



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 60
din 29 martie 2005
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Zona Cărmidărie Ceala” (refacere)

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 8590 din 14 martie 2005;
- raportul nr. ad 6773/2005 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona Cărmidărie Ceala” (refacere), beneficiar Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad, proiect nr. 35040 elaborat de SC PROIECT ARAD SA;
- avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010 – 2000,

În temeiul drepturilor conferite de prevederile art.38, lit.”c” și „k” și de art.46 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Zona Cărmidărie Ceala” (refacere), proiect nr. 35040 elaborat de SC PROIECT ARAD SA, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cziszter Kalman

SECRETAR
Doina Paul

PIESE SCRISE

I.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
II.	BORDEROU PIESE SCRISE
III.	BORDEROU PIESE DESENATE
IV.	MEMORIU DE PREZENTARE
	1. INTRODUCERE
	1.1. Date de recunoaștere a documentației
	1.2. Obiectul P.U.Z.
	1.3. Surse documentare
	2.1. Evoluția zonei
	2.2. Încadrarea în localitate
	2.3. Elemente ale cadrului natural
	2.4. Căi de comunicații (Drumuri)
	2.5. Ocuparea terenurilor
	2.6. Echiparea edilitară.....
	2.7. Probleme de mediu
	2.8. Opțiuni ale populației.....
	3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
	3.1. Concluzii din studiile de fundamentare
	1.2. Prevederi ale PUG
	3.2. Valorificarea cadrului natural.....
	1.3. Modernizarea circulației
	3.3. Zonificarea funcțională, reglementări
	3.4. Dezvoltarea echipării edilitare
	3.5. Protecția mediului.....
	3.6. Lista obiectivelor de utilitate publică.....
	4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE
VI.	AVIZE, ACORDURI
–	C.L.M. Arad - A.P.L. - Certificat de urbanism nr.2036/11.09.2003
–	P.M.A. - Temă de proiectare
–	Adresa 2003/22.09.2003 S.C. PROIECT ARAD

Întocmit:
arh. IOAN DARIDA

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRAREA ÎN P.U.G.....	refolosibil 25.000 - 0:
1. SITUAȚIE EXISTENTĂ	35.040 - 0:
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PRELIMINARE - ZONIFICARE	35.040 - 0:

Întocmit:

arh. IOAN DARIDA

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal - Zona Căramidărie - Ceala - refacere
- Beneficiar: Primăria Municipiului Arad
Universitatea Vasile Goldiș Arad
S.C. CONSTAR S.A. Arad
S.C. METAL IMPEX SRL Arad
S.C. ARAMIS SRL
- Proiectant general: S.C. PROIECT ARAD S.A.
- Data elaborării: noiembrie 2003

Obiectul P.U.Z.

Zona ce face obiectul reproiectării este amplasată în extremitatea sud-vestică a municipiului, făcând practic "tranziția" dintre oraș și pădurea Ceala. Este delimitată astfel:

- la Nord - cimitirul Pomenirea și dotări amplasate pe latura sud a căii Bodrogului (drum acces aeroport);
- la Est - str. Pădurii (zonă de locuințe reprezentând cartierul Faleză Sud - cu blocuri și locuințe individuale din cartierul Pârnea;)
- la Vest - Pădurea Ceala;
- la Sud și S-V - râul Mureș

Obiectul lucrării inițiale - proiect nr. 23.192/1993 Zonă agrement și dotări Ceala - a constatat în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă - inclusiv extinderea intravilanului orașului spre S-V, în concordanță cu propunerile P.U.G. proiect nr.25.000 al S.C. PROIECT ARAD S.A.

În funcție de noua politică extensivă planimetric de dezvoltare urbană în care consultarea populației joacă un rol important, s-a considerat necesar a se rezolva (în concordanță cu prevederile P.U.G. - UTR 72) în cadrul P.U.Z. inițial următoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii funcționale și a cadrului natural, urbanistic - arhitectural adaptat la noile condiții din zona studiată;
- expunerea în forme specifice, conținutul și personalitatea orașului, relația cu elementele naturale majore din zonă;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare noilor funcțiuni și dotări de sport și agrement destinate deservirii întregului municipiu;
- menținerea fondului construit din vecinătatea zonei concomitent cu eliminarea totală a clădirilor necorespunzătoare din incinta studiată;
- crearea condițiilor pentru o circulație carosabilă corespunzătoare pentru asigurarea unei legături fluente cu orașul, respectiv pădurea;
- propunerea unor trasee pietonale prioritare;
- dotarea cu utilități corespunzătoare a zonei.

Evoluția zonei în cauză a fost însă radical influențată de modul de materializare - adică totală nerespectare a prevederilor P.U.G. din această zonă, respectiv:

- nu au fost eliminate activitățile productive din zonă;
- nu a demarat execuția dotărilor majore preconizate (stadion municipal, pistă olimpică de canotaj, sala polivalentă) și nici nu se preconizează;
- nu a fost realizat noul pod rutier peste Mureș de pe str. Pădurii;
- nu au fost respectate hotărârile de consiliu privind desființarea locuințelor ilegale din zonă, ba mai mult, în ultimii ani au apărut zeci de clădiri insalubre noi;
- nu s-a asigurat protecția zonei și a cadrului natural existent, suprafețe mari devenind rampe de gunoi neautorizate.

Totodată s-au complicat problemele legate de statutul juridic al terenului, suprafețe mari devenind proprietatea privată a unor persoane juridice: Universitatea Vasile Goldiș 12,5 ha, S.C. CONSTAR S.A. 2,5 ha, S.C. METAL IMPEX ha sau închiriate pentru activități de extracție și prelucrare (căramidărie, balastiere etc. pe o suprafață de ha).

Pentru corelarea și alinierea prevederilor urbanistice cu realitatea efectivă a zonei - realitate obiectivă prezentată tuturor deținătorilor de teren prin adresa 2003/22.09.2003 a S.C. PROIECT ARAD S.A., deci implicit pentru crearea premiselor eliminării posibilelor conflicte dintre "dorit" și "posibil", pe baza comenzii de refacere a temei de proiectare, se propune:

- analiza critică a eventualelor posibilități de menținere a unor clădiri, funcțiuni existente din zonă

- restudierea zonelor libere de construcții
- alinierea cu intențiile investiționale ferme ale proprietarilor de teren din zonă
- asigurarea corespunzătoare cu utilități
- corelarea propunerilor cu riscurile datorate posibilității de inundare a zonei, în cazul unor viituri majore ale Mureșului (terenul)
- relație interactivă cu pădurea Ceala, parte componentă a rezervației "Lunca Mureșului"
- crearea relației cu noul pod de pe str. Pădurii
- coordonarea cu prevederile drumului de centură V-S (Nădlac - Timișoara)
- dotări de interes local sau orășenesc, impuse de funcționalitatea zonei

Surse documentare

Pentru acest P.U.Z. rămân în principiu directoare prevederile P.U.G. Municipiul Arad - UTR 72 și regulamentul aferent - pr.25.000, ambele aprobate prin HCLM 89/1997 - coordonate cu refacerea și reactualizarea acestuia.

Această lucrare este în curs de derulare pe baza comenzii beneficiarului - Primăria Arad - pr. nr. 33.100 al S.C. PROIECT ARAD S.A., proiectant inițial, atât pentru OUG cât și pentru PUZ nr. 23.192 - Zona agrement Ceala.

P.U.Z. Micălaca Est).

La baza refacerii documentației au stat următoarele studii și proiecte elaborate anterior:

- Proiect nr. 25.000 - P.U.G. Municipiul Arad, regulament aferent UTR 58, 59, 60;
- Proiect nr. 23.192 - PUZ Zona agrement Ceala
DS Zona Faleză Sud
- Proiect nr. 35.022 - PUD dotări, servicii Calea Bodrogului
SF Centura ocolitoare
Rezervația naturală Lunca Mureș
- Date statistice 1992, 2001

De asemenea au fost luate în considerare:

- prevederile pr. nr. 33.100 PUG Municipiul Arad, reactualizare

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în Vestul României, pe malurile Mureșului la întretăierea drumurilor ce leagă Banatul de Crișana (N-S) și Europa Centrală de Transilvania.

Ocupat de turci în 1551, aceștia ridică o fortificație pe malul drept al Mureșului (pe locul actualei fabrici textile Teba) în jurul căreia se dezvoltă un oraș important și ca poziție strategică și ca și centru comercial.

După ocupația habsburgică 1687, continuă dezvoltarea, atunci conturându-se și Cetatea Aradului (1763 - 1783), bine păstrată până azi în bucla orașului.

În 1834 este declarat oraș liber regesc, între 1870 și 1914 se construiesc îndeosebi în zona centrală - bulevardul - importante clădiri civile și administrative, dar se dezvoltă și cartierele marginase Gai, Micălaca, Grădiște, Pârneava,

Aceasta din urmă, cu o tramă stradală rectangulară cu loturi unitare, este asigurată funcțional de centrul "vechi", cu o arteră de 4 benzi (A. Șaguna) la E și de o altă artere importantă (Pădurii) la V.

Cartierul Pârneava - zonă semirurală cu locuințe P la fronturile stradale constituie limita E a zonei studiate, la N este un cimitir (adiacent drumului spre aeroport, drum ce pe vremuri, mergând paralel cu Mureșul, lega Aradul de Pecica. La V este pădurea Ceala (pădure din zona inundabilă a Mureșului, existentă în acest areal de peste 200 ani, iar la S și S-V Mureșul.

Evoluția zonei studiate a fost influențată decisiv de:

- vecinătatea Mureșului, ce în mod repetat (1922, 1932, 1970, 1975) a inundat zona;
- fabrica de cărămizi și exploatarea de argilă și balast din acest areal - exploatare care a început din sec. XIX și a creat câteva denivelări - gropi - minor în zonă;
- colonia de serviciu a vechii fabrici de praf de pușcă (aflată pe locul actualului cartier de blocuri Faleză Sud) construit între 1984 - 1990, cu aproape 3.000 mp.

Încadrarea în localitate

În cadrul Planului urbanistic general aprobat, se stabilesc direcțiile de dezvoltare în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public, precum și a prevederilor C.U. nr.2036/11.09.2003 al Primăriei Arad pentru această zonă.

Din concluziile Planului Urbanistic General, menționăm:

- reanaliza parcelelor existente în scopul creșterii funcționalității zonei
- extinderea intravilanului existent
- creșterea și modernizarea zonelor aferente traficului rutier, corelarea cu existența aeroportului
- dezvoltarea și asigurarea cu utilități tehnico - edilitare a întregii zone

Cu privire la reglementările propuse în PUZ pentru această zonă UTR 72, menționăm:

- stabilirea limitelor zonei - UTR
- instituirea restricțiilor de construire până la aprobarea PUZ - reactualizat
- se fixează orientativ amplasamentele noilor construcții propuse (sau extinse) în zonă
- stabilirea și delimitarea zonelor - subzonelor
- traseele rutiere și pietonale majore, profilul acestora
- dotarea cu utilități

Elemente ale cadrului natural

Aspecte generale

Având o suprafață totală de 116,3 ha, din care 96,08 ha incintă cu propuneri (majoritatea pe teren necosntruit), adiacent cartierului de locuit Faleză Sud, dar și Mureșului, respectiv pădurea Ceala, considerăm că amplasamentul se pretează în esență pentru:

- activități de sport și agrement
- dotări de interes orășenesc
- prestări servicii, industrie (pe perioadă limitată)
- case de vacanță și spații verzi adiacente la Mureș

Zonă limitrofă, constructiv, este desemnată de blocurile P+4 din cartierul Faleză Sud, blocuri construite în totalitate după proiecte tipizate specifice anilor '80.

Relief, hidrografică, vegetație

Terenul din zonă este relativ plat, având între și dar cuprinde și denivelări pronunțate, respectiv:

- locurile exploatărilor de argilă și balast, având 4-6 m adâncime etc.

- digul de apărare al Mureșului - asigurare 1%, având +109,60 în zona șantierului (profil A) și +110,30 spre cartierul Faleză Sud (profil B), pe o lungime de ~700 m E și 800 m N.

În plus, apar denivelări locale, multiple, datorită depozitării necontrolate de gunoi și materiale de demolare.

Zona este fără vegetație amplă sau valoroasă (câțiva pomi fructiferi lângă Mureș), doar poligonul de tir este acoperit cu iarbă.

Malul râului Mureș este neamenajat, cu anexe haotice ce prezintă real pericol de accidente.

Analiza geotehnică

Conform studiului geotehnic întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A., atât pentru zona studiată, cât și pentru terenul adiacent aferent Cartierului Faleză Sud, terenul de pe amplasament este relativ plan, având și zona fără stabilitatea generală asigurată.

Din investigațiile geologice efectuate - 9 foraje și penetrări dinamice, rezultă o stratificație inițială relativ omogenă:

- strat vegetal până la adâncimea de 0,30 - 0,70 m
- strat de nisip mijlociu și grosier cu inserții de pietriș cenușiu de îndesare medie 0,50 - 3,70
- argilă cafeniu gălbuie cu sau fără concrețiuni de calcar, între 2,50 - 6,00

Această stratificație este pe o suprafață de peste 70 din zonă cu propuneri, modificată major datorită:

- excavațiilor de pietriș și balast, respectiv argilă; excavări ce au atins în unele locuri 5-7 m adâncime
- depozitarea necontrolată (de gunoi și pământ, resturi de demolare, sol vegetal etc.) în straturi ce ating și 3m, respectiv umplerea haotică a unor gropi cu aceste materiale

Din aceste motive, pentru identificarea corectă a condițiilor de fundare, pentru fiecare obiectiv nou propus, sunt necesare foraje distincte pe amplasamentul concret; se apreciază că presiunea convențională a terenului de fundare variază de la 150 la 270kPa.

Din punct de vedere hidrogeologic, amplasamentul se situează în vecinătatea râului Mureș, care poate influența major nivelul apei subterane. La ora efectuării studiului, apa a fost identificată la -3,20 - 5,00m și prezintă slabă agresivitate carbonică și sulfatică.

În caz de viituri majore, prelungite, apa poate urca până la nivelul terenului natural.

Sunt necesare epuizante, săpăturile necesită sprijiniri, terenul fiind cat. II pentru săpături mecanice și tare pentru manual.

Conform P.100/92, amplasamentul se găsește în zona de calcul D, cu $K_s=0,16$ și $T_c=1,00s$.

Subliniem necesitatea analizei utilizării metodelor noi de indicare a caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului de fundare (perne de balast, ploturi, vibro....., injectii beton, piloni etc.), atât pentru reducerea cheltuielilor de investiție, cât și pentru a permite amplasarea corespunzătoare urbanistic a dotărilor majore preconizate.

Riscuri naturale

Zona nu este expusă la alunecări de teren ample; se apreciază însă că pot apărea prăbușiri locale de teren a malurilor (mureșului sau exploatărilor) nestabilizate sau ce nu respectă unghiul taluzului natural.

Sursa majoră, determinantă de pericol în zonă, este Mureșul, râu adiacent zonei pe o lungime de peste 1,5 km. Cum s-a specificat la cap. 2.1. și 2.3.2., terenul nefiind protejat cu diguri cu cota de asigurare 1%, el este inundabil în cazul unor viituri majore sau inundații (1922, 1932, 1970, 1975, 1998 etc.)

Pentru eliminarea acestui risc, sunt posibile două soluții:

1. Protejarea zonei cu un dig de ~110,30mNMB
2. Ridicarea cotei terenului sau a cotelor 0,00 a clădirilor suficient pentru a nu fi periclitare de inundații

Alegerea soluțiilor va face obiectul unei analize tehnico - economice, dar considerăm că la clădirile mai puțin importante varianta a doua este de preferat, rezultând soluții arhitecturale similare cu cele din standarde.

Atragem atenția și asupra posibilității de poluare a zonei datorită depunerilor necontrolate, neautorizate de gunoi și deșeuri în zonă, acestea putând constitui și deșeuri industriale periculoase sau substanțe toxice.

Căi de comunicații (Drumuri)

Cartierul Pârnea - parte a acordului din care face parte zona studiată, corespunde 3 zone - 2 cu locuințe și una mixtă (industrie, locuințe, dotări) acesta fiind și obiectul proiectului refacerii de PUZ).

Trama stradală a acestei zone este relativ rectangulară formată de următoarele străzi:

- str. Pădurii, cat. II, modernizată (direcția N-S) + tramvai
- str. Cărmidărilor, cat. III, modernizată (latura E la str. Pădurii)
- str. Luceafărului, cat. III, modernizată (latura E la str. Pădurii)
- str. Pionierilor
- str. Condurașilor, cat. III + tramvai

respectiv pe latura V:

- str. Macului, cat. IV, neamenajată

În incintă se mai regăsesc încă 2-3 "drumeaguri" de 3m, neamenajate, pe care se desfășoară traficul de exploatare a zonei (utilaje, personal angajat).

În general, relația zonei cu str. Pădurii e greoaie, accesele sunt peste CF vechi ce deserveau fabrica de zahăr (veche), respectiv digurile paralele cu str. Pădurii; traseele sunt parțial obturate și de garaje metalice (~20 buc.)

Transportul public este asigurat cu tramvaie (str. Pădurii și Condurașilor) ce este la ~100m de limita zonei studiate.

Linia CF amplasată pe latura E nu este o linie curentă, de ani de zile ea nu mai poate fi utilizată datorită gradului mare de uzură și neîntreținerii.

La N de zonă ~500m, se găsește pista aeroportului Arad; zona nu este în cercul de aterizare, dar avioanele pot constitui o sursă de poluare sonoră; evident, apropierea de aeroport constituie un avantaj.

Râul Mureș nu este - din păcate - navigabil și sunt foarte puține surse de remediere a situației, dar el este un loc extrem de propice pentru sporturi nautice, plimbări de agrement.

Ocuparea terenurilor

Funcțiuni în zonă

În zona studiată se delimitează foarte clar 3 tipuri de funcțiuni:

- la E, locuințe din Faleză Sud și Pârneava
- la N - cimitirul
- la N și S: pădurea Ceala și Mureșul

În incintă, exploatare și industrie de materiale de construcții, ~40 de locuințe insalubre, restul terenului, în proporție de peste 70% este teren liber de construcții.

Relațiile dintre aceste funcțiuni sunt haotice, fiecare având o relativă tramă stradală (cele perimetrale), dar nelegate cu incinta centrală.

Calitatea construcțiilor, servicii

Clădirile de pe latura E sunt:

- P+4, din anii '80, stare tehnică foarte bună (Faleză Sud)
- P, P+1 din anii '50-'60, stare bună (Pârneava).

Instituțiile din zona N își desfășoară activitatea în clădiri P, P+1 modeste (ca și anexele lor funcționale).

Pe latura V și S practic nu există clădiri.

Nu există dotări sau servicii de utilitate zilnică în zonă (comerț și comerț stradal, respectiv o mică piață este la ~400m E).

Clădirile din incintă prezintă următoarele caracteristici:

- la S; S-V: clădiri de locuit, insalubre, stare tehnică nesatisfăcătoare, majoritatea construcții neautorizate fără utilități. Subliniem faptul că există mai multe HCLM privind dezafectarea acestora; în multe domiciliază ilegal cetățeni din alte orașe, nu din Arad;
- în incintă (Cărmidăria, SC CONSTAR, SC METAL-IMPEX) clădiri P, P+1, relativ vechi (80 ~30 ani) (specifice funcțiunii).

Majoritatea au stare tehnică slabă, uzură fizică și morală pronunțată.

Nu există zone verzi, drumuri, trotuare etc. amenajate; riscurile naturale sunt prezentate la cap. 2.3.

Disfuncționalități, opțiuni

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- aspectul arhitectural - urbanistic este absolut nereprezentativ
- probleme acute privind fondul construit existent
- neclară, suprapusă structura funcțională a zonei
- dotări și infrastructură practic inexistente
- digul + calea ferată veche regim artificial zona de vecinătăți /E/ și parțial V (pădurea)

Dorința autorităților locale și a populației orașului, punctele de vedere ale beneficiarilor sau factorilor interesați în organizarea și dezvoltarea acestei zone (obținute de proiectant prin temă, corespondență, consultări, date statistice) au fost:

- organizarea și dimensionarea elementelor funcționale componente existente și propuse în relație permanentă bivalentă cu situația din zonă;
- zonificarea funcțională;
- stabilirea funcțiunilor definitive sau temporar menținute în zonă;
- încadrarea zonei în rețeaua majoră de circulație a orașului
- asigurarea accesului și relației fluente spre și din vecinătăți
- stabilirea amplasamentelor pentru dotările de interes orașenesc sau local sau alte categorii de clădiri

- corelarea funcțională a rezolvării teritoriale cu sarcinile de etapizare corelate cu sursele financiare și resursele naturale
- cooperarea în toate etapele cu zonele învecinate, îndeosebi pe latura E și V
- relația activă cu râul Mureș
- controlarea riscurilor naturale existente
- asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare
- reducerea sau eliminarea poluării
- utilizarea sau suplimentarea, remodelarea dotărilor din zonele învecinate

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

În prezent în zona studiată nu există un sistem centralizat de apă potabilă, care să satisfacă necesarul de apă pentru consum curent și combaterea eventualelor incendii.

Canalizarea menajeră și pluvială

Terenul aflat în studiu se află în zona inundabilă a Mureșului, din acest motiv nu a fost realizat până în prezent un sistem centralizat de canalizare menajeră și pluvială. Evacuarea apelor menajere în prezent este rezolvată prin rezervoare vidanjabile și latrine săpate în pământ.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată se află următoarele obiective energetice:

- o canalizare electrică subterană 20kV, în nordul zonei, pe calea Bodrogului;
- postul de transformare nr. 3077 de 20/0,4kV, 250kVA, amplasat la Centrul de Selecție, pe calea Bodrogului;
- o linie electrică subterană 0,4kV pentru iluminatul public, pe calea Bodrogului;
- o linie electrică aeriană 20kV, pe strada Pădurii;
- două derivații aeriene de 20kV din linia de 20kV de pe strada Pădurii, care alimentează trei posturi de transformare nr. 1504, de 400kVA (Fabrica de cărămidă Ceala I), nr. 1505, de 1000kVA (Balastiera Ceala) și nr. 1507, de 100kVA (Fabrica de cărămidă Ceala II).

Telecomunicații

În nordul zonei studiate, pe calea Bodrogului, se află o canalizare telefonică urbană. În zona propriu-zisă nu sunt canalizări telefonice, numai racorduri telefonice aeriene, pozate pe clădiri și stâlpii liniilor electrice.

Alimentarea cu energie termică

În zonă nu există obiective sau consumatori racordați la rețeaua orășenească de termoficare, cartierul învecinat Faleză Sud este capăt de rețea și nu are rezerve pentru preluarea de noi consumatori (termoficare sau apă caldă). Pentru toate obiectivele propuse în zonă se propun centrale proprii pe gaze sau în situații deosebite impuse tehnologic sau funcțional - climatizare sau încălzire electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zona studiată nu sunt rețele de distribuție și nici consumatori de gaze naturale.

Probleme de mediu

Relația cadru natural - cadru construit

La data întocmirii documentației, majoritatea terenului este liber de construcții, dar afectat de exploatarea balastului sau argilei.

Locuințele din latura S, S-V sunt majoritatea construite ilegal, fără racorduri la canalizare; obiectivele productive din partea centrală folosesc tehnologii și utilaje vechi, la care emisiile de noxe sunt dificil de controlat.

Accesul spre V (pădurea Ceala) este foarte dificil și necontrolat, similară (deci necorespunzătoare) este legătura locuințelor cu Mureșul. Subliniem faptul că pădurea Ceala este parte a rezervației naturale (Iunca Mureșului).

Evidența riscurilor naturale și atropice

Pe ansamblul zonei, apreciem că există următoarele riscuri naturale:

- revărsarea Mureșului, ce în situații viituri poate inunda întreaga zonă (digul de protecție este perimetral la E și N, în rest nu există) ce are sub 10% gradul de asigurare în inundații
- surpări, alunecări locale de teren în zonele de exploatare a balastului sau argilei
- marile cantități de deșeuri construcții și deșeuri urbane periclitează zona permanent, iar în caz de viituri pot polua chiar Mureșul (depozitarea este necontrolată)
- riscul (reduc) în urma poluării datorită unui accident la unitățile productive din zonă.

1.1.1. Căi de comunicație

Practic, zona nu dispune de drumuri și nici nu se preconizează în ea artere majore de trafic (local sau tranzit).

Vecinătatea aeroportului Arad (~800m N - deci în afara zonei afectate de cercul de aterizare) poate fi o sursă majoră de poluare sonoră (3-4 curse pe zi).

Nu există CF cu circulație curentă în zonă, linia ferată de la E a fost o linie industrială ce este abandonată de peste 10 ani.

Râul Mureș nu este navigabil.

1.1.2. Echipare tehnico - edilitară

Cum s-a menționat în memoriile de specialitate, în zonă nu există rețele sau artere edilitare majore, ce pot prezenta un risc pentru zonă. Riscul real în reprezintă lipsa utilităților corespunzătoare.

1.1.3. Valori de patrimoniu, potențial balnear - turiști

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură sau zone construite protejate. Nu există zone cunoscute de ape minerale sau termale.

Există un posibil potențial turistic privind ansamblul pădurii Ceala - de la limita zonei până la 3 insule (și evident cu noul centru de cercetări și recreere preconizat în imediata vecinătate a zonei), dar el necesită atât o schimbare de atitudini din partea cetățenilor cât și evident investiție; pentru a se putea transforma zona în pădure - parc, cu toate amenajările specifice (drumuri, parcaje adiacente, trasee pietonale și ciclisme, zone reprezentative, amenajări funcționale specifice etc.).

Subliniem faptul că analiza problemelor de mediu din zonă face obiectul unei documentații distincte de evaluare a impactului asupra mediului de către funcțiunile preconizate în zonă.

Opțiuni ale populației

Cartierul Faleză Sud este cel mai mare cartier de blocuri din Arad, cartier realizat evident prin sacrificarea unui număr de clădiri parter, proprietate particulară, existente în zonă - acțiune demarată în 1984 și continuată până în 1989. După 1990 acest "pericol" a dispărut, mărlul discordiei devenind statutul juridic al acestei zone - respectiv a terneurilor rămase libere din expropriate.

La ora actuală statutul juridic al terenurilor este lămurit - acest lucru făcând posibilă atribuirea respectiv vânzarea unor terenuri aparținând C.L.M.Arad.

În cursul anului 2001 în zonă - pe baza unui program demarat în 2000 de Primăria Municipiului Arad cu o firmă de consultanță din Canada, au fost sondate opțiunile locuitorilor.

Opiniile participanților sunt prezentate detaliat anexate la tema de proiectare, din analiza lor apreciem că se pot trage două concluzii majore:

1 - participarea, implicarea și expunerea cetățenilor față de problemele orașului este modestă, fapt explicabil prin experiența nefastă anterioară.

2 - sunt majoritare aprecierile la problemele globale, majore ale orașului - deci mai greu de rezolvat - față de problemele specifice, locale, punctiforme ce sunt mult mai ușor de rezolvat.

Față de tema de proiectare și implicit modul de rezolvare al celor solicitate, considerăm că cele preconizate pot fi soluționate corect - urbanistic și arhitectural - prin remodelarea P.U.Z. Ceala în concordanță cu situația și solicitările existente acum pentru zonă, menținând parțial și conceptul inițial legat de prevederile P.U.G. Apreciam că rezolvarea corectă și posibilă constă - pe lângă adaptarea rețelei de străzi la situația existentă în zonă, într-o serie mai clară grupare pe tipuri de funcțiuni a propunerilor, respectiv:

- dotări de interes orășenesc și regional (la E, adiacent cartierului Faleză Sud) pe terenul proprietate al Universității "Vasile Goldiș"
- industrie și prestări (porțiunea centrală) pe terenurile populației S.C. CONSTAR, S.C. METAL - IMPEX, S.C. ARMIS
- sport și agrement nautic (la N și V) în zona cu poligonul și lacurile ample;
- case de vacanță, microdotări și spații verzi (zona adiacentă Mureșului, pe toată lungimea sa), casele de vacanță grupate în partea de început și centrală a zonei.

Aceste funcțiuni vor fi accesibile corespunzător și se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării la standardele și normativele existente azi în vigoare.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii din studiile de fundamentare

Din analiza documentației și a precizărilor de la cap. 1.2 și 1.3. se poate concluziona că cele prevăzute în tema de proiectare a P.M. Arad pot constitui o bază reală pentru o abordare constructivă a propunerilor urbanistice din zonă.

Desigur, propunerile formulate atrag după sine refacerea întregii documentații de urbanism, cu regulamentul aferent, toate corelate cu prevederile PUG (prevederi ce vor trebui modificate pentru a corespunde atât situației de față în zonă, cât și propunerilor concrete formulate de deținătorii de terenuri). Aceste prevederi noi au făcut obiectul consultării cu memoriile de specialitate ale CLM Arad și CJ Arad, recomandările acestora fiind incluse în documentația finală.

1.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată corespunde în esență ca poziționare și vecinătăți, prevederile UTR 72 din PUG (vechi, aflat în curs de reactualizare și el) , prevederi prezentate integral la capitolul 5 Anexe.

Acest UTR - prezintă următoarele caracteristici (preluare de la proiect nr. 23193 PUZ zonă de agrement Ceala):

- partea de E: dotări sportive de interes orășenesc: stadion 50.000 locuri; sală polivalentă lupte, haltere, gimnastică, judo, box (6.000 locuri), sală sporturi cu mingea (4.000 locuri), piscină olimpică,

pavilion administrativ + cazare sportivi 3.500 locuri (deci o capacitate de 65.000 locuri la un oraș de 180.000 locuitori);

- partea centrală și S: cazare, terenuri de tenis, un teren fotbal + atletism (antrenament), un hotel 700 locuri pe malul Mureșului;
 - partea V (adiacent pădurii): pistă de canotaj olimpic (2.000 m) cu dotările competiționale necesare.
- Conform celor stipulate anterior și din motive financiare - investiții de peste 300 mil. Euro - nu s-a realizat absolut nimic din aceste propuneri, nu a fost începută nici asigurarea cu utilități.
- Din aceste motive - plus modificarea statutului juridic pentru un segment important din teren, modificare dublată de drepturi concesionare privind exploatarea rezervelor de balast și argilă pe 10, respectiv 20 ani - au impus refacerea PUZ din UTR 72.

În plus, problemele de mediu s-au acutizat grav (construcții de locuințe neautorizate și fără utilități, depozități necontrolate de gunoarie și deșeuri etc.

Valorificarea cadrului natural

După cum este specificat și în memoriul privind situația existentă, cadrul natural al zonei - prin poziție, caracteristici, context - are un potențial valorificabil foarte mare.

Dar acest lucru se poate realiza numai printr-o abordare unitară, manevră a "îgienizării" zonei, dublată de crearea și punerea în funcțiune a unor activități ce elimină riscul continuării degradării cadrului natural. Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate detaliat în studiul de specialitate, aici subliniem din nou necesitatea întocmirii unor stadii geotehnice distincte pentru fiecare obiectiv instituțional preconizat aici (zona seismică "D", $K_s=0,16$, $T_c=1,00$).

Clădirile se proiectează conform încadrării climatice a zonei Aradului, vânturile dominante sunt N-V.

1.3. Modernizarea circulației

Circulația rutieră

Teritoriul aferent zonei studiate de peste 116 ha se va amenaja astfel încât să permită construirea clădirilor, sistematizarea terenului, amenajarea carosabilului, platforme, parcaje, trotuare, pistă cicliști, spații verzi, zone de agrement și perdele de protecție.

Sistematizarea verticală impune, în funcție de zonă și destinația clădirilor vechi:

- drenarea stratului vegetal (sau a deșeurilor) și înlocuirea lor cu pământ stabilizat;
- umpluturi în zonele de excavații sau acolo unde se dorește un CTS mai ridicat decât acum.

Ținând cont de specificul zonei, aceste cote pot varia foarte mult (≈ 220), zona digului și porțiunile protejate de inundații, respectiv $\approx 102-105$ în zonele unde excavările se amenajează ca oglindă de apă. În continuare se propune realizarea unei trame stradale ce în mare constituie și limita zonărilor funcționale.

Se propun 2 categorii majore de lucrări:

În zona studiată, în concordanță cu prevederile proiectului Legătură rutieră între DN7 și DN79 - proiect 321/2202 proiectant SEARCH Corporation, faza SF, aprobată prin HCLM/2003, care prevede între km 5,50 și 6,80 lucrări în zona studiată, respectiv:

- I. Drum de categoria III pe terenul ce constituie limita N a zonei (pe dig), teren ce pornind de la giratoriul V (Aeroport) duce până la str. Pădurii la care se racordează printr-o intersecție în formă de T (detaliu D), conform pl. 04 și I/03/ 730 ml
- II. Idem de categoria I cu 4 benzi auto + 2 tramvai + trotuare gardă, ce de la intersecția tronson I cu str. Pădurii continuă spre S până la Mureș (pod nou deschideri 435 m) și centură spre Timișoara 350 ml + ≈ 190 ml din pod

1.3.1.1. În cadrul incintei cu propuneri, plecând sau racordate la Pădurii - II - se prevăd următoarele:

- drumul 01, paralel cu rampa urcătoare a podului, amplasată la V de ea, este o dublură a str. Pădurii, ce face legătura spre și din incinta cu, $L=430$ m
- drumul 02, ce de la punctul de legătură al drumului 01 (cu Pădurii) merge spre V (relativ paralel cu I)la S de baza hipică, până la marginea pădurii Ceala, $L < 830$ m;
- drumul 03, ce de la capătul S al 01 (lângă Mureș, sub pod) face legătura atât cu cartierul Faleză Sud (spre E), cât și cu partea centrală a zonei (Z2, Z3), parțial pe traseul str. Macului până la cantonul silvic de pe lângă drumul al treilea din pădurea Ceala, (spre V), $L=920$ ml
- În pădure el se racordează la drumul (propus spre modernizare) ce merge până la 3 insule.
- drumul 04, de la jumătatea lui 03, spre N, până la 02 și I, traversând practic zona centrală și Z1 (dotări) de Z3 /sport agrement. Intersecția cu I este necesară cu relația dreapta $L=870$ ml;
- drumul 05, de la aproximativ jumătatea lui 03, spre S, urmărind parțial traseul str. Macului (~ 500 m) apoi spre V ~ 150 și ulterior spre S, paralel cu liziera pădurii, până la Mureș, $L=1.410$ ml;
- drumul 06, paralel cu liziera pădurii, de la 03 (canton silvic) spre S la 05 $L=930$ ml

Intersecțiile cu străzile cat. I vor fi numai cu relație dreapta.

Sistemul rutier prevăzut la străzile noi este cel corespunzător la traficul greu (0,1 03, 04), respectiv:

- beton asfaltic: 3 cm
 - binder criblură: 4 cm
 - mixtură bitum: 8 cm
 - piatră spartă: 25 cm
 - balast: 15 cm
- iar la celelalte adecvat pentru un trafic mediu, adică:
- beton armat: 3 cm
 - binder criblură: 4 cm
 - piatră spartă: 25 cm
 - balast: 15 cm

1.3.1.2. Trotuare, platforme, parcaje

Toate străzile sunt flancate de trotuare având între 1,20 și 2,00 m lățime, realizate din îmbrăcăminte de asfalt pe fundație de pietriș și balast.

În dreptul acceselor carosabile, ele coboară până la cota drumului, pentru a se asigura accesul și manevrarea facilă a cărucioarelor de handicapați, conf. N051/2001.

Platformele se propun în zona parcajelor, cu dimensionare corespunzătoare pentru accesul mașinilor și sunt de 3 categorii:

- pentru cursele de navetă în incinta lotului
- pentru dotări și prestări servicii, evidente pe terenul proprietate, în proporție de minim 3 parcare la 3 angajați / sau vizitatori, clienți etc.)
- pentru zonele de sport și agrement, se propun 5 parcaje colective de 60-100 mașini fiecare (2 la intrarea în zonă, 3 la capătul drumurilor 02, 03 și 06) toate adiacente arterelor pietonale majore.

Transportul în comun

Tramvaiul este accesibil pe colțul N-E (Pădurii și Condurașilor) se prevede prelungirea liniei peste Mureș în direcția S. În toate ipotezele, distanța ce trebuie parcursă din (sau spre) zonă este mare: 0,8 - 1,3km. Ca rezolvare, trebuie analizată posibilitatea unei linii de autobuze ce (eventual în circuit și cu zona 3 Insule) să deservească zonă, îndeosebi la sfârșit de săptămână.

După finalizarea - mutarea - în zonă a complexului hipic, considerăm că trebuie analizată posibilitatea de "taximetrie" cu căruțele, pe trasee cu și pădurea Ceala.

1.3.1.3. Circulația pietonală

În afara trotuarelor ce flanchează drumurile propuse, în zonă - concordant cu caracterul ei de sport și agrement - se prevăd și pietonale majore pe următoarele trasee.

A - paralel cu drumul 01, pe direcția N-S, L = 430 ml

B - de la capătul N al A, paralel cu drumul 02 / zonă aproape de capătul spre pădure, direcția E-V, apoi spre sud, adiacent pădurii Ceala, până la drumul 03, L = 1.410 ml

C - o buclă ce pleacă din B (la colțul E al bazei hipice) și se reunește cu B după ce ocolește la S cel mai mare lac din zonă.

D - de la capătul S al A, paralel cu 03, spre V până la Ceala (ocol silvic), L = 810, din care ~ 400 tangent Mureșului, E . din B, de la intersecția D cu drumul 05 spre S, lângă Mureș, până la extremitatea S a zonei L=1.300m.

Ele sunt de 3-5 m lățime, cu minime traversări de drumuri, se propun din dale pe pat nisip sau pietriș - balast stabilizat; traseele lor pot fi folosite și ca magistrale pentru utilitățile ce servesc zona.

Toate sunt accesibile handicapaților, sunt dublate pe toată lungimea de piste de cicliști de 1,2 - 2,00 m lățime (piste ce în viitor ar putea fi continuate atât în direcția V (Ceala), cât și E (pe mal, spre centrul orașului, unde în jurul Cetății e demarată deja crearea unor piste de cicliști. În Z3 se propune și o pistă pentru ciclocros de ~500 ml.

Zonificarea funcțională, reglementări

Conform celor prezentate anterior, zona studiată are 116,3 ha, propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 96,8 ha echivalentul în OUG al UTR 72.

Intervențiile din afara incintei sunt minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări, fapt explicabil cu caracterul "ferit" al terenurilor învecinate, râul la sud, pădurea la vest, cimitir la nord, cartierul nou de locuințe la est.

Excepție face drumul propus la nord și est (centura DN7 - DN29 + pod Pădurii, propunere prezentată detaliat la cap. 3.4.1.1., drum I și II.

Zonificarea propusă respectă în mare cea din PUZ-ul anterior și este grefată practic pe situația existentă coroborată cu propuneri pe termen scurt și mediu și cuprinde 4 zone, respectiv:

Z1 - 12,5 ha, cu 3 subzone

Z2 - 9,8 ha, cu 3 subzone

Z3 - 2 subzone

Z4 - 2 subzone

Principiul funcțiuni propuse pe zone sunt:

Z1

Este în partea de E a zonei, delimitată de str. Pădurii (E), cimitir (N), str. Macului (S), cărămidăria în drumul 03 (V) și cuprinde exclusiv dotări de interes orășenesc și regional, (preponderente cu profil de sănătate și învățământ) ale Universității de Vest "Vasile Goldiș" din Arad, proprietara terenului, ca destinație acoperind practic toată gama de activități pentru care este autorizată Universitatea "Vasile Goldiș".

Pe ea nu există decât câteva clădiri modeste (~70 mp Ac) și este traversată E.V de 2 drumuri ce delimitează cele 3 subzone.

1.3.2. S1A

Pe partea de N a zonei (drum I, II, 02, 04), având ha, cu destinația cazare și Având capacitatea maximă de 1.800 persoane, regim medie de 3 nivele funcționale, maxim P+4, în sistem pavilionar cu orientare S. Construcțiile din această subzonă - ca de fapt toate din Z1 - se va realiza la nivelul standardelor UE în domeniu, aplicând tehnologii, materiale, concepte volumetrice și funcționale de cea mai înaltă ținută.

Gradul de ocupare al terenului este de 30% construcții, 20% drumuri, parcaje, platforme și 50% spații verzi, cu POT max. 0,30, CUT max. 1,2.

1.3.3. S1B

În partea centrală a zonei (drum 02, II, S1c și 04) având ha cu destinația de unitate medicală activă și funcțiunile anexe (amfiteatru, laboratoare, bibliotecă și centru diagnostic etc.). Se preconizează și aici 30% construcții, 20% drum, platforme, 50% zona verde, regim mediu de înălțime 3 nivele active, maxim P+4, POT max. 30%, CUT max. 1,2. Pe laturile adiacente cu Z2 se vor prevedea obligatoriu perdele de protecție - deci vegetație medie și înaltă - pe o fâșie de minim 15 m.

1.3.4. S1C

În partea de S a terenului proprietate (între S1B, II, 03, Z2) pe o suprafață de ha, funcțiunea preconizată tot învățământ, sănătate, birouri, spații anexe cu Ac și Ad, cu indici identici cu restul zonei (30% clădiri, 20% drum, platforme, 50% zone verde, minim 3 nivele, max. P+4, cu POT max. 30%, CUT max. 1,2.

Subliniind obligativitatea de a lua - în cazul tuturor clădirilor din zonă - măsurile necesare pentru a nu fi afectate în caz de viituri majore sau inundații, terenul fiind în afara zonei protejate de diguri prin concordanță cu avizul organelor de specialitate abilitate.

În ansamblu, zona are următorul bilanț teritorial:

	E	P
POT		30%
CUT		1,2

Cu excepția drumurilor menționate la cap. 3.4.1.2. (domeniu public) tot terenul este proprietatea U.V. Goldiș, conform CF.

Z2

Este amplasată în porțiunea centrală a zonei studiate, delimitată de Z1 la N și E, drumul 03 la S, Z3 la V și NV, cuprinzând unitățile (de producție și prestări) existente, legate de resursele din zonă, resurse pentru care există concesiuni pe termen mediu (10 ani) și lung (20). Se împarte în trei subzone, fiecare adoptând o activitate bine determinată, S=10,13 ha.

1.3.5. S2A

Subzonă în partea de E a zonei, delimitată de Z1 (la E și N, S2B la S și drumul 04 la V), pe ea funcționează de peste un secol o fabrică de cărămizi. Materia primă - argila - este asigurată prin exploatarea resurselor existente în zonă, exploatare pentru care beneficiarul are drept de concesiune. În acest interval - cu respectarea normelor în vigoare - cărămidăria se propune a fi menționată, urmând ca apoi, în funcție de rezultatele unui studiu de eficient numerică, să se ia o decizie. Apreciem însă că, după expirarea acestei perioade, încetarea activității și reamenajarea incintei și a clădirilor pe un profil de agrement - al industriei arădene - etc. ar fi cea mai adecvată soluție. Este de 6,50 ha suprafață, pe ea se propune Ac nou, mp, Au = mp, 30% clădiri, 30% parcaje, platforme și zonă verde, POT = 40%, CUT=0,8.

1.3.6. S2B

Este amplasată în partea de S a zonei, delimitat de S2A, drum 03 și 04, având 1,23 ha (din care pe 0,946 funcționează SC METALIMPEX SA, proprietara construcțiilor de pe teren). Profilul de activitate este prezentat detaliat în anexe, pentru un termen mediu (10 ani) se propune menținerea acestuia, cu încadrarea în normativele în vigoare.

Se propun aceleași criterii de ocupare ale terenului, POT și CUT ca la S2A (numai pentru incintă, restul suprafeței rămânând zonă verde către drumul 03.

S2c

Situat în partea de V a zonei, delimitat de Z3 (la N, S, V) și drumul 04 la E, terenul de 2,41ha este proprietatea S.C. CONSTAR SA, care are aici de producție (beton și prefabricate de

b.a.) bazată pe dreptul de exploatare a resurselor de balast de zonă (licență pe lângă 20 ani). Conform datelor din anexă, se propune o modernizare și re tehnologizare a producției (bazată pe utilaje exportate din Germania), preconizându-se o hală nouă de producție de ~20-60m, anexele tehnologice.

Indicii de utilizare teren, POT, CUT sunt identice cu cei de la S2A,B.

Pe nivelul zonei, se preconizează următorul bilanț teritorial:

	E	P
POT	14,7%	40%
CUT	0,17	0,8

Z3

Este amplasată în partea de N-V a zonei (delimitat de Z1,2 la E, drum I la N, la V și drum 03 la S) are o suprafață de 30,28 ha și care sunt prevăzute cu preponderență dotări de agrement și sporturi nautice.

Se împarte în 2 subzone, respectiv

S3A, în partea de N a zonei (porțiunea digului existent), suprafață 17,7 ha, în care se propune amenajarea unui centru hipic (grajduri 60 cai, maneaj acoperit, teren călărie pentru concursuri de obstacole și echitație (un hipodrom) cu o tribună de 600 spectatori.

În restul zonei se propun spații verzi amenajate și trasee hipice pentru cei ce doresc să învețe să călărească Ac 4000, Ad 6000mp, regim maxim de înălțime P+M, incluzând câteva locuințe de serviciu pentru personalul bazei, POT 10%, CUT 0,15.

1.3.7. S3B

În partea de S a zonei (între S3A, S2C, drum 03 și pădurea Ceala) pe o suprafață de 21,35 ha, cu destinația de sporturi nautice pe balta din N (~300×200m) agrement lacul S (~230×130m) și permit sporturi în lacul de lângă pădure. Pe lângă amenajarea cu zone verzi a terenurilor degradate (în concordanță cu evoluția exploataților de balast și nisip) se propun și alte forme de agrement (pistă ciclism, patine cu roțile..... alpinism etc.) cu clădirile de aferente.

Cum pentru întreaga subzonă și încă o porțiune din Z4-S4A (deci pe o suprafață de 32,6 ha există licența de concesiune pentru exploatare pe 20 ani între Agenția Națională pentru Resurse Minerale și S.C. CONSTAR SA, publicată ca HG nr. 71/2003 publicată în M.O. din 8.02.2003, considerăm că menținerea acestei activități în viitor este posibilă, dar numai cu condiția coordonării prevederilor permiselor de exploatare cu prezenta documentație de urbanism. Această coordonare se poate realiza eficient prin desemnarea pericolelor de exploatare cu protocoale între P.M. Arad și beneficiar, protocoale ce să menționeze clar locul și amplasarea exploataților în vederea atingerii - pe parcurs sau la încheierea perioadei de concesiune - a prevederilor P.U.Z.

Indicii de ocupare ai terenului sunt identici cu S3A, la nivelul max. ei sunt:

	E	P
POT	0,22%	10%
CUT	0,002	0,15

1.3.8. Z4

Este amplasată în partea de S - S-V a zonei, delimitat N de drumul 03, E și S de Mureș, V de pădure.

Se împarte în 2 subzone - fiecare cu altă destinație - și are o suprafață de 30,28 ha.

S4A

Este amplasat în partea de N și N-E a zonei la S de drumul 03, având o suprafață de 12,08 ha pe care se propun case de vacanță și de servicii și prestări. Se propun laturi de 13×25m, pentru case de vacanță având S+P+M, cu următorii indici 40% Ac, 10% drum, platformă, 50% zonă verde, POT 40%, CUT 1,2. Clădirile vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, amplasate la cote ce să asigure la nivelele..... o protecție corespunzătoare.

Revăzând statutul juridic al terenului, apreciem că trebuie luate în considerare toate variantele - închiriere, concesiune, cumpărare - în funcție de context, fără obligații în opțiunea solicitanților. Fiecare casă are asigurat accesul auto pe drumuri cat. IV, distincte de drumurile din zonă. Numărul lor total nu va depăși 150, din care 40-50 în zona de extindere (adiacentă S drum 03), iar restul într-un partiu compact între S3B, pădure în S4B, teren pentru care sunt valabile considerentele de la cap. 3.5.3 - S3B.

1.3.9. S4B

Este practic constituit în partea de S-E a zonei, dintr-o fâșie de vegetație de 40-60m, paralelă cu malul Mureșului (la S de casele din S4A) pe o lungime de 800 m și o zonă compactă la extremitatea S a zonei, delimitate de S4A la N, Mureș la S, Ceala la V.

Întreaga suprafață se dorește a fi atât o zonă tampon între case și Mureș, cât și o lizieră de vegetație ce să permită la V prin Ceala, la E prin zona Faleză Sud, Fabrica de zahăr veche, pod Traian etc. o plimbare din Micălaca /locul de intrare a Mureșului în Arad) până în pădurea Ceala. Traseul, amenajat corespunzător în concordanță și cu prevederile PUG - zonă protejată cu valoare peisagistică, beneficiază aici, pe lângă prezența Mureșului, de trame pietonale majore (dublate de piste de ciclism), poziționate astfel încât să se evite orice intercalație cu drumurile din zonă, ele implicit asigură.....de siguranță și confort pietonilor și cicliștilor, pe o lungime de ~1300m.

În partea cealaltă a S4, pe un teren relativ plat, dar puternic alungit, se propun, pe lângă un teren de golf și câteva terenuri de tenis, volei de plajă, handbal, badminton etc. cu accesorii dotări de service cu o pondere de 5% construcții, 10% drum, platforme, 85% zonă verde amenajată și dotări sport.

La nivelul zonei, se propun următorii indici de ocupare:

	E	P
POT	1,4%	10%
CUT	0,014	0,2

Modul și categoriile de intervenție urbanistică și arhitecturală, proporția dintre funcțiunile existente, menținute temporar sau definitiv - funcțiunile noi, înlăturarea disfuncționalităților și reglementarea relației cu cadrul natural existent în contextul impus de activitățile zonei - vor fi prezentate detaliat în regulamentul de urbanism aferente zonei, regulament elaborat distinct pentru fiecare zonă și subzonă, în concordanță evident și cu condițiile rezultate din anexe și acorduri.

O atenție deosebită trebuie acordată după aprobarea PUZ - definitiv sau preliminar - de către organele ce emit certificate de urbanism și autorizații de construcție, în vederea asigurării calității procesului de aprobare deci și a de arhitectură preconizat a se realiza în zonă.

Prin asigurarea unui standard calitativ ridicat pentru întreaga zonă, ar avea de câștigat nu numai zona, cartierul ci și întregul oraș.

Bilanțurile teritoriale și zonificarea funcțională - în zona studiată și în incintă, cu situația existentă și propusă, se va finaliza după obținerea avizelor.

La toate construcțiile din zonă și în special a dotărilor de interes orășenesc sau local, construcții ce adăpostesc aglomerări de persoane - o atenție deosebită se va acorda din proiectare, realizare, exploatare, respectării legilor, normelor și instrucțiunilor privind protecția muncii și P.S.I.

În funcție de natura și tipul de investiție, investitorul și beneficiarul vor acționa în strictă concordanță cu normele generale și specifice de tehnica securității și protecției muncii, respectiv a prevederilor normativului P118/99 și O.G.003/2001 al M.I. privind dotarea cu mijloace PSI de primă intervenție.

Subliniem faptul că la toate clădirile de locuit accesul mașinilor de intervenție a pompierilor (salvare, apărarea civilă, poliție etc.) este posibil de pe 2 laturi a caselor individuale, respectiv pe 2 laturi la locuințele colective, dotări și clădiri de producție, prestări servicii, comerț etc. Menționăm că la toate dotările majore accesul este posibil pe 4 laturi pe străzi se prevăd cu hidranți supraterani de incendiu, în condițiile prevăzute de normativul I9/99.

Dezvoltarea echipării edilitare

Prezenta documentație este destinată obținerii avizelor și acordurilor, deci implicit a condițiilor tehnice, financiare și juridice, pentru toate utilitățile din zonă, deci și memoriile de specialitate vor fi redactate și finalizate în concordanță, cu acestea, respectiv:

1.3.10. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a zonei se propune prelungirea conducte de apă Dn315 mm existentă pe strada nr.1, până în prelungirea străzii Marginei, unde se va face racordarea la conducte Dn350 mm pe strada Digului.

În zonă se vor executa rețele inelare Dn225, 200 și 160 mm din polietilenă PE HD 100, pe care se vor amplasa hidranții supraterani de incendiu și de la care se vor executa branșamente de apă pentru consumatori din zonă.

Pentru zonele industriale se va executa un sistem separat de alimentare cu apă pentru incendiu, compus din rezervor de înmagazinare, stație de pompare și rețele de distribuție spre consumatori.

În prelungirea străzii Marginei și a străzii Voinicilor se vor executa până la limita estică a zonei conducte de aducțiune Dn315 mm, care să permită extinderea rețelelor.

1.3.11. Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere din zonă vor fi evacuate la stația de pompare propusă în zonă prin proiectul nr.33.075.

În sectorul A1(A,3) se va executa un colector menajer Dn400 li 500mm, prin sectoarele S1, S3 și S5, până la stația de pompare.

Din sectorul S1-C se va executa un alt colector Dn315 și 400 mm, prin sectorul S4 până la stația de pompare.

În zonă se vor executa rețele stradale Dn250 - 315 mm.

Până la limita zonei se vor executa 2 rețele Dn400 mm, care să permită extinderea canalizării în caz de nevoie.

Stația de pompare propusă în etapa I, are capacitate de înmagazinare iar utilajele de pompare vor fi completate pe măsura aportului de apă uzată din stație.

Canalizare pluvială

Canalul Sânleani existent la limita zonei va fi întubat de la calea Radnei, până în dreptul străzii Voinicilor, având în vedere debitul maxim de apă transportat, comunicat de DNIF-Arad.

De la strada Voinicilor până la stația de pompare existentă pe canal, acesta se va reamenaja prin pereere, cu redimensionarea albiei, urmărindu-se realizarea unei oglinzi de apă cu nivel controlat, care să constituie un loc de agrement și sport pentru locuitorii din zonă.

Apele pluviale din zonă vor fi colectate prin rețele stradale Dn315, 400 și 500 mm și evacuare în canalul Sânleani prin 3 guri de vărsare amenajate.

Alimentarea cu energie electrică

Mărirea gradului de siguranță al liniilor electrice aeriene existente se va face în baza unui studiu comandat la SDFEE Arad, prin grija și pe cheltuiuala beneficiarului.

Lucrările impuse de mărirea gradului de siguranță (prize artificiale și dirijarea distribuției potențialelor, legături duble cu cleme cu reținerea conductorului, lanțuri duble de izolatoare etc.) se vor executa cu o firmă atestată S.C. ELECTRICA înainte de începerea lucrărilor la obiectivul principal.

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei sunt necesare următoarele lucrări:

- Posturi de transformare tip rețea, în cabină prefabricată, de 20/0,4 kV, 250 kVA;
- Linii electrice subterane de 20 kV, care vor lega aceste posturi de transformare, la liniile electrice aeriene de 20 kV existente în zonă;
- Linii electrice subterane de 0,4 kV, care vor alimenta noile obiective;
- Rețea de iluminat exterior, în cablu subteran, pe toate străzile prevăzute în zonă.

1.3.12. Telecomunicații

Pentru echiparea zonei cu dotările pentru telecomunicații (servicii telefonice, transmisii de date, conectare la INTERNET, CATV) se propune realizarea următoarelor lucrări:

- Racordarea la centrala telefonică existentă în cartierul Micălaca;
- Canalizații stradale, sub trotuare, din conducte de polietilenă;
- Rețea fibră optică.

1.3.13. Alimentarea cu căldură

(Conform avizelor CET și ARTERM Arad, în zonă nu sunt rețele de distribuție a agentului termic - abur sau apă caldă - și nici nu se preconizează racordarea zonei la rețelele existente în zona blocurilor 500 și 700 din Micălaca, aflate la aprox. 800 m V).

Cu excepția spațiilor ce necesită climatizare - birouri, producție etc. în toate celelalte clădiri încălzirea și producerea de apă caldă se va face prin centrale proprii pe gaz. Se vor utiliza numai aparate omologate, de capacitate adecvată fiecărei tip de consumator - casă individuală, bloc apartamente, dotare socială etc. Proiectarea lor se va face cu respectarea prevederilor în vigoare; o atenție deosebită se va acorda eliminării riscului de accidente, intoxicații, explozie etc.

La dotările ce adăpostesc aglomerări de oameni sau persoane ce nu se pot evacua singure se recomandă amplasarea centralelor în compartimente de incendiu distincte sau clădiri independente amplasate la distanțele normate din P118/99 față de celelalte clădiri din incintă sau zonă.

1.3.14. Alimentarea cu gaze naturale

Fazele naturale se vor utiliza pentru prepararea hranei și pentru producerea energiei termice necesare pentru încălzire și pentru producerea apei calde menajere la o obiectivele prevăzute a se realiza în cadrul zonei Micălaca Est. De asemenea, gazele naturale se vor utiliza și în procesele tehnologice, acolo unde este cazul.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor se va realiza din stația de reglare măsurare de sector în curs de execuție în zona Micălaca Est, respectiv din conducta de gaze naturale de presiune redusă în curs de execuție, prin extinderea acesteia.

Se va realiza o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă în sistem inelar - ramificat.

Rețeaua de distribuție gaze naturale se va realiza din țevi de polietilenă PE80-SDR11 (SR-ISO 4437) și va avea diametrul cuprinse între 63 mm și 180 mm.

Branșamentele se vor executa perpendicular pe rețeaua de gaze naturale, la fiecare obiectiv în parte, din țevă PE 80-SDR11 (SR-ISO 4437) și va avea diametrul de 32×3,0 mm.

Postul de reglare și măsurare se va amplasa la limita de proprietate la fiecare obiectiv.

Rețeaua și branșamentele de gaze naturale se vor monta subteran.

În conformitate cu HGR 538/1999, în vederea nominalizării debitului de gaze la obiectivele ce se preconizează a se construi se vor întocmi pentru fiecare obiectiv în parte "Documentația de a obținere a acordului de utilizare a gazelor naturale" ce vor fi depuse la S.C. DISTRIGAZNORD S.A. Târgu Mureș-Sucursala Arad.

1.3.15. Gospodărie comunală

Deșeuri menajere și urbane

În zonele cu dotări și locuințe, conform regulamentului de salubritate al municipiului Arad HCLM 76/26.03.2001 se prevede colectarea în recipiente speciali a deșeurilor menajere respectiv a celor din

domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi, aflată în curs de execuție lângă CET.

Recipienții 110 L la locuințe individuale 1,1 mc la loc colectiv, dotări și pentru spațiu public se amplasează în teritoriul populației sau în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră. De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de 3 ori pe săptămână. De asemenea, pe traseele stradale și pietonale majore se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

În funcție de posibilitățile financiare ale PMA se poate trece și la preselecția la producător a gunoaielor, minim pe 4 categorii; această operație este un aplicabilă numai după crearea unui mecanism adecvat de valorificare a deșeurilor reciclabile concomitent cu pregătirea, instruirea, educarea cetățenilor pentru a accepta, respecta și practica această metodă.

Deșeuri industriale

În zonele și subzonele destinație activității de industrie, prestări etc. sunt interzise operațiile de transport, depozitare, utilizare etc. a tuturor substanțelor și materialelor ce pot constitui o sursă de poluare a aerului, solului, pot periclita sănătatea oamenilor.

Celelalte tipuri de deșeuri . materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca gunoaiile menajere sau stradale. Materialele folosite în asistența medicală (la dispensar sau dotările din zonă) sunt strânse, depozitate în încăperi speciale și transportate spre incinerare la unități specializate omologate de M.S. pentru această activitate (ALVISERV etc.)

Transport în comun, parcaje

Conform memoriului de specialitate în cartier se prevede o linie de transport public cu tramvaie, având 1 stație în prima etapă.

După finalizarea întregului ansamblu, parcursul total de stații este 2 la tramvai și 2-3 de autobuze. Ele se vor amenaja, dota și echipa cu cele necesare bunei funcționări (refugiu acoperit, panou informații, punct vânzare bilete și abonamente). Parcajele publice prevăzute în zonă considerăm că trebuie să fie fără plată ținând cont de poziția foarte "mărginașă" a cartierului. Parcajele se vor echipa cu mijloace PSI conform P118/99 și O.G. 003/2000 al M.I.

Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

1/1. Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare sau lucrări naturale;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz R.A.A.C. Arad).

1/2. Poluarea aerului fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens - DN7 - dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea ei în toată zona dar îndeosebi adiacent DN7 și CF au fost prevăzute perdele de protecție cu vegetație de 30-50 m lățime.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona - prin poziția ei - are o singură sursă de risc naturale = râul Mureș, dar digurile existente sunt dimensionate la cota de siguranță de 0,5%. În plus, între cartier și râu există și rambleul C.F. Arad - Timișoara ce și el constituie o protecție suplimentară a zonei. Toate sub și supratraversările sunt amenajate astfel încât permit eliminarea riscului pătrunderii apelor în cartier.

Apele uzate

Apele uzate - de la toate categoriile de "producători" casnici, industriali, social-culturali, comerț etc. se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului conform avizului. (aviz R.A.A.C. Arad).

Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă - locuințe individuale sau colective, dotări, industrie, comerț - se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic și două puncte speciale de colectare pentru metale, baterii ceas etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la noua rampă municipală - lângă CET - gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

Terenuri degradate

Terenuri degradate nu sunt, sunt necesare lucrări minime de amenajare, consolidare a taluzului canalului Sânleani în segmentul dintre str.Marginei - str. Voinicilor, zonă în care canalul nu se întubează și se amenajează ca oglindă de apă pentru sporturi nautice și agrement. Nivelul și calitatea apei va fi controlat permanent prin stația de pompare a SNIF aflată în imediata apropiere, la deversarea canalului în Mureș. Pe acest teren deschis se mai propun și plantații de aliniament pe ambele laturi (E și V).

Perdele de protecție

În zonă pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor de cat.II și III, se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de perdele protecție (CF și DN7).

- separarea diverselor zone funcționale noi de cartierul Micălaca (traseu canal întubat;
- amenajări vegetale specifice în jurul și incita dotărilor de interes orășenesc sau local preconizate;
- un parc de 4,4 ha în vecinătatea S4D - zonă de agrement și sport.

Subliniem faptul că aceste zone noi (ce urmează în mare traseul canalului Sânleani) sunt gândite astfel încât să permită o legătură fluentă cu zona verde de la S (UTR 61 conf. PUG Municipiul Arad).

Bunuri de patrimoniu

Bunuri de patrimoniu nu sunt în zonă; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau o peisagistică în zona propusă investițiilor și nici în zona de locuințe existente adiacent.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

Încadrarea în prevederile PUG

Prin nerespectarea prevederilor din PUG (conf. cap. 1.2. din P.U.Z.) traficul greu de tranzit de pe relația București - Timișoara nu a putut fi scos din oraș. Pentru preluarea ei și dirijarea cât mai fluentă spre podul Micălaca, s-a asigurat o stradă de categoria II (cu 2 benzi/sens) dar care traversează numai zone industrializate (Z5m, Z6) și de dotări (S5D - S4A) reducându-se la minim impactul asupra zonelor de locuit. Totodată pentru asigurarea accesului pietonal cât mai fluent și distinct de carosabile - spre dotările din zonă, se propune realizarea a peste 1.070 ml de artere pietonale de 3-6 m lățime, ce în majoritate traversează zonele noi și au o singură intersecție cu străzile din zonă. De asemenea se elimină disfuncționalitățile privind legătura cu cele 8 străzi din cartierul Micălaca - doar 1 pod de 4 m existent peste canal în dreptul str.Vrancei - prin întubarea canalului (Voinicilor . DN7) respectiv 3 noi traversări în zona neîntubată (str.Marginei, Frăției,Ciobanului) pe lângă modernizarea str.Digului pe toată lungimea sa.

Privind rețelele edilitare ele se vor asigura pentru toți consumatorii posibili și pe toată suprafața zonei, creându-se posibilitatea racordării la:

- alimentare cu apă
- canalizare menajeră
- canalizare pluvială
- gaze
- electrice
- telefonie

fapt ce evident pe lângă asigurarea unui confort urban maxim pentru toți locuitorii sau utilizatorii din zonă, creează condițiile reducerii, diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate și asigurarea temperaturii corespunzător. Pentru zonele industriale și dotările comerciale se prevăd instalații de condiționare a aerului.

Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la cap. 3.5. zona adăpostește un număr relativ important de dotări și case de vacanță, au asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă cât și din punct de vedere al protecției mediului.

Acestea se vor prezenta sub formă tabelară, grupată pe principalele domenii de utilizare, la finalizarea documentației (după obținerea datelor de la beneficiarii de investiție, precum și de la furnizorii de utilități).

- A. Social - culturale
- B. Industrie, depozitare, prestării servicii
- C. Utilități

cu indicarea atât a tipului de proprietate existent a terenului cât și a propunerilor privind circulația terenurilor.

Tipuri de proprietate teren

În zona și incinta studiată nu există terenuri proprietate publică de interes național sau județean, cum nu există nici terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice sunt specificate atât în tabela cu caracteristicile obiectivelor de utilitate publică cât și pe planșă.

Circulația terenurilor

Circulația terenurilor - specificată în tabelul cap.3.8.1. și planșă cuprinde în esență 2 mari categorii de măsuri:

- domeniu privat al unității administrativ-teritoriale se scot la licitație pentru vânzare, închiriere sau concesiune pentru realizarea obiectivelor prevăzute în PUZ;
- domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice care conlucrează pentru realizarea obiectelor din PUZ.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorilor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

În toate cazurile demararea și finalizarea pentru acte se va face prin HCLM.

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea în prevederile PUG

Deci cele prezentate în capitolele 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest PUZ se încadrează în prevederile generale ale PUG Municipiul Arad refăcut, UTR 72, cu ajustările și corecturile impuse de situația reală din zonă. Modificările impuse la cota stradală și relațiile cu DN7 DN69 sunt determinate de necesitatea încadrării în rezolvările de circulație ce sunt în curs de realizare în zonă, soluții pe care prevederile actualului PUZ se bazează, în rest întreaga soluție preia caracteristicile din PUG - zonă agrement cu dotările aferente, (S), industrie și prestări servicii N și V adiacentă cartierului Micălaca.

Principalele categorii de intervenție ce să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru toată zona;
- case de vacanță
- dotări de interes orășenesc și regional;
- dotări de interes local - sport, cultură, comerț;
- industrie, prestări servicii, depozite existente, rețehnologizate etc.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea activităților din zonă, deci implicit cu influențe pozitive atât la nivelul cartierului Micălaca dar și al întregului oraș.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

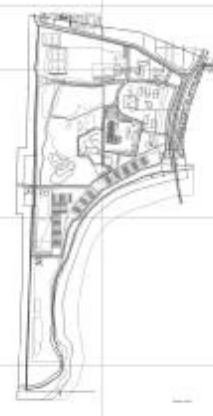
O problemă prioritară este aceea de a nu se renunța la eliminarea traficului greu și de tranzit pe latura V a orașului, soluția din PUZ fiind evident o rezolvare nedefinitivă a problemei, până la apariția autostrăzii la V de Arad, conform prevederilor PATN și a actelor emise de Ministerul Transporturilor și C.J. Arad.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- organizarea de licitații, pentru terenurile destinate concesiunii, vânzării sau închirierii;
- demararea prevederii de schimbare a statutului juridic la terenurile proprietate personală pe care se prevăd dotări;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilității lor;
- colaborarea cu potențialii investitori - atât din sfera privată cât și publică - pentru asigurarea condițiilor de demarare a dotărilor de interes orășenesc sau regional;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- elaborarea și urmărirea de către P.M.Arada a unui program concret privind sursele de finanțare și termenele de realizare a prevederilor PUZ într-un interval mediu (3-5 ani) și lung (15-20 ani)

- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone de la intrarea în Arad.
- Întocmit:

Arhitectură: arh. IOAN DARIDA
Instalații sanitare: teh. LADISLAU KALMÁR
Instalații electrice: ing. IOAN DEZNAN
Drumuri: ing. CSABA IUHASZ
Instalații gaze: teh. RODICA SECANSCHI
Instalații termice: ing. ROMAN SEBARCHIEVICI
Geo: ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI

[illegible][illegible]

		IN 2000		IN 2001	
		AREA	PERCENT	AREA	PERCENT
1	General area	10000	100	10000	100
2	General area	10000	100	10000	100
3	General area	10000	100	10000	100
4	General area	10000	100	10000	100
5	General area	10000	100	10000	100
6	General area	10000	100	10000	100
7	General area	10000	100	10000	100
8	General area	10000	100	10000	100
9	General area	10000	100	10000	100
10	General area	10000	100	10000	100
11	General area	10000	100	10000	100
12	General area	10000	100	10000	100
13	General area	10000	100	10000	100
14	General area	10000	100	10000	100
15	General area	10000	100	10000	100
16	General area	10000	100	10000	100
17	General area	10000	100	10000	100
18	General area	10000	100	10000	100
19	General area	10000	100	10000	100
20	General area	10000	100	10000	100
21	General area	10000	100	10000	100
22	General area	10000	100	10000	100
23	General area	10000	100	10000	100
24	General area	10000	100	10000	100
25	General area	10000	100	10000	100
26	General area	10000	100	10000	100
27	General area	10000	100	10000	100
28	General area	10000	100	10000	100
29	General area	10000	100	10000	100
30	General area	10000	100	10000	100
31	General area	10000	100	10000	100
32	General area	10000	100	10000	100
33	General area	10000	100	10000	100
34	General area	10000	100	10000	100
35	General area	10000	100	10000	100
36	General area	10000	100	10000	100
37	General area	10000	100	10000	100
38	General area	10000	100	10000	100
39	General area	10000	100	10000	100
40	General area	10000	100	10000	100
41	General area	10000	100	10000	100
42	General area	10000	100	10000	100
43	General area	10000	100	10000	100
44	General area	10000	100	10000	100
45	General area	10000	100	10000	100
46	General area	10000	100	10000	100
47	General area	10000	100	10000	100
48	General area	10000	100	10000	100
49	General area	10000	100	10000	100
50	General area	10000	100	10000	100
51	General area	10000	100	10000	100
52	General area	10000	100	10000	100
53	General area	10000	100	10000	100
54	General area	10000	100	10000	100
55	General area	10000	100	10000	100
56	General area	10000	100	10000	100
57	General area	10000	100	10000	100
58	General area	10000	100	10000	100
59	General area	10000	100	10000	100
60	General area	10000	100	10000	100
61	General area	10000	100	10000	100
62	General area	10000	100	10000	100
63	General area	10000	100	10000	100

[illegible]

	2000	2001
2000	100	100
2001	100	100

	h	g
2000	100	100
2001	100	100

[illegible]

