

MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- Denumirea lucrării: P.U.D. – Piața Mihai Viteazu, Arad
- Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
- Proiectant: B.I. arh. DARIDA IOAN
- Faza: P.U.D. – Memoriu general + cereri aviz

2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație faza P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarului pentru stabilirea și crearea condițiilor legale de amplasare pe terenul din zona centrală a orașului – Piața Mihai Viteazu, a unui ansamblu comercial și de servicii în concordanță cu tema de proiectare și implicit pe perimetrul determinat conform C.U. (str. T.Vladimirescu, Crișan, I.Sava, Cloșca) proprietatea Municipiului Arad conform C.F. nr.57591 pe 9822 mp + respectiv 676 mp DISTRIGAZ și PETROM 270 m, Total 10.760 mp.

3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE

Conform P.U.G. Arad, amplasamentul se află în zona centrală a municipiului, zonă intravilan UTR 3, cuprins în zona protejată a P.U.G. În afară de prevederile P.U.G., pentru zonă s-au întocmit:

- 10.183 – D.S. Blocuri P-ța Mihai Viteazu
- 5.032 – S.A. Bloc Avicola P-ța Mihai Viteazu
- 8.052 – D.S. Zona centrală Arad, toate prevăzând menținerea destinației comerciale a terenului în cauză.

Subliniem faptul că înainte de demararea P.U.D. în 6-7.06.2005, au fost consultați: Poliția Municipală – Serviciul circulație, Apărare civilă, Pompieri, DISTRIGAZ, PETROM, concluziile acestor discuții fiind regăsite în soluțiile adoptate. Anterior soluția stipulată în tema de proiectare a fost discutată cu conducerea P.M. Arad.

4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

În incinta existentă a pieței administrată de S.C. TOP S.A., proprietatea Municipiului Arad și având 102 – 108 m, funcționează o piață agroalimentară (M.Viteazu sau Piața Mică) ce cuprinde clădiri parter, din:

- 1947-48 (hala centrală ~45×30) C1
- 1974 – corpurile C2,4,12
- 1988 – C12
- 1991 – C3,6,7,8,9,10,11

Pe acest areal mai există:

- o stație reglare gaze –P – cu o incintă ~ 25×25 proprietatea DISTRIGAZ;
- o stație distribuție carburanți ~ 16×21 m PETROM

În zona de produse agricole a micilor producători sunt copertine metalice vechi de 15-20 ani; la cea de produse industriale (latura V) sunt copertine cu structura metalică + acoperiș plastic având 3-5 ani vechime.

4.1.1. Evoluția istorică

Pe acest amplasament a fost groapa de unde s-a extras argila pentru cărămizile utilizate la construirea Spitalului Municipal în 1831; incintă ce delimitează latura V a pieței. Ca evoluție ulterioară se pot preciza 2 etape 1831-1906 cu clădiri modeste pe latura N și S, de regulă Parter, cu interspații între ele (nr.1,2,4,13 din piață).

1906 – data inaugurării trenului electric din P-ța Podgoria (către Ghioroc, Lipova, Pâncota) ce a asigurat un mare aflux de produse agricole ce au debarșat în piața cea mai apropiată – M.Viteazu.

După această dată fronturile pieței s-au încheiat, ultimele intervenții fiind în 1985-88 (Blocurile colț N-V + Bloc Avicola la nr.13).

Acest fapt a generat o diversitate „stilistică” deosebită, cuprinzând:

- arhitectura clasicistă (Spitalul, nr. 1,2,4)
- eclectic și secesion (nr.15, colț Cloșca, 10, 12)
- perioada modernismului interbelic)nr.14, A.Sava 11)
- neoromânesc – nr.3
- stalinistă – hala centrală
- blocuri tipice după 1980 (13, Avicola, colț str. Șt.A.Doinaș, bloc M7,8)

4.2. Analiza fondului construit

Se impune gruparea pe:

IMAGINI

A – incinta pieței: clădiri stare medie sau slabă, nerepresentative arhitectural, generând o multitudine de încăperi dezolante a unor clădiri Parter ce în toate cazurile au fost soluții de moment nu rezolvări de durată.

Stația de gaze cuprinde o clădire Parter, structura tehnologică cea a PETROM este modestă, înghesuită și puțin funcțională îndeosebi din cauza accesului.

Pe teritoriul pieței sunt 7 copaci maturi, îmbătrâniți și parțial mutilați; front vegetal compact este pe latura opusă E, la S și V este mai puțin omogen, la N este modestă.

B – Fronturile înconjurătoare :

Nord – este str. Crișan (capătul V al acestuia și începutul str. Elena Ghiba Birta, stradă asfaltată, 4 benzi, sens unic dinspre Bulevard); 18 m până la frontul de case de pe latura N ce conține clădiri P+2,+3,+4, reprezentative ca arhitectură;

Sud – este între str. Aviator Sava și continuare str. Cloșca (2 benzi, asfaltată, sens unic spre Bulevard); 18-20 m până la frontul de case de pe latura S, subsol, P, calitate medie.

Vest – este între str. Ștefan Augustin Doinaș și Aviator Sava, paralelă cu B-dul Revoluției (2 benzi, asfaltată, sens unic spre Sud); 18 m până la frontul adiacent, (incinta Spital Municipal, clădiri P-P+1, monument de arhitectură).

Est – este între str. Crișan și Cloșca, (sens unic spre N, 2 benzi, asfaltată), 19 m până la frontul de pe latura E, case P+1-4, diferite stilistic.

Menționăm: clădirile ce delimitează piața sunt numerotate distinct, 1-15, numerotarea începând din colțul S-E în sensul acelor de ceasornic.

Cu excepția clădirii birouri Parter a Spitalului Municipal, toate sunt în stare bună sau foarte bună, majoritatea cu spații comerciale la parter (exceptând desigur, cele spitalicești), cu regim de înălțime P-P+4, mediu P+1-2.

Din acestea sunt monumente de arhitectură:

nr.7-8 – Spitalul Municipal P-P+1 Cod B00529

nr.10 – Spitalul Dermatologic P+1 Cod B00530

nr.15 – S+P locuință Cod B00531

4.3. Analiză geologică

4.3.1. Din datele generale ale zonei și investigațiile geo de la blocurile făcute în ultimii ani, a rezultat:

- terenul este plan, cu stabilitatea asigurată;

- litologic, incinta pieței are stratificația:
 - umpluturi 2,7-4,00 m adâncime;
 - argilă cafenie vârtoasă 4-5,3 m;
 - orizont nisipos până la adâncimile existente de investigare -6,00 m;
 - apa subterană -1,70; -3,80 m posibile variații, în funcție de precipitații, puternic influențată și de nefuncționarea canalizării pluviale în zonă.

4.3.2. Concluzii și recomandări

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului se va întocmi studiu geotehnic detaliat (PE, DE) cu foraje de peste 6,00 m.

Aceasta va determina adâncimile de fundare optime, precum și presiunile admisibile pentru execuția clădirii cu 5 nivele, recomandându-se varianta monolită cu radier general la nivelurile subterane.

Seismic, zona este „D” cu $K_s=0,16$, $T_c=1,00$, adâncimea de îngheț 0,75; vânturi dominante N, N-V, zona climatică conform norme.

4.4. Căile de comunicații

În perimetrul zonei studiate sunt mai multe străzi publice:

- b-dul Revoluției – latura V, 3 benzi + trotuar sens unic;
- str. Elena Ghiba Birta – 4 benzi + 2 trotuare, sens unic;
- str. A.Doinaș – 4 benzi + 2 trotuare, 2 sensuri;
- str. Gh.Popa – 4 benzi + 2 trotuare, 2 sensuri;

dar incinta cu propuneri este delimitată, încadrată de, conform temei de proiectare, de continuarea unor străzi de facto carosabile ce înconjoară piața (spre str. A.Doinaș);

- Nord – 4 benzi + 2 trotuare, sens unic de la B-dul Revoluției;
- Sud – 2-3 benzi + trotuar, sens unic spre E (Bulevard, str. Cloșca);
- Est – 2 benzi + trotuar, sens unic spre N (str. T.Vladimirescu)
- Vest – 2 benzi + trotuar, sens unic spre S (str. A.Sava).

Salvările ce ies din Spitalul Municipal au posibilitatea de a vira spre stânga (spre N) practic în contrasens aprox.20 m.

Problema de fond nu este însă trama stradală, ci modul ei de funcționare – catastrofal generat de:

- transformarea străzilor în parcaje (pe ambele laturi) fapt ce duce practic la utilizarea greoaie a unei singure benzi;
- anarhia totală ce domnește pe străzile adiacente pieței (parcare, aprovizionare, depozitare marfă etc.) ce îndeosebi vineri, sâmbătă duce la blocarea traficului;
- lipsa unei decizii de fond privind prioritățile:

I fluența trafic (=0)

II încasări din parcaje (modeste) dar blochează traficul !; fapt ce îndeosebi în cazul unui spital este tragic;

- resimțirea blocajelor la mare distanță de piață (ex. pentru a intra pe str. Crișan coada începe pe str. Praporgescu; idem sunt cazuri când str.Gh.Popa e blocată până la str. Horia etc.).

Se creează un paradox negativ: atracția pieței duce la imposibilitatea de a accede – și mai ales a parca – în apropierea sau vecinătatea pieței, iar fluxul cumpărătorilor nu poate fi separat de cel de tranzit pe niciuna din relații.

5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

5.1. Elemente de temă

5.1.1. Determinarea configurației terenului necesar.

Acestea sunt clar formulate în tema de proiectare, care specifică:

Pentru o cât mai bună valorificare a acestui teren, domeniu public; pentru creșterea calitativă și diversificarea tipurilor de activități comerciale din acest areal, dar și pentru a reduce substanțial

disfuncționalitățile cauzate de piață – îndeosebi de circulația necontrolată în zonă, cumulată cu penuria deosebită a posibilităților de parcare civilizată – pe acest amplasament se preconizează realizarea unui ansamblu comercial de servicii ce să cuprindă:

Subsol 2 – parcare subterană, minim 400 mașini;

Subsol 1 – parcare subterană, minim 350 mașini+ spațiu pentru mașinile de aprovizionare

Parter – la CTS actual – piață clasică pentru micii producători agricoli, magazine agroalimentare, spații de prestări și servicii conexe pentru cumpărători, anexe sociale, hol amplu pentru accese din exterior, precum și la circulațiile verticale (lift, scară rulantă etc.)

Etaj I-II – Spații comerciale mixte, prestări servicii, alimentație publică, spații expunere și prezentare, reprezentare, birouri reprezentanțe, spații pentru jocuri și distracție, cinema.

Proporția, ponderea și eventualele rocade funcționale se vor finaliza în concordanță cu normele legale, la faza AC+PT.

Pe terenul disponibil de $\sim 102 \times 110$ m se propune o clădire modulată (travei 8×8 m) având 96×104 m la parter și console de 1-2 m la etaje.

5.1.2. Lucrări de construcții propuse a fi executate

Conform caracteristicilor specifice acestor complexe comerciale, se propun exclusiv soluții moderne – sticlă, granit, metal – cu caracter și personalitate specifică sex. „XXI” dar asigurând în același timp o „reluare în oglindă” a fronturilor diverse stilistic și constructiv ce o înconjoară.

Un accent deosebit trebuie pus pe:

- echiparea tehnico-edilitară pentru a asigura în totalitate confortul necesar utilizatorilor;
- adoptarea normelor de siguranță privind P.S.I., ALA, efracție etc., pentru garantarea exploataării fără incidente.

Toate aceste lucrări se vor stabili detaliat la A.C.

5.1.3. Zonificarea funcțională, propuneri

Conform datelor furnizate de beneficiar – tema de proiectare + plan de situație, complexul propus are, orientativ, $A_c=9.980$ mp, $A_d=51.100$ mp, $V_c=59.900$ mc la cele 2 nivele subterane (+162.490/3 supratereane) total 222.360 mc și adâncime subsol $-6,00$ m.

H.parter = +5 +5,20 m

H.nivele curente: +5 m $-5,70$ m

H.atic = +15,00 m $-16,00$ m

H.maxim: 18,30 m la elementele constructive de peste planul terasei (scară intervenție, camera motoare ascensor, ca aparate și utilaje tehnologice) toate retrase de la fila fațadelor.

În cazul unei solicitări concrete, se poate amenaja pe terasă un spațiu de 20×20 pentru helicoptere medicale; în incinta Spitalului Municipal acest lucru nu este posibil.

Cuprinde pe nivele următoarele funcțiuni:

Subsol 2 – garaj colectiv (conform NP24 și NP25 privind proiectarea garajelor și a clădirilor subterane) cu locuri de parcare de minim $2,30 \times 5,00$ m; accese în două sensuri de minim 5,00 m, 1 sens minim 3,50 m.

Se asigură 2 căi pentru intrare + 2 pentru ieșire vehicule, minim 2 scări de evacuare + 1 ascensor pentru handicapați.

Subsol 1 – idem Subsol 2, opțional se poate rezerva un spațiu pentru un punct de întreținere și alimentare autoturisme.

Accesul cu cartelă – abonații riverane cu legitimație – respectiv cu plata în monedă la automatele de la ieșire.

Parter – accese pietonale de pe cele 4 laturi, intrarea principală pe latura N; acces carosabil pe latura V pentru mașinile de aprovizionare; pe latura S și E este posibilă menținerea unor funcțiuni existente (PETROM + stație gaze) + birouri public pentru DISTRIGAZ înglobate.

Se propune – o piață pentru micii producători ~ 3.000 mp, un magazin alimentar, magazine, reprezentanțe, bancă, spații depozitare și spații conexe grupuri sanitare, scări, ascensoare, scară rulantă etc.

Etaj 1 – magazine mijlocii și mici, zone de agrement, fitness, distracție etc.

Etaj 2 – magazine, spații pentru administrația complexului, incintă gastronomică, cinematograful multiplex, expo etc.

Evident, aceasta este o enumerare orientativă, gama complexă de activități rezultând din solicitările concrete ale economiei de piață; se preconizează un personal permanent de 12-15 persoane pentru întreținere și securitate, 350-500 locuri de muncă și 13.000-18.000 vizitatori zilnic.

5.1.4. Rezistența și stabilitatea

La clădire – în execuție și exploatare se va asigura calitativ și structural gradul de rezistență și stabilitate impus de 10/1995 privind calitatea în construcții.

Se vor folosi numai materiale și utilaje omologate în România, cu performanțe tehnice de minim ISO 9001, structura se va definitiva la A.C.

5.1.5. Amenajări exterioare

Aceasta constă, pe lângă cele din incinta pieței – mobilier urban, spații verzi, jocuri de apă, elemente sculpturale, iluminat festiv etc. și în:

- lărgirea la 5 m a trotuarului stânga str. Crișan pentru asigurarea fluenței traficului pietonal;
- transformarea str. Cloșca într-o stradă pietonală, cu acces auto numai pentru riverani.

5.1.6. Caracteristicile tehnice pentru conformarea la sistemul calității în construcții

Construcția propusă are:

- Categoria de importanță – „B”
- Clasa de importanță – II
- Zona seismică de calcul – „D” ($K_s=0,16$; $T_c=1,00$)
- Grad rezistență la foc – I-II
- Risc de incendiu – mare la Subsol 1, Subsol 2
– mediu și redus la Parter și Etaje

5.1.7. Igiena, sănătatea oamenilor, protecția mediului

5.1.7.1. Igiena

Ansamblul este dotat cu toate utilitățile necesare (apă, canal, electric, telefon, gaz, climatizare etc.) și se iau toate măsurile impuse de normative privind numărul și dotarea grupurilor sanitare, curățenia și igienizarea la zonele de comerț și piață.

Se asigură ventilația mecanică în întreaga clădire, diferențiat pe nivele și funcțiuni; în clădire nu se produce nimic și se comercializează numai bunuri de consum omologate în țară.

5.1.7.2. Sănătatea oamenilor

Caracteristicile clădirilor respectiv ale mărfurilor comercializate exclud posibilitatea unui efect negativ asupra oamenilor (nu sunt toxice, acide, corozive etc.); toate spațiile unde au acces sau lucrează oameni sunt încălzite, iluminate, ventilate; se asigură protecția la zgomot și vibrații.

5.1.7.3. Protecția mediului

Prin prezenta documentație P.U.D., din analiza impactului posibil asupra mediului – conform H.G. 1076/2004, Anexa 1 – rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale pentru eliminarea riscului datorită acestor activități.

Ba mai mult, se reduce poluarea în zonă, căci:

- din piață deschisă devine una acoperită, de incintă;
- noua clădire este izolată fonic față de vecini;
- dispar mașinile parcate haotic în jurul pieței (~ 200) și cele pe străzile adiacente (~300) ce poluează aerul în zonă, toate încăpând în parcajul subteran de unde noxele se elimină la +16,00 m nu la nivelul tobei de eșapament;

– dispar blocajele de trafic, căci drumul de la Bulevard la P-ța Spitalului poate fi parcurs în 90 secunde (față de 5-7 minute acum) ori mașina care stă în trafic este de peste 10 ori mai poluantă decât cea care se deplasează;

Zona nu este expusă la riscuri naturale; nu cuprinde terenuri degradate și nici producție sau depozitare industrială.

Toate apele uzate sunt preluate și conduse la canalizarea orășenească; deșeurile urbane și menajere se adună zilnic și se transportă la rampa municipală; la principalele activități se preconizează preselecția lor pe 4 categorii.

Nu există terenuri degradate sau deșeuri industriale în zonă; plantațiile de aliniament existente o mențin, cei 7 arbori de talie medie – mare din incintă nu se mențin.

Nu există surse de potențial natural; bunurile de patrimoniu prezentate la cap.4.2. sunt în afara execuției cu propuneri și vor beneficia de vecinătatea unei clădiri moderne față de un bazar, balcano – medieval actual.

Reamintim faptul că dispare poluarea aeriană și sonoră către unitățile medicale din zonă (Spital Municipal, ORL, Dermatologie).

5.2. Propuneri de organizare a terenului

Pe suprafața de teren având aproximativ dimensiunile de 109×116 m (din care tabular Primăria 9.822 mp conf. C.F.), se propune amplasarea unei clădiri 96×104 m flancată de trotuare de minim 5,00m pe fiecare latură, cu 2S+P+2, având funcțiunile prezentate la cap. 5.1.3.:

5.3. Regimul de înălțime

Clădirea propusă are 2S+P+2 nivele, având orientativ $H_{atic}=16,60$ m, $H_{max.}=19,00$ m la dotări tehnologice; în situații deosebite impuse de normative sau considerente de plastică și volumetrie arhitecturală, aceste cote se pot depăși (siglă, accent volumetric, paratrăznet, antenă etc.).

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor față de limita proprietate sunt:

N	4,00 m
S	0,00 m
E	1,5 m
V	4,00 m

Față de fronturile adiacente, aceste valori sunt, la etaj:

N	22,00 m
S	19,00 m
E	12,50 m
V	18,00 m

la parter aceste valori sunt mai mari cu minim 2,00 m, deci respectă prevederile HG 525 art.23 și 31/1, (nedepășind ca înălțime și număr nivele clădirilor existente în fronturile adiacente (âP+4; D+P+2 de $H=15,60-21,00$ m) pentru corecta poziționare a clădirii.

În situații deosebite – târguri, expo, promoții etc. se pot utiliza, temporar, și spații din domeniul public – trotuar sau drum – cu respectarea procedurilor legale.

5.5. Modul de utilizare a terenului

Prin prevederile documentației, se aliniază la prevederile P.U.G. și C.U. în contextul permis de amplasament, calculele finale pentru zonă, incintă se vor întocmi după primirea avizelor și acordurilor, global și propus în incintă de 10.768 mp.

P.O.T. existent = 29,41% C.U.T. existent = 0,294

P.O.T. propus = 92,7% C.U.T. propus = 4,74

cifre maxim realizabile în limitele minim – maxim cerute de Primăria Arad.

5.6. Bilant teritorial aferent zonei

Se va finaliza după primirea avizelor, dar se poate anticipa:

- creșterea gradului de ocupare în incinta pieței
- eliminarea totală a parcărilor pe domeniul public din zonele adiacente (70-190 m);

– reducerea carosabilelor în favoarea trotuarelor și pietonală de pe str. Cloșca

5.7. Tabel centralizator provizoriu pentru avize este prezentat la cap. 5.5.

5.8. Circulația terenurilor

Terenul aparținând Primăriei Arad – concesionat actual la S.C. TOP – se valorifică prin vânzare, concesionare, asociere etc. cu investitorul, în concordanță cu prevederile legale.

Cele aparținând PETROM și DISTRIGAZ vor face obiectul unor contracte distincte în vederea realizării obiectivelor propuse prin P.U.D.

6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Prin caracterul și volumetria sa, clădirea propusă impune în prima etapă dezafectarea tuturor rețelelor existente în incintă sau pe trotuarele adiacente (apă, pluvial și menajer, electrice, telefonie, gaz, iluminat public etc.).

6.1. Alimentarea cu apă și apă incendiu

Amplasamentul propus nu dispune de alimentare cu apă + apă incendiu; soluția, capacitățile se vor stabili prin avizul de principiu al furnizorului, la debite și capacități ce să asigure exploatarea în siguranță (rezerva PSI, pompe incendiu, generator avize, hidranți interiori și exteriori, sprinklere etc.)

6.2. Canalizare menajeră, pluvială

Se vor racorda la rețelele existente ce deserveșc și actuala piață. Soluția se va indica în avizul C.A.A.; în funcție de necesitate se va asigura și pomparea pentru asigurarea racordării la rețelele existente, amplasate peste cota subsolului propus.

6.3. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

În funcție de avizul furnizorului se va asigura racordul la rețelele existente, la Pi și Pa cerut de investitor; se va asigura și un generator electric de 400 kV, 1 post trafo de 1.600 kVA și un consum lunar de 600.000 kWh, mediu orar ~ 850 kW; racord electric la cele 2 semafoare.

Se va asigura racord telefonic cu 2 fire ISND 30 și 300 numere.

6.4. Instalații termice

Pe amplasament nu există rețele termice iar clădirea propusă nu se va racord la termoficare; încălzirea și A.C.M. se va rezolva prin sisteme proprii pe gaz.

6.5. Instalații gaze

Conform celor precizate anterior, în piață există o stație de gaze într-o incintă de ~ 26×26 m delimitată cu gard de sârmă iar de aici pleacă – prin piață – o conductă ~ pe latura N iar apoi cu o ramificație spre S la 5/7 m de latura V a pieței, către Spitalul Municipal.

La aceste instalații se va interveni conform avizului deținătorilor – în principiu prin reamplasarea și retehnologizarea stației ~ 60 mp + mutarea conductei pe domeniul public.

6.6. Instalații speciale

Clădirea se va dota cu un sistem antiefracție monitorizat central, detectare și semnalizare incendiu, TV, data-voce, iluminat festiv, eventual balisaj, pentru heliportul de pe terasă ~ 20×20 m, precum și o instalație specială tip hologramă sunet și lumină pentru agrementarea dar și utilizarea ca scenă a holului de la accesul principal, având ~ 20×30 m și deschis pe 3 nivele cu lumnator zenital având și rol de defumare, ventilație.

6.7. Sistematizare verticală, drumuri, platforme

6.7.1. Existent

A. terenul pieței este plat, cu stabilitate asigurată și cu construcții (~30%) sau beton-asfalt (~65%).

B. drumurile adiacente sunt:

- str. Crișan + continuare, 4 benzi – sens unic + 2 trotuare, efectiv circulabil 1 bandă restul blocat de mașini parcate paralele sau la 45°;
- str. A.Sava și continuarea (str. Șt. Augustin Doinaș) 3 benzi – sens unic + 2 trotuare (ce de lângă piață foarte îngust, blocat de parcaje);
- latura S, 3 benzi – sens unic spre str. Cloșca + trotuar numai lângă clădiri; circulație haotică, greoaie, datorită parcării, staționării îndelungate a mașinilor de aprovizionare + accesul și staționarea la stația PETROM (care deseori este blocată de mașini);
- latura E, 3 benzi – sens unic spre str. T. Vladimirescu (Crișan) + trotuare pe 2 laturi; efectiv 1 bandă, (restul blocat de parcaje și mașini aprovizionare) cu circulație foarte greoaie și datorită intensității traficului la intersecția cu str. Crișan.

Cât de „fluent” se poate circula în zonă – îndeosebi vineri, sâmbătă – este notoriu pentru toți automobiliștii din Arad.

C. trotuarele sunt prezentate la cap. B:

- îndeosebi pe latura E și N a pieței sunt relativ înguste și foarte aglomerate;
- deseori blocate de vânzătorii ambulanti „ia ciorapu”, cerșetori etc., în plus majoritatea sunt într-o stare tehnică modestă (denivelări, bălți etc.).

D. platformă este un singură, în incinta pieței pe latura N și permite parcare haotică a 25-30 mașini de aprovizionare, ce deseori zac abandonate zile întregi acolo.

6.7.2. Propuneri

Conform temei de proiectare, dar și în concordanță cu interesul global al Municipiului, în proiectarea și realizarea acestei investiții există 2 priorități:

I – accesibilitatea pieței pentru cumpărători și vânzători (pietonal și auto)

II – fluenta circulației – de tranzit, riverane și de acces la piață.

Pentru realizarea acestui deziderat se propune;

◆ la piață:

- I - trotuare perimetrare de maxim 5 m;
- minim 8 accesuri pietonale de 2,50 m fiecare (total 40 fluxuri pietonale × 70 persoane = 2.800 persoane pe minut pot intra sau ieși din complexul comercial; în plus se prevede pe fiecare latură minim 1 ușă suplimentară de 2 fluxuri pentru evacuare);
- toate accesurile respectă N051/2000 pentru accesul persoanelor cu handicap;
- 2 porți de intrare la parter, pe latura V (4,00 + 3,50 minim) pentru mașinile de aprovizionare;
- 2+2 intrări, ieșiri la parcarile subterane, amplasate:
 - pe latura N – ca intrarea principală, pe o bandă separată ce pleacă din carosabilul după colțul str. Crișan coboară la parcaj (~ în mijlocul clădirii) apoi una urcătoare pentru ieșirea din parcare; ambele sunt cu bandă de preselecție și semnalizare distinctă iar în caz de blocare sau lipsă de locuri de parcare cel ce coboară poate reveni în trafic fără să intre în parcare. Acest acces nu taie fluxul pietonilor de pe latura N, el fiind la intrarea în garaj la ~ 3,00 m sub trotuar;
 - pe latura S – intrare – ieșire la nivelul trotuarului, accesibile de pe ambele sensuri ale străzii.

◆ **adiacent pieței:**

II – propunerile de la I coordonate planimetric și funcțional cu cele perimetrare pieței, dar cu efecte pozitive și pentru zonele mai îndepărtate (Bulevard, str.E.Ghiba Birta, str.Gh.Popa) respectiv:

- eliminarea cu desăvârșire și interzicerea totală a parcării pe cele 4 străzi ce înconjoară piața + str.Crișan;
- transformarea str.Cloșca în stradă pietonală (cu acces carosabil numai riverani) fără parcare;
- lățimea trotuarului stânga (S) de pe str.Crișan;
- asigurarea circulației în sens unic pe străzile:

1) Crișan - 3 benzi, spre V (inclusiv lângă piață);

2) I.Sava - 2 benzi, spre S (excepție mașinile salvării ce pot ieși spre N către str.A.Doinaș + 4 parcaje în dreptul clădirii P+1 a spitalului, pentru autovehiculele ce aduc sau duc bolnavi)

3) latura E – 2 benzi – sens unic spre N – str.T.Vladimirescu.

4) și 2 sensuri la latura S – 2 benzi + preselectie pentru accesul și ieșirea în parcare subterană (intrare stânga – dreapta), dublu sens, benzi minim 3,50 m;

toate acestea în condițiile obligatorii enunțate la primul paragraf – eliminarea parcării.

- interzicerea parcării pe străzile:

- str.T.Vladimirescu - până la intrarea la Poștă, apoi obligatoriu numai pe 1 lățime;

- str.A.Doinaș – până la intrarea la blocurile M1-2, respectiv M15; excepție stațiile de taximetre amplasate de ambele laturi în afara carosabilului (pe zonele betonate, perpendicular pe stradă, a 2×8 locuri).

- str.Gh.Popa pe ambele laturi, minim 100 m, excepție stația taximetre 60 ml (10 mașini pe ambele laturi spre piață).

- str.Elena Giba Birta pe stânga până la capătul incintei Spitalului Municipal, apoi parcare pe ambele laturi (dar numai paralelă, inclusiv la începutul străzii pe dreapta lângă blocuri);

- semaforizarea intersecției E – str.Crișan – str.T.Vladimirescu și V-N – str.E.Ghiba Birta – str.Șt.A.Doinaș coordonată cu unda verde a traficului de pe b-dul Revoluției și intrările – ieșirile din parcare latura N (~ 50 sec. spre Teatru, 25 sec. traversare de la str.N.Grigorescu – Tribunal, +25 sec. pietoni ~ 100 m, 1 ciclu la semaforul B-dul Revoluției – Crișan.

Desigur, pe lângă implicarea celor abilitați, această rezolvare trebuie să asigure nu numai accesibilitate dar și atractivitate pentru utilizatori, motiv pentru care similar cu soluțiile practicate în Europa, se asigură:

- abonamente preferențiale, la preț mic pentru utilizarea parcării de locuitorii riverani care:
 - nu au acces carosabil în incinta clădirii în care locuiesc;
 - nu au asigurat 1 loc de parcare în curte incinte, indiferent dacă acesta este domeniu public sau privat;
- abonamente avantajoase pentru utilizatorii zilnici (furnizori etc.);
- cartele de acces limitat – max. 2 ore pentru cumpărătorii fideli;
- plata cu fișe, monede sau cartelă a utilizatorilor ocazionali.

Pe lângă avantajul de a avea mașina într-un loc încălzit, acoperit, păzit și nu pe stradă, accesul din parcare la piață în magazin se face în 15-25 sec. pe scară sau ascensor (față de 150-300 du-s întors cu bagaje, cu câte se parcurge de la mașină la piață în zilele aglomerate, subliniem: parcare pe domeniul public, în zona centrală a unui oraș cu aprox.200.000 locuitori fără plată este un unicat absolut în toată EUROPA.

Iar timpul necesar parcurgerii tronsonului Bulevard – P-ța Spitalului ~ 900 m la o medie orară de 40 km devine 80-90 sec., față de 300-450 sec. (5-7 minute), consumul de combustibil + emisiile de noxe se reduc cu 50%/70%.

7. MĂSURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

7.1. Salubritate

Activitatea din complex este exclusiv comercială (deci nu producție); majoritatea deșeurilor constând din ambalaje sau vegetale (piață). Toate acestea, după preselectie în minim 4 categorii se adună în containere, pubele și se transportă zilnic la rampa ecologică a municipiului. Se va asigura și un punct de colectare pentru baterii, acumulate tip telefon mobil sau electronică.

Curățirea, măturatul, igienizarea revine beneficiarului.

7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I.

Activitatea din complex se încadrează în cele fără risc major de accidente; pe perioada execuției se vor lua toate măsurile pentru evitarea accidentelor prevăzute în normele generale și speciale de protecția muncii. În plus, se va asigura protecția corespunzătoare a pietonilor și automobiliștilor pe perioada demolărilor, organizării de șantier și în execuție.

Se va acorda, totodată, o atenție deosebită în respectarea prevederilor legale privind utilizarea și exploatarea spațiilor pentru protecție civilă (subsoluri ALA), precum și a normelor P.S.I. îndeosebi.:

- Normativ P.118/99;
- Legea 312/1997;
- Ordinul M.I. 775/1998;
- H.C.J.A. 18/2000;
- O.G. 003, 004

a tuturor normativelor legale, în concordanță cu normele E.U.

Proiectul de execuție va respecta prevederile P.118/99 privind:

- tabel 2.1.5. - categorie pericol de incendiu;
- tabel 2.1.9. - stabilire GRF;
- tabel 5.2.5. - corelarea dintre Ac cu numărul de niveluri și GRF într-un compartiment de incendiu;
- distanțele normate față de alte clădiri minim 18,00 m față de 8 normat (GRF I-II)

Subliniem OBLIGATIVITATEA informării, educării și pregătirii automobiliștilor asupra modului de utilizare a parcarii subterane, funcțiune cotidiană în alte părți dar premieră probabil pentru toată țara la această capacitate.

7.3. Disfuncționalități din zonă

Acestea sunt identice cu cele ale întregii zone centrale a municipiului, zonă ce nu are un regulament propriu.

Cea locală este generată de conflictul - piață + atractivitate = aglomerație + blocarea traficului.

În rest, zona dispune de toate utilitățile urbane existente în Arad, desigur această lucrare va genera o modernizare, reparare a acestora îndeosebi în zona strict limitrofă.

7.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Cele existente – stilistic și ca evoluție istorică – sunt prezentate la cap. 4.1. și 4.2.

Pentru cea propusă considerăm necesară și preferabilă o abordare unitară, omogenă și specifică funcțiunii, la un nivel calitativ – materiale, culori, volumetrie, – ce să aibă ca rezultat – o clădire cu adevărat „unicat” local dar și zonal.

Totodată, sugerăm asigurarea „reluării” prin oglindire îndeosebi a clădirilor valoroase din fronturile adiacente (spitalul, ORL, Dermatologia, nr. 15 etc.), concomitent cu preluarea eventual a unor elemente – simbol din piața existentă (arcele halei în formă de – M – utilizat – etc.) (desigur, fără a afecta vegetația valoroasă din fața acestora).

Menționăm însă și necesitatea unor reparații urgente îndeosebi la fațada clădirilor publice din latura N (ORL, Dermato, etc.) aflate într-o stare accentuată de degradare, deși sunt monumente de arhitectură.

7.5. Amenajări exterioare

Acestea sunt în marea majoritate legate de drumuri, trotuare și în mai mică măsură la spații verzi și mobilier urban, acestea din urmă regăsindu-se și în interior.

8. CONCLUZII

Finalizarea prevederilor prezentei documentații va avea, efecte pozitive, atât la nivel local dar și la nivelul zonei, al întregului oraș. Aceste efecte sunt:

A. **Financiare:**

- se valorifică un teren din zona centrală
- se investește ~ 16.000.000 Euro minim, pentru construirea complexului;
- se modernizează toată infrastructura de utilități și parțial suprastructura de drumuri în zonă;
- se creează minim 350 locuri de muncă;
- din funcționare, vânzări, salarii intră sume considerabile în bugetul local.

B. **Urbanistice:**

- dispare o piață haotică, modest dotată de tip medieval balcanic, deranjantă pentru zonă și vecinătăți;
- apare o funcțiune clară ce are asigurate și toate condițiile de funcționare (utilități, accese etc.);
- se îmbunătățește radical fluența circulației adiacente, cu efecte pozitive pentru un areal mult mai mare (str.Praporgescu – P-ța Spitalului; A.Mureșan - Coșbuc, Horia);
- este prima investiție comercială majoră în zona centrală de peste 25 de ani (anterior numai Ziridava) menită să contracareze riscul abandonării zonei centrale, datorită concurenței marilor magazine existente sau propuse, periferic municipiului. Ori, este indiscutabil că Aradul are trei segmente arhitectural-urbanistice valoroase:
 - B-dul Revoluției
 - bucla Mureșului
 - Cetatea Aradului

Din aceste motive susținem aprobarea prezentei documentații P.U.D., considerând că ea reprezintă corect interesele orașului și administrației cu cele ale beneficiarului.

Întocmit:

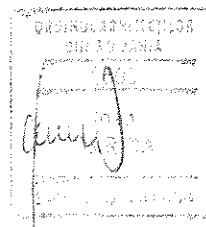
Arhitectură-urbanism: arh. IOAN DARIDA

Rezistență: ing. DORIN STANCA

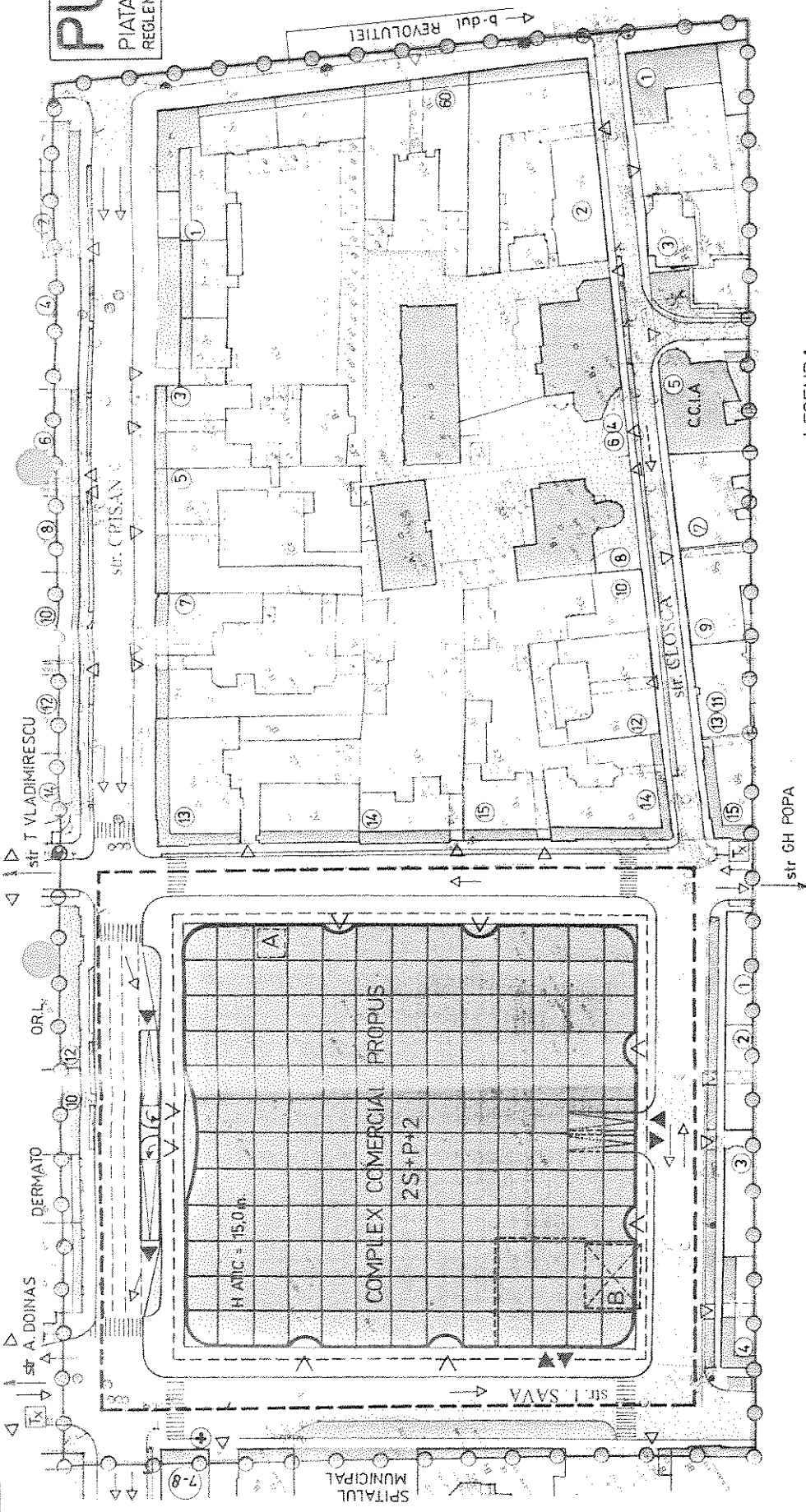
Instalații: ing. VICTOR RĂSADEA

Geo: ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI

Topo: S.C. TERRA INT. SRL



PUD
PLAN
URBANISTIC
DE DETALIU
PIATA MIHAI VITEAZUL
REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA PROPUSA
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRE PROPUSA 2S+P+2
- LOCUINTE
- DOTARI
- STATIE REGLARE GAZE
- SZ PARCARE COLECTIVA*ALA
- S1 PARCARE COLECTIVA
- P PIATA, COMERT A GROS ALIMENTAR, APROVIZIONARE AUTO
- E12 SPATII COMERCIALE, BIROURI, AGREMENT, PRESTARI SERVICII, ETC.
- SPATII VERZI AMENAJATE
- CAROSABIL
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- ACCESE CAROSABILE EXISTENTE
- ACCESE CAROSABILE PROPUSE
- SENS CIRCULATIE CAROSABILE PIETONALA
- SENS CIRCULATIE CAROSABILE PROPUSA
- SEMAFORIZARE PROPUSA
- ACCESE PIETONALE [K] STATIE TAXI

NOTA

- PLANSĂ CONTINE PROPUNERILE AFERENTE DOCUMENTATIILOR PENTRU AVIZE
- AMPLASAMENTELE A - STATIE GAZE, B - STATIE PETROM; NU SUNT DEFINITIVE

B. I. ARHITECTURA		BENEFICIAR PRIMARIA MUN ARAD	
DARIDA IOAN		PUD PIATA MIHAI VITEAZUL ARAD	
SEF PROIECT	ARH DARIDA I	11/0000	PUD
PROIECTAT	ARH DARIDA I		03 A
DESENAT	ARH DARIDA I	JUN 05	
		REGLEMENTARI URBANISTICE	