dotările propuse, pentru aprovizionare, evacuarea deșeurilor și intervenții ocazională.
- o platformă carosabilă (existentă) cu 60 locuri de parcare
- o rețea de alei pietonale (existente) extinsă în zonele cu dotări propuse și spre faleza Mureșului.

- un trenuleț electric (tip TITI-CAR) poate fi amenajat pe faleza Mureșului asigurând o legătură agreabilă între diferite zone ale ștrandului.

Suprafața construită (suplimentară) = 1.000 mp

5.5. Plantatii

Rolul plantațiilor într-un centru de loisir cum se preconizează că va deveni în curând ștrandul NEPTUN, este primordial și va beneficia în continuare de o atenție specială:

- se vor păstra spațiile verzi existente obligând agenții economici (investitori) să integreze în spațiile noi amenajate multă vegetație.
- se va urmări cu consecință întreținerea, extinderea și diversificarea zonelor plantate; suprafețe cu iarbă și gazon, arbuști decorativi, plante floricole, grădini cu flori, plantații de aliniament, liziere de copaci, arbori și copaci de cele mai variate esențe etc.

5.6. Echiparea edilitară

♦ ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru alimentarea cu apă a noilor obiective propuse prin prezentul plan urbanistic de detaliu se propune prelungirea rețelilor de apă până la apropierea acestora și racordarea instalațiilor de alimentare cu apă interioare la aceste rețele.

Pentru asigurarea unei funcționalități și fiabilități cât mai bune, toate extinderile și racordurile propuse se vor executa din materiale performante, propunându-se în acest sens folosirea conductelor din polietilenă de înaltă densitate îmbinate prin sudură, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

Traseele rețelilor propuse se vor alege astfel încât la dezvoltările viitoare ale ștrandului să nu se necesite intervenții la acestea (dezafectări, devieri, etc.)

♦ CANALIZAREA MENAJERĂ

Pentru evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele propuse prin prezenta documentație se propune prelungirea colectoarelor de canal până la apropierea acestor obiecte și racordarea instalației de canalizare interioare la acestea.

Extinderile de colectoare se propun a se realiza din tuburi pentru canalizări exterioare pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

Pentru porțiunile unde racordarea gravitațională a extinderilor la colectorul existent nu este posibilă se propune realizarea de cămine de pompare prevăzute cu electropompe submersibile pentru ape uzate, acestea pompând apa forțat în colectorul principal.

Se recomandă refacerea întregului sistem de canalizare menajeră.

♦ CANALIZAREA PLUVIALĂ

Pentru colectarea și apelor meteorice de pe suprafețele obiectivelor propuse se vor prevedea respectarea de ape pluviale specifice pentru fiecare tip de suprafață și racorduri la colectoarele existente cu tuburi de scurgere din polietilenă pentru canalizare.

Conductele se vor poza subteran sub adâncimea de îngheț a solului, în punctele de racordare la colector prevăzându-se cămine de racord din tuburi de beton circulare cu rame și capac din fontă.

Debitul de ape meteorice este:

$$D_p = 39,77 \text{ l/s}$$

Se recomandă refacerea întregului sistem de canalizare pluvială.

♦ ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se estimează, pentru obiectivul care se extinde, un consum de energie electrică având următoarele caracteristici.

Puterea instalată: $P_i = 350 \text{ kW}$

Factorul de cerere: $K_c = 0,71$

Puterea de calcul: $P_c = 250 \text{ kW}$

Curentul de calcul: $I_c = 450 \text{ A}$

Pentru alimentarea noilor obiective se propune realizarea unor bransamente trifazate subterane, cu cabluri tip ACYAbY 3×150+70mm², care vor fi racordate la cele două posturi de transformare existente.

pentru telefonizarea noilor obiecte se propune realizarea unei rețele telefonice urbane, aeriene, pozată pe stâlpii și clădirile existente, care se va racorda la cea mai apropiată cutie terminală existentă. Racordarea la instalațiile Tc interioare se va face prin cutia racord telefonic C.Tc.

♦ ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pentru asigurarea necesarului de energie termică pentru încălzire, pentru prepararea apei calde menajere, pentru prepararea hranei, se propune utilizarea gazelor naturale.

Astfel pentru alimentarea cu gaze naturale a acestor obiective, s-a proiectat și s-a executat următoarea soluție tehnică.

– o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă, în incinta ștandului, racordată în stația de reglare - măsurare din vecinătatea unității militare din Subcetate. Rețeaua va avea diametrul de Ø90mm (Țv. Ø90×8,2mm) și se va executa din țevi din polietilenă PE80 conform SR-ISO 4437.

– câte un bransament de gaze naturale și câte un post de reglare - măsurare pentru fiecare obiectiv.

Bransamentele se vor executa din țevă Ø32mm (Țv Ø32×3mm) SR-ISO 4437.

– câte o instalație de utilizare gaze naturale pentru fiecare obiectiv în parte.

5.7. Modul de utilizare a terenului

CONSTRUCȚII	A.constr. (mp)	A.desf. (mp)
A. CLĂDIRI	10.300 mp	14.100 mp
• căsuțe de lemn 50 buc.	1.500 mp	1.500 mp
• corpuri de cabine	-	-
– terase acoperite, închise	3.200 mp	3.200 mp
• dotări independente	4.800 mp	8.600 mp
• bazine	-	-
• diverse	800 mp	800 mp
B. DRUMURI, PLATFORME BETONATE	3.000 mp	3.000 mp
C. ALEI PIETONALE, TERASE, SCĂRI	5.200 mp	5.200 mp
D. TERENURI DE SPORT	2.500 mp	2.500 mp
TOTAL SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ:	21.000 mp	-
TOTAL SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	-	24.800 mp

→PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI:

$$P.O.T. = \frac{S.constr.}{S.incinta} \times 100 = \frac{33.000 \text{ mp} + 21.000 \text{ mp}}{190.000 \text{ mp}} \times 100 = 28,42\%$$

→COEFICINETUL DE UTILIZARE A TERENULUI:

$$C.U.T. = \frac{S.desf.}{S.incinta} = \frac{38.600 \text{ mp} + 24.800 \text{ mp}}{190.000 \text{ mp}} = 0,33$$

6. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI A MEDIULUI NATURAL

6.1. Salubritate

Construcțiile propuse vor fi dotate conform destinațiilor cu instalații interioare de apă, canalizare, încălzire, electrice și telefonie, și vor fi echipate cu grupuri sanitare pe sexe pentru public și personalul de deservire, dimensionate corespunzător standardelor și normativelor republicane, urmând să fie gestionate conform exigențelor sanitare impuse de legislație.

Vor fi prevăzute spații și amenajări pentru gospodărirea, întreținerea, colectarea și evacuarea deșeurilor menajere.

În locuri special amenajate vor fi prevăzuți recipiente pentru colectarea ambalajelor specifice destinației, precum și pentru colectarea materialelor recuperabile.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și de protecție a muncii, aprobate prin acte emise de organele de specialitate ale administrației centrale de stat sau locale.

6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Prin realizarea acestui centru de loisir se urmărește crearea unei zone reprezentative pentru Municipiul Arad.

Modul de organizare al ansamblului, calitatea materialelor de construcție folosite și aspectul general al obiectelor de arhitectură vor fi la nivelul standardelor europene.

6.3. Amenajări exterioare

Împrejmuirile (unde este necesar) vor fi realizate din materiale ușoare, transparente: material plastic, panouri din plasă de sârmă și montanți metalici sau (preferabil) arbuști decorativi, plantații de aliniament, jardiniere etc.

Spațiile verzi existente menținute și cele propuse vor avea rol decorativ, de agrement și de izolare fonică.

6.4. Protecția mediului natural

Se va urmări armonizarea aspectelor economice legate de eficiența investiției, cu problemele legate de protecția mediului, menținerea și asigurarea echilibrului ecologic din zonă.

7. OBSERVAȚII

1. Planul urbanistic de detaliu care face obiectul prezentei documentații de urbanism este inițiat și are ca autor și beneficiar S.C. "PROIECT ARAD" S.A., ca persoană juridică.

Aducerea acestei documentații la cunoștință publică spre analizare, dezbatere, avizare și aprobare se face conform actelor normative emise de organele administrației centrale care reglementează aceste activități.

În calitate de autor definit în condițiile legii firma S.C. "PROIECT ARAD" S.A. își protejează dreptul patrimonial exclusiv ce-i revine conform Legii nr. 8/1996.

2. Pentru întocmirea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele proiecte din seria urbanism și amenajarea teritoriului din colecția "Metodologii - cadru" pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, elaborate de Institutul de cercetare, proiectare în urbanism și amenajarea teritoriului "URBANPROIECT" al M.L.P.A.T.

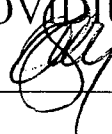
- Vol. 5 - Regulamentul local de urbanism
- Vol. 9 - Dezvoltarea durabilă

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

- Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului înconjurător, nr. 125/1996;
- H.G.R. nr. 51/1992;
- H.G.R. nr. 71/1996 referitoare la modificarea și completarea H.G. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea de prevenire și stingere a incendiilor;
- Ordinul comun al M.L.P.A.T. nr. 34/07.11.1995, al M.I. nr. 3/3.422/01.08.1995, al M.A.N. nr. M30/02.11.1995 și al S.R.I. nr. 4.221/08.08.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul nr. 125/19.03.1996, Anexa nr. 1, pct. 79, al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului înconjurător.

Întocmit:

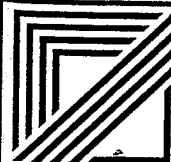
arh. OVIDIU GRECU





AMPLASAMENT

DIRECTOR GENERAL arh. GHEORGHE SECULICI

**PROIECT ARAD S.A.**2900 ARAD-ROMÂNIA,
tel.:fax:
e-mail:

bd. DECEBAL NR. 2

+40-(0)57-280.286

+40-(0)57-281.585

+40-(0)57-280.848


proiect@inext.ro

S.C. GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD S.A.


PROIECT NR.

AMENAJARE STRAND " NEPTUN "
(REACTUALIZARE)

35.017

SEF COORDONARE Arh. COSMA E. 

SCARA

SEF PROIECT Arh. GRECU O. PROIECTAT Arh. GRECU O. VERIFICAT Arh. VESEA I. DESENAT Arh. GRECU O. 

APRILIE 2000

PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

PUD

01 A

PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RC Arad: J02/304/1991
Cod fiscal: R1687590
2900 ARAD-RO Decbal 2
tel: 40-(0)257-280286
fax: 40-(0)257-280848
e-mail: proiect@inext.ro
www.proiect-arad.ro

pr. n°: 32.017

faza: P.U.D. + C.S.

beneficiar: SC "GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD" S.A.

den. pr.: AMENAJARE ȘTRAND "NEPTUN" ARAD
(REACTUALIZARE)

volum: Plan Urbanistic de Detaliu
Caiet de Sarcini

CAIET DE SARCINI

LISTA CATEGORIILOR DE LUCRĂRI

A. Categorii de lucrări la nivelul general al incintei Ștrandului

- refacerea, modernizarea, extinderea și devierea rețelelor majore de apă rece, canalizare, energie electrică, telefonie și gaze naturale
- drumuri, platforme betonate, alei pietonale, terase de interes general
- pasarelă pietonală peste râul Mureș
- spații verzi (întreținere, extindere, diversificare)

B. Categorii de lucrări la nivelul fiecărei incinte

(parcelă de teren concesionată)

- realizarea obiectului principal al investiției: spații de alimentație publică, comerț, servicii, dotări diverse ...
- racorduri de apă rece, canalizare, energie electrică, telefonie și gaze naturale
- accese pietonale, terase amenajate, împrejurimi, diverse amenajări
- spații verzi în cadrul incintei

2. SARCINI DE REALIZARE, ADMINISTRARE ȘI ÎNTREȚINERE

A. Lucrări în sarcina S.C. "GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD" S.A.

Realizare:

- concesionarea terenului
- eliberarea amplasamentelor propuse pentru concesionare
- rețele tehnico-edilitare de interes general
- drumuri, platforme betonate, alei pietonale din dale ecologice
- pasarelă pietonală peste râul Mureș
- spații verzi

Administrarea, întreținerea și supravegherea întregului patrimoniu din incinta ștrandului

B. Lucrări în sarcina investitorilor

Realizarea investiției în cadrul incintei proprii:

- obiectul major de arhitectură
- racorduri la rețele tehnico-edilitare
- toate amenajările anexă: terase, împrejurimi, panouri publicitare, reclame etc.
- spații plantate

Întocmit:

arh. OVIDIU GRECU



PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU AMENAJARE STRAND "NEPTUN"

5 REGLEMENTĂRI SI SERVITUTI ÎN PERIMETRUL ZONEI STUDIATE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTEI STRANDULUI "NEPTUN"
- CĂSUTE DE LEMN
- CORPURI DE CABINE
- DOTARI
- BAZINE
- SPATII VERZI
- DRUMURI, PLATFORME BETONATE
- ALEI PIETONALE, TERASE, SCARI
- TERENURI DE SPORT

CONSTRUCTII	Aconstr.(mp)	Adesf.(mp)
CLADIRI	12 700+10 300=33 000	28 300+14 100=42 400
- CASUTE DE LEMN - 300 buc. + 50 buc.	9 000 + 1 500 = 10 500	9 000 + 1 500 = 10 500
- CORPURI DE CABINE - 6 buc.	4 000	8 000
- TERASE ACOPERITE INCHISE -	1 400 + 3 200 = 4 600	1 400 + 3 200 = 4 600
- DOTARI INDEPENDENTE - 4 buc. + 6 buc.	2 400 + 4 800 = 7 200	4 000 + 8 600 = 12 600
- BAZINE - 6 buc.	5 200	5 200
- DIVERSE -	700 + 800 = 1 500	700 + 800 = 1 500
DRUMURI, PLATFORME BETONATE	4 800+ 3 000= 7 800	7 800
ALEI PIETONALE, TERASE, SCARI	1 700+ 5 200= 6 900	6 900
TERENURI DE SPORT	3 800+ 2 500= 6 300	6 300
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA	54 000mp	
TOTAL SUPRAFATA DESFASURATA		63 400mp

SUPRAFATA INCINTEI STRANDULUI 190.000mp.

$$P.O.T. = \frac{54.000 \text{ mp}}{190.000 \text{ mp}} \times 100 = 28,42 \%$$

$$C.U.T. = \frac{63.400 \text{ mp}}{190.000 \text{ mp}} = 0,33$$

DIRECTOR GENERAL arh. GHEORGHE SECULICI

PROIECT ARAD S.A.
2900 ARAD-ROMANIA, bd. DECEBAL NR. 2
tel.: +40-(0)57-280.286
fax: +40-(0)57-281.585
e-mail: proiect@arad.ro

S.C. GOSPODĂRIREA COMUNALĂ ARAD S.A. PROIECT NR.
AMENAJARE STRAND "NEPTUN"
(REACTUALIZARE) 35.017

SEF COORDONARE Arh. COSMA E. SCARA
SEF PROIECT Arh. GRECU O.
PROIECTAT Arh. GRECU O. 1:1000
VERIFICAT Arh. VESEA I.
DESENAT Arh. GRECU O. FEBR. 2004

**REGLEMENTĂRI SI SERVITUTI
ÎN PERIMETRUL ZONEI STUDIATE** 05 A

CETATEA ARADULUI