

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.296
din 21 decembrie 2005
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Complex comercial Piața
Mihai Viteazul Arad,, -proiect nr.11/2005, elaborat de B.I. arh. Darida Ioan

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad. 45.956/ 2005 ;
 - raportul nr.ad.45956 /2005 al Arhitectului-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Complex comercial Piața Mihai Viteazul Arad,, beneficiar Municipiul Arad, proiect nr.11/2005, elaborat de B.I. arh. Darida Ioan ;
 - avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ G.M. 009 - 2000, aprobat prin Ordinul 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- În temeiul drepturilor conferite prin 38, lit „c” și „k” și art.46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, adoptă prezenta:

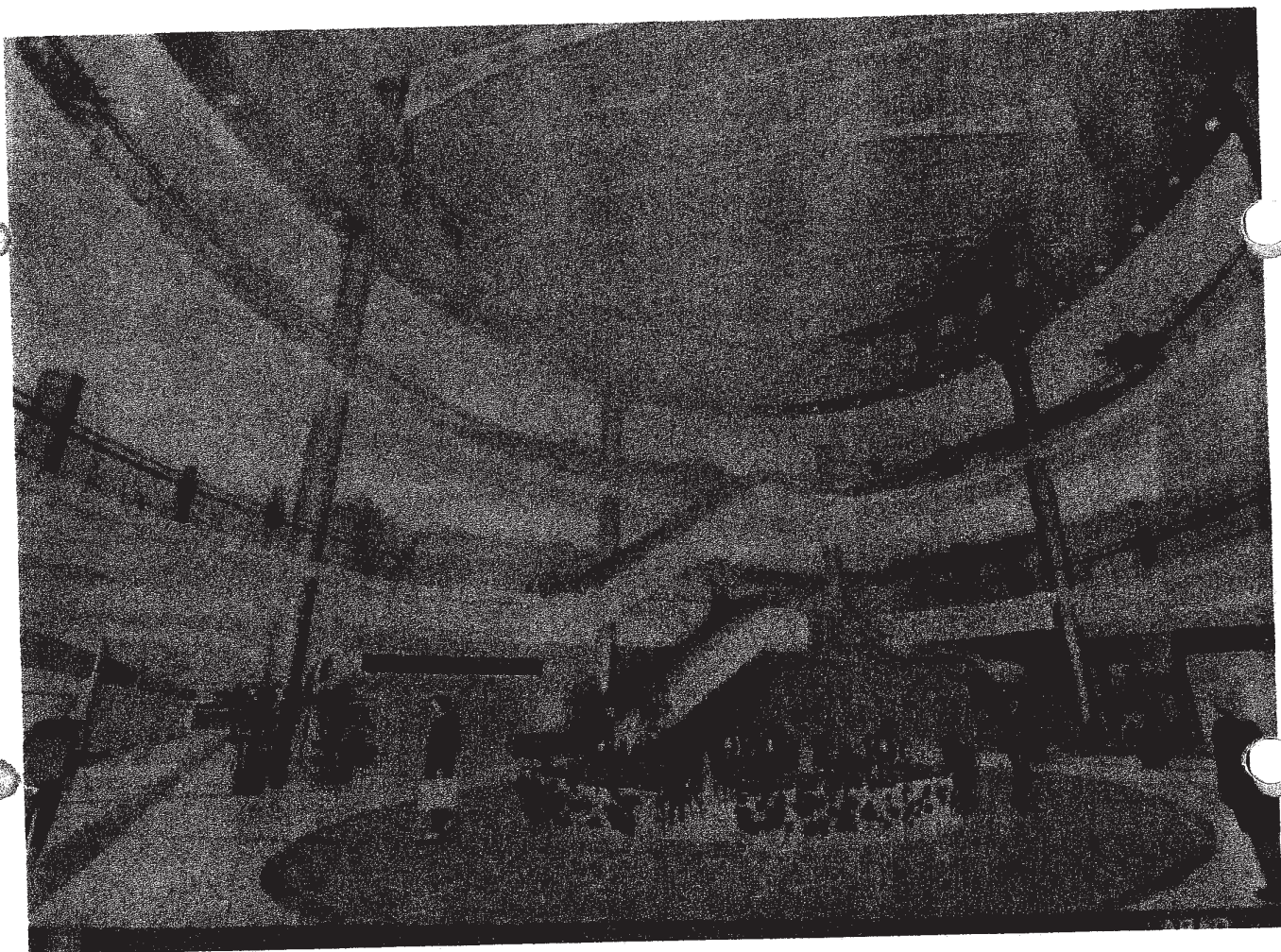
HOTĂRÂRE

Art.1.-Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Complex comercial Piața Mihai Viteazul Arad,, proiect nr.11/2005, elaborat de B.I. arh. Darida Ioan, în condițiile de avizare ale Ministerului Culturii și Cultelor (aviz nr.244/24.11.2005), proiect care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu Moșneag

SECRETAR
Doina Paul



PUD

PIATA MIHAI VITEAZUL ARAD

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

17-1992/24-XI-2005

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Spre știință Direcția pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național Arad

Nr. 4491 / NN
Data 16. XI. 05

Nr. 5377 / A.I.
Data 16. 11. 2005



AVIZ NR: 244 MI

OBIECTIVUL : amplasare construcție nouă
în ansamblul urban Arad, cod AR-II-a-B-00477
LOCALIZARE: Piața Mihai Viteazul, municipiul Arad
PROIECT: amplasare construcții noi cu funcțiune comercială
și regim de înălțime 2S+P+2
NR. PROIECT: 11/2005
FAZA: P.U.D.
PROIECTANT: Birou individual de arhitectură Darida Ion
BENEFICIAR: Primăria Municipiului Arad

Documentația înregistrată la Serviciul Monumente Istorice cu nr. 6767/20.10.2005 și completată în datele de 01.11.2005 și 08.11.2005, cuprinde:

- a.) piese scrise: certificat de urbanism, extras CF, memoriu general, studiu istoric, extras PUG,
- b.) piese desenate: plan de încadrare în localitate, plan de situație - situația existentă, reglementări, desfășurări fațade existent și propus în trei variante, planuri istorice.
- c.) documentar fotografic

Se propune demolarea construcțiilor definitive sau provizorii existente în Piața Mihai Viteazu și amplasarea unor construcții noi 2S+P+ 2 cu funcțiune comercială și două niveluri de parcaje, având două trasee pietonale de traversare și un atrium.

În urma reanalizării proiectului, în baza Legii 422/ 2001, cap 1 , art 28, pct. f.) – j.), cap.II, art 33, pct. 1.) și 2.), în cadrul Secțiunii de Urbanism și Zone Protejate a C.N.M.I. din data de 08.11.2005, se acordă:

AVIZ FAVORABIL
pentru documentația în faza PUD cu următoarele condiții:

- fragmentarea fațadelor în relație cu scara și ritmul fronturilor existente.
- toate lucrările de săpături vor fi realizate cu supraveghere arheologică de specialitate

- pasajele și atriumul vor fi dimensionate corespunzător necesităților unor astfel de spații publice, pentru a putea găzdui diverse evenimente
- atriumul propus se va amplasa central
- accesele pasajelor vor fi anunțate de câte un largo care, pe latura de nord, va fi asociat cu un portic spre stradă

Condițiile prezentului aviz vor fi introduse în proiect și prezentate în piese scrise și desenate odată cu solicitarea avizului Ministerului Transporturilor Construcțiilor și Turismului.

Virgil Ștefan NIȚULESCU

SECRETAR DE STAT

Șef Serviciu Monumente Istorice

arh. Dan NICOLAE

S.M.I. 6767/11.11.2005

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ

DARIDA IOAN



Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

FOAIE DE CAPĂT

Proiect N°: 11/2005

Faza: P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu

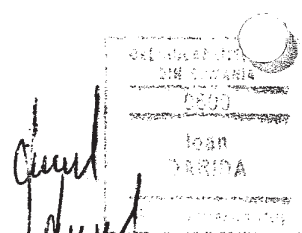
Denumire proiect: P.U.D. – Piața Mihai Viteazu, Arad

Conținut volum: Memoriu general + Piese scrise și desenate

pr. n°: 11/2005
faza: P.U.D
beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
den. pr.: P.U.D. – Piața Mihai Viteazu, Arad

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect: arh. IOAN DARIDA
Arhitectură-urbanism: arh. IOAN DARIDA
Rezistență: ing. DORIN STANCA
Instalații: ing. VICTOR RĂSADEA
Geo: ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI
Topo: S.C. TERRA INT. SRL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Proiect srl

J02/752/98 - CF 11291622

Întocmit:
arh. IOAN DARIDA

[Handwritten signature]

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

I. FOAIE DE CAPĂT.....	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROUL VOLUMULUI.....	3
IV. MEMORIU GENERAL	5
1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	5
2. OBIECTUL STUDIULUI.....	5
3. REFERIRE LA STUDIILE ANTERIOARE	5
4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	6
4.1. Folosința terenului	6
4.2. Analiza fondului construit	8
4.3. Analiză geologică	9
4.4. Căile de comunicații	10
5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ.....	11
5.1. Elemente de temă.....	11
5.2. Propuneri de organizare a terenului.....	14
5.3. Regimul de înălțime.....	14
5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor	14
5.5. Modul de utilizare a terenului	15
5.6. Bilanț teritorial aferent zonei.....	15
5.7. Tabel centralizator.....	16
5.8. Circulația terenurilor	18
6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	18
6.1. Alimentarea cu apă și apă incendiu	18
6.2. Canalizare menajeră, pluvială	18
6.3. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații	18
6.4. Instalații termice	18
6.5. Instalații gaze	18
6.6. Instalații speciale	18
6.7. Sistematizare verticală, drumuri, platforme	18
7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL	21
7.1. Salubritate	21
7.2. Măsuri protecția muncii și P.S.I.	21
7.3. Disfuncționalități din zonă	22
7.4. Aspectul exterior al construcțiilor	22
7.5. Amenajări exterioare	22
8. CONCLUZII	22

ANEXE:

ANEXA I – STUDIU ISTORIC	
ANEXA II – REGULAMENT URBANISM UTR 3 – SUBZONA B.....	
ANEXA III – STUDIU CIRCULAȚIE ARAD, EXTRAS PROGNOZĂ 2005.....	
ANEXA IV – DOCUMENTAR FOTO.....	
ANEXA V – STUDIU GEO.....	

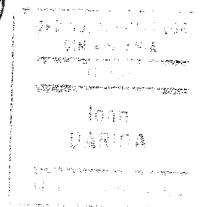
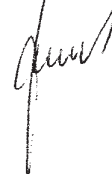
B. PIESE DESENATE

1. PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	Sc. 1:50.000 01 A
2. PLAN P.U.G. ARAD	Sc. 1:25.000ref. 1.1. A
3. PLAN ZONA INFLUENȚĂ UTR 3, 4	Sc. 1:2.000 1.2. A
4. PLAN DE SITUAȚIE – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Sc. 1:1000 02 A
5. PLAN DE SITUAȚIE – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Sc. 1:1000 03 A
6. CIRCULAȚIA TERENURILOR	Sc. 1:1000 04 A
7. DESFĂȘURĂRI FAȚADE – EXISTENT MENȚINUT	Sc. 1:500 05 A
8. DESFĂȘURĂRI FAȚADE PIAȚĂ (DEMOLARE)	Sc. 1:500 06 A
9. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-DIMENSIUNI TEREN+HALE	Sc. 1:500 07 A
10.PLAN VIZUALIZARE	Sc. 1:500 10 A
11.PLAN COORDONATOR REȚELE	Sc. 1:100001 ED

C. AVIZE, ACORDURI

1. CERTIFICAT DE URBANISM NR.1004/905/2005
2. AVIZ APĂ-CANAL ARAD NR. 6503/18.08.2005
3. AVIZ ROMTELECOM NR. 441/10.08.2005
4. AVIZ DISTRIGAZ-NORD NR. 4543/12.09.2005
5. S.C. CET S.A. ARAD – PRIMAR NR. 28174/02.08.2005
6. S.C. CET S.A. ARAD – TERMOF. SECUNDAR NR. 28174/09.08.2005
7. DIRECȚIA SĂNĂTATE PUBLICĂ ARAD NR. 1020/01.08.2005
8. MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
AVIZ P.S.I. NR. 675279/02.08.2005
9. INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ ARAD
AVIZ APĂRARE CIVILĂ NR. 1029/01.08.2005
10. COMPANIA TRANSPORT ARAD / 03.08.2005
11. PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD– SERVICIUL CADASTRU NR. 32455/26.08.2005
12. POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD– SERVICIUL CIRCULAȚIE / 22.06.2005
13. ADRESA DEPUNERE DOCUMENTAȚII AVIZE LA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD NR. 24324/28.06.2005
14. AVIZ MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR 244/11.11.2005
15. AGENȚIA PROTECȚIA MEDIULUI – REG 5 VEST – 296/20.01.2005
16. TARIF REGISTRUL URBANIȘTILOR – 7690435/08.11.2005

Întocmit:
arh. IOAN DARIDA



MEMORIU GENERAL

1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- 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, str. Crișan, str. I.Sava, str. Cloșca) proprietatea Municipiului Arad conform măsurători + respectiv 682 mp DISTRIGAZ și PETROM 273 m, Total incintă piață 12.757mp.

Pentru corecta abordare a ansamblului din care face parte și zona pieței propriu-zise, în documentație – depășind oarecum cadrul conținut al P.U.D., sunt analizate:

A. Zona cu propuneri de 18.378 mp, străzi adiacente, din care incinta cu propuneri 12.757 mp (practic piața); suprafețe sunt conform măsurători pe suport topo ale Serviciului Cadastru al Primăriei Municipiului Arad.

B. Zona studiată de 5,63 ha ce cuprinde arealul delimitat de străzile ce leagă piața de B-dul Revoluției – situat 170 m E (str. Cloșca, str. Crișan); str. T. Vladimirescu, str. G.Popa; str. I.Sava, str. E.Ghiba Birta, str. A.Doinaș.

C. Zona de influență de 66,17 ha, ce practic conține în totalitate UTR 3 al P.U.G. Arad, delimitat:

E - râul Mureș

S - str. Xenopol, P-ța Primăriei, str. Horia (legată de A prin G. Popa) str. Coșbuc legată prin str. I.Sava

V - str. I.Sava, str. A.Doinaș (fostă M.Antonescu), ambele debușând în piață

N - str. A.Mureșan (legat de A prin str. A.Doinaș, str.T.Vladimirescu, str. I.C.Brătianu, râul Mureș

Deci o structură urbană a cărei rețea stradală asigură în totalitate accesul spre A, parțial plecarea din A.

Respectiv UTR 4 – ce constituie prin str.I.Sava, str.A.Doinaș latura V a zonei A; în cadrul zonei de influență este cuprinsă numai partea ce este „legată” direct de piață, parte delimitată:

S-V - str. Coșbuc (str.I.Sava)

N-V - P-ța Spitalului (str.E.G.Birta), str. Banu Mărăcine

N - str. A.Mureșanu (str.A.Doinaș)

E - UTR 3. str. I.Sava – Piața – str.A.Doinaș

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, conform adresei 32455/Serviciul Cadastru.
- 9.087/1999 INCERTRANS Timișoara – Recensământul circulației în Municipiul Arad
- STAS 10144/5/89 –Calculul capacității de circulație a străzilor

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 - stația nu este cuprinsă în programul de modernizare până în 2010, deci după 2007 nu mai corespunde normelor U.E. de protecția mediului la benzinării de tip urban, motiv suplimentar – în afara problemelor de acces + pericol explozie – de a nu fi menținută în viitor. Concluziile acestor discuții fiind regăsite în soluțiile adoptate. Anterior soluția stipulată în tema de proiectare a fost discutată cu conducerea P.M. Arad.

Din documentațiile de urbanism anterioare, dar îndeosebi din PUG-UTR 3:

- ce conțin zonele A, B în totalitate, C parțial – rezultă:
- piața este în subzona ISco 3c: construcții comerciale
- utilizări permise: execuție construcții comerciale (art.4)
- piața este în afara zonei de interdicție temporar de construcție (art.6)
- nu se admit clădiri mai mici de P+1 (ISco3 art.22)
- procent ocupare maxim 85% (art.24 conform prevederi H.G. 525/96 - Regulament General de Urbanism)
- parcaje: 1 loc la 40 mp suprafață pentru complexe comerciale (art.25)
- comerț: spații verzi 2-5% din teren (art.26)

Din cele cuprinse în cap.5 al PUD, privind stabilirea modului de organizare urbanistică, rezultă că toate aceste condiții au fost respectate.

4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

4.1. Folosința terenului

A - În incinta existentă a pieței administrată de S.C. TOP S.A., proprietatea Municipiului Arad și având 116,65×110,27 m, funcționează o piață agroalimentară (M.Viteazu sau Piața Mică) ce cuprinde clădiri parter, din:

- 1947-48 (hala centrală ~45×30) C1 – fost pavilion expo al SOVROM, stare tehnică slabă
- 1974 – corpurile C2,4,12, stare tehnică bună
- 1988 – C12, stare tehnică bună
- 1991 – C3,6,7,8,9,10,11, stare tehnică bună

Pe acest areal mai există:

- o stație reglare gaze –P – cu o incintă ~ 682 proprietatea DISTRIGAZ;
- o stație distribuție carburanți ~ 273 m PETROM

TOTAL teren 12.757 mp, din care incinta piață Primărie 10.150 mp, conform adresei Serviciului Cadastru și măsurătorilor Topo.

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.

Specificăm faptul că în afara zonei de protecție a SRMG, toată suprafața este ocupată cu clădiri, platforme de beton și asfalt, existând la capătul Nord-Est o mică fâșie de „zonă verde”, având 7×31=217 mp neîngrijită, ocupată parțial de 4-5 gherete ziare, separată cu gard de trotuare și utilizată pe lângă depozitarea gunoaielor ca și campare pentru vânzătorii și cumpărătorii de pene și mobilă veche, ciorapi etc., ce în totalitate practică un comerț neautorizat. Această „zonă verde” ocupă aproximativ 1,7% din teren.

Propuneri de investiție în zona pieței au fost și în 1995 (un investitor austriac) dar a fost convins repede că nu ne vindem țara și de promisiuni absolut nefondate privind dezvoltarea Spitalului Municipal.

B, C - Cuprinzând un segment, relativ important, al centrului Municipiului Arad, practic un triunghi delimitat conform planșă 1 A de:

1. Piața Primăriei
2. Piața Podgoria
3. Piața Spitalului

Ea adăpostește toată gama de folosință a terenului, grupate global:

- zone de dotări
- zone de locuințe
- zone de parc, spații verzi, circulații

Cu o calitate medie bună și foarte bună a construcțiilor, având ca principală arteră N-S a orașului Bulevardul, ce adăpostește un număr mare de dotări majore ale orașului și județului, edificate între 1873-1975.

Pe mijlocul bulevardului, respectiv la E de ea (malul Mureșului) sunt și zone verzi amenajate, ample ce în restul zonei) dar și al întregului oraș.

4.1.1. Evoluția istorică

Este prezentată detaliat în Anexa I – Studiu istoric al zonei, la acest capitol considerăm că trebuie încă menționat:

A - 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 deбуșat în piața cea mai apropiată – M.Viteazu.

După această dată fronturile pieței s-au închegat, ultimele intervenții fiind în 1985-88 (Blocurile colțul 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)

Zona sau amplasamentul nu a adăpostit nici un eveniment istoric de factură locală, națională sau internațională.

B, C - Acel „triunghi” menționat la cap.4.1. practic nu adăpostește construcții importante la data edificării Spitalului Municipal ~1830. El este delimitat de:

- poz.1 – intrarea în oraș marcată cu o statuie Sf. Nepomuc
- 1→2 drumul spre piața Spitalului, deci spre V – Pecica, Szeged, Pesta (Budapesta) unde era amplasat un pod peste Mureșul Mort, afluent al Mureșului, ce a fost amenajat în 1842 și întubat în 1970-1980. Pe partea opusă V era vechiul cimitir al orașului.
- 2→3 traseul Mureșului Mort pe direcția N și apoi E până la P-ța Podgoria – cel mai important nod de circulație al orașului (de acum dar și de atunci) ce este la intersecția drumurilor E-V (valea Mureș spre Transilvania) și N-S (Bihor – Banat).
- Acest „triunghi” a fost parcelat și lotizat, și a început să fie construit (datorită extinderii orașului către N – P-ța Podgoria) pe o tramă stradală rectangulară, străzi paralele (respectiv perpendiculare) pe bulevard, evident până la limitele impuse de elemente naturale (Mureș, Mureșul Mort) și situate la 110-140 m distanță medie.

Această dezvoltare spre N a fost generată în principal de 3 factori:

- în 1834 Aradul a primit titlul de Oraș liber regesc, fapt ce pe lângă o stabilitate administrativă a dus și la o dezvoltare economică ce implicit a generat creșterea numărului de locuitori;

- apariția căii ferate în zonă, a gării Arad (la ~400 m N de 3 - P-ța Podgoria) în 1863; în 1868 funcționa linia Munchen – Viena – Pesta – Brașov;
- construirea în 1883 în vecinătatea gării a fabricii de vagoane „VEITZER”, ulterior ASTRA apoi U.V.A., cea mai mare de acest gen în această zonă a Europei (11 ha, 1.600 muncitori).

În acest context, este explicabilă relativa „diversitate” a clădirilor din zonă, căci în majoritate ele aparțin sfârșitului sec. XIX – început XX față de 1831 – construirea Spitalului Municipal.

Această tramă stradală a rămas complet nemodificată pe partea V a bulevardului, pe latura E a apărut în 1905 o mică stradă – Blajului – în spatele Bisericii Roșii, spre Tribunal lungă de numai 60 m, predominantă a fost și a rămas funcțiunea de locuire, pe lângă piața M.Viteazul funcționând numai mici unități comerciale, tot aici erau 2 unități industriale:

- fabrica de lichioruri CWACK (UNICUM) desființată în 1964, ulterior aici a fost construită clădirea parter a poștei + centrala telefonică orășenească;
- o moară de abur ce a ars în 1923, pe locul ei a fost construit în 1970 cinematograful DACIA.

Ulterior, îndeosebi perioada 1944-1968 a dus la majore intervenții în fondul construit al zonei, îndeosebi pe latura sa N.

4.2. Analiza fondului construit

Se impune gruparea pe:

A – incinta pieței: clădiri stare medie sau slabă, nereprezentative 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 a benzinăriei PETROM este modestă, înghesuită și puțin funcțională îndeosebi din cauza accesului.

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

Fronturile înconjurătoare :

Nord – este str. Crișan (capătul V al acestuia și începutul str. E. Ghiba Birta, stradă asfaltată, 3 benzi, sens unic dinspre Bulevard); 14,50 m de la latura N a trotuarului pieței până la frontul de case de pe latura N ce conține clădiri P+2,+3,+4, reprezentative ca arhitectură; 23,70 la primele clădiri.

Sud – este între str. Aviator Sava și continuare str. Cloșca (3 benzi, asfaltată, sens unic spre Bulevard); 17,24 m trotuar până la frontul de case de pe latura S, subsol, P, calitate medie, clădire la 19,80 m.

Vest – este între str. Ștefan Augustin Doinaș și Aviator Sava, paralelă cu b-dul Revoluției (2 benzi, asfaltată, sens unic spre Sud); 16,52 m trotuar până la frontul adiacent, (incinta Spital Municipal, clădiri P-P+1, monument de arhitectură); prima clădire 18,00 m.

Est – este între str. Crișan și str. Cloșca, (sens unic spre N, 2 benzi, asfaltată), 13,24 m de la trotuar 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, conf. Ordin 2314/2004, jud.Arad:

Nr.crt.	Denumire, localizare	Datare
205	Spitalul Municipal P-P+1 P-ța M.Viteazu 7-8	1831
206	Dermatologie P-ța M.Viteazu 10	1890
207	Casă P-ța M.Viteazu 15	1898

B, C – Caracteristicile clădirilor de pe fronturile înconjurătoare se regăsesc – ca funcțiune, stare tehnică, număr de nivele, structură, stil arhitectural, calitate sau degradare fațade etc., atât în zona B, cât și în zona de influență.

Dar dacă pe bulevard – tronson str. Horia – str. Cloșca – str. Crișan este o singură construcție nouă (bloc P+4 din 1967) de aici mergând atât spre N cât și spre V, frecvența, densitatea blocurilor crește, toate au P+3-4, un singur tronson P+10 în P-ța Spitalului.

Acest fapt se datorează unor factori obiectivi:

1. Bombardamentul aerian din iunie 1944 a afectat zona până la str.A.Mureșanu, iar situația de după război nu a mai permis refacerea lor corespunzătoare.

2. Întubarea Mureșului Mort (1984) a creat spațiu pentru blocuri noi

Dar și subiective - dorința conducerii locale de partid de după 1968 – înființarea județului Arad – de a dovedi supremația statului socialist asupra proprietății private.

Din păcate nu s-au realizat dotările necesare numai în zona UTR 3 au fost realizate peste 90 tronsoane de bloc – deci NICI O DOTARE ȘCOLARĂ !

În acest areal B+C limita ansamblului urban Arad, conf. Ordin 2314/2004 este str.E.Ghiba Birta (N) și A.Doinaș (V) deci o bună parte din zonă – inclusiv A – face parte din zona protejată (nr.crt.148).

Tot aici se găsesc și următoarele monumente de arhitectură:

Nr.crt.	Denumire, localizare		Datare
160	Casă, parohia evanghelică	- str. Blajului 2	1904
161	Casă	- str. Blajului 2	1905
193	Casă	- str. E.G.Birta 16	1907
194	Casă	- str. E.G.Birta 18	1910
194	Casă	- str. E.G.Birta 20	1916
200	Bancă + locuințe	- str. Horia 2	1900
208	Palatul Justiției	- str. V.Milea 2	1892
209	Locuințe	- str. V.Milea 19	1900
210	Casă	- str. G. Popa 8	1911
211	Casă	- str. G. Popa 9	1902
217	Casă	- b-dul Revoluției 40	1909
218	Casă	- b-dul Revoluției 42	1912
219	„Biserica Roșie” evanghelic-luterană	- b-dul Revoluției 61	1905
220	Palatul Andrenyi	- b-dul Revoluției 69	1890
221	Palatul Băncii Naționale	- b-dul Revoluției 72	1906
222	Palatul Cenad	- b-dul Revoluției 73	1890
223	Casă	- b-dul Revoluției 74	1895
224	Primăria	- b-dul Revoluției 75	1874
258	Clinica Pediatrie	- str. Victoriei 1	1905
259	Casa „dr. Radu”	- str. T.Vladimirescu 3	1910
260	Casă	- str. T.Vladimirescu 17-19	1913

Rezultă un total de 24 monumente istorice, din care:

- 2 adiacente pieței/A
- 6 pe străzi care duc sau pleacă din piață/C
- 15 în zona de influență

Din care cea mai veche ca datare este Spirul Municipal

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, zonarea climatică conform norme. Situația este prezentată detaliat în pr.159/2005, faza geo cu 2 foraje (10+6 ml), întocmit pentru acest P.U.D. de S.C. GEO SRL Arad.-

4.4. Căile de comunicații

A, B - În perimetrul zonei studiate sunt mai multe străzi publice:

- b-dul Revoluției – latura V, 3 benzi + trotuar sens unic;
- str. E. Ghîba Birta – 3 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); S.total=18.368 mp.

- Nord – 3 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 stînga (spre N) practic în contrasens aprox.20 m.

Analizând situația actuală a străzilor din A, B, C și îndeosebi a celor ce vin – pleacă din sau de lângă piață, respectiv de bușează spre cele ce duc în piață, trebuie evidențiat - și subliniat - faptul că elementele din pr.9087/T/99 al INCERTRANS TIMIȘOARA vol.II Măsurători trafic, vol.III Prognoză și terapia circulației etapa 2005 rămân valabile în sens tot mai negativ.

Dacă b-dul Revoluției este principala arteră N-S a orașului (având și transport public tramvaie + autobuze, str. Crișan + segment piață + str. E.G.Birta - P-ța Spitalului sens unic V, este cea mai scurtă cale de a ajunge din centru (și Micălaca) prin str. Praporgescu + str. N.Grigorescu → str. Crișan (în cartierul A.Vlaicu ~ 14.000 apartamente). Varianta spre P-ța Podogria este mai lungă și are 3 intersecții semaforizate.

Iar str. G.Coșbuc este cel mai scurt traseu în sens unic spre E – C.A.Vlaicu – P-ța Spitalului – Primărie, dar deservește și pe cei ce vin la piață din V.

Deși la ora actuală „spre piață” converg:

- 3 benzi str. Crișan (E-V)
- 2 benzi str. Cloșca (E-V)
- 2 benzi str. G.Popa (S-N)
- 2 benzi str. A.Doinaș (N-S)

Total 9 benzi

și pleacă:

- 2 benzi str. T.Vladimirescu (S-N)
- 2 benzi str.G.Popa (N-S)
- 2 benzi str. I.Sava (N-S)
- 3 benzi str. E.G.Birta (E-V)
- 2 benzi str. A.Doinaș (S-N)

Total 11 benzi !

(latura S leagă numai V de E, 3 benzi) practic din ele „spre” funcționează 4, iar „de la” funcționează 5.

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.

În plus, funcționarea în perioada 2002 - 2005 primăvară a sistemului de parcare „PARCTRONIC” (ce a sacrificat de dragul locurilor de parcare - deci a încasărilor- fluența traficului) a creat în rândul șoferilor reflexul de a parca la 45°, fapt ce la străzi cu 4 sau 3 benzi duce automat la menținerea cu greutate a unei benzi de trafic, deseori blocată de mașini cu gabarit mai mare sau cele ce vor să iasă cu spatele din parcare.

Iar indisciplina unor participanți la trafic creează probleme grave și la intrarea – ieșirea salvării din spital, respectiv la mașinile de aprovizionare (a fost accidentat șoferul mașinii care aducea oxigen la spital !).

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, conform temei de proiectare a Primăriei Municipiului Arad.

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 acces 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 activități culturale și educative, cinema.

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

Pe terenul disponibil de ~116,65×110,27 m se propune o clădire modulată (travei 8×8 m) având 94,8×100 m la parter și console 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 exploatării 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, $A_{cp}=9.500$ mp, $A_d=55.800$ mp, $V_c=62.500$ mc la cele 2 nivele subterane total 231.000 mc și adâncime subsol -6,00 m.

H.parter = +5 +5,20 m

H.nivele curente: +5 m -4,70 m

H.atic = minim 10 m

H.maxim: 23,70 m la elementele constructive de peste planul funcțiunilor tehnologice toate retrase de la fila fațadelor nivelelor inferioare.

În cazul unei solicitări concrete, se poate amenaja pe terasa ultimului nivel, un spațiu de 24×24 pentru elicoptere medicale; în incinta Spitalului Municipal acest lucru nu este posibil.

Față de această temă de proiectare, proiectul cuprinde pe nivele următoarele funcțiuni, în concordanță cu cele stabilite la Ministrul Culturii și Cultelor la ședința din 08.11.2005 a Secțiunii de Urbanism și Zone Protejate din C.N.M.I.

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

Se asigură 2 căi pentru intrare + 2 pentru ieșire vehicule (N și S), minim 2 scări de evacuare + 1 ascensor pentru handicapați. Conform legislației este posibilă amenajarea lui în adăpost de apărare civilă.

Subsol 1 – idem Subsol dar neamenajabil în subsol ALA.

Accesul cu cartelă – abonații riverane cu legitimație – respectiv cu plata în monedă la automatele de la ieșire. În ambele nivele subterane se pot amplasa spații tehnice și anexe necesare funcționării complexului (rezervor apă, stație PSI, generator electric etc.)

Parter – accese pietonale de pe cele 4 laturi, intrarea principală pe latura N cu un portic amplu; acces carosabil pe latura V pentru mașinile de aprovizionare; pe latura S și E nu se propune – conform aviz - menținerea unor funcțiuni existente (PETROM + stație gaze – cu pericol de explozie).

Se propune – o piață pentru micii producători ~ 3.000 mp, magazine, spații depozitare și spații conexe grupuri sanitare, scări, ascensoare, scară rulantă, atrium amplu ce se regăsește pe toate nivelele de minimum 16×24 m ce permite adăpostirea în acest spațiu public a unei mari diversități de evenimente, cu luminatoare zenitale etc.

Pentru o mai bună accesibilitate pietonală dar și pentru a sublinia caracteristicile parcelarului original aferent fronturilor adiacente (3-4 parcele pe fiecare latură, regim înălțime P-P+4) la nivelul parterului se găsesc și zone cu retrageri de la front, deseori, porțiuni ample în zona acceselor majore. În colțul N-E intersecția str.Crișan – cu str.T.Vladimirescu se propune un accent pe verticală, dar sub limita clădirilor înalte, conform P118/1999, ce are o triplă destinație:

- element simbol
- circulație pe verticală (scară + 2 ascensoare panoramice)
- oferă o vedere panoramică asupra zonei, ce nu are nici un element pe verticală dominant (cum e Turnul de apă lângă P-ța Catedralei)

Tot aici, sunt cele 2+2 intrări – ieșiri de la parcajele subterane amplasate pe laturile N și S.

Etaje:

- magazine mijlocii și mici, reprezentanțe birouri, zone de agrement, loisir, fitness, etc. spații pentru administrația complexului, incintă gastronomică, cinematograf multiplex, expo etc.

- etaj tehnic (centrală termică, răcire, pompieri, casa lift, spațiu pentru personalul de supraveghere, întreținere etc.), respectiv zonă de aterizare pentru elicoptere în caz de urgențe medicale.

Întreg ansamblul va avea o volumetrie minimum P+1 (versiune conf.PUG Arad, UTR3 cu regulamentul aferent) cu o volumetrie în concordanță cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor aliniat 1. Eventualele rupturi sau decalări volumetrice vor avea terase, spații verzi etc. de preferință orientate Sud.

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 noi și 13.000-18.000 vizitatori zilnic.

Relația, proporțiile față de existent sunt prezentate în planșe, modul de percepere, unghiul de vizualizare al noii construcții de pe străzile ce duc la piață este prezentat în 10 A (majoritatea la un unghi mic de 18-30° la nivelul ochiului și relativ sau aproape total blocat de vegetația existentă, cu excepția 5 str.A.Doinaș ~30° datorită frontului larg între blocuri. Pe planșa 07 A se fac și propuneri orientative pentru funcțiunile de la parter și nivelele superioare ca volumetrie dar în concordanță cu art.39 din H.G. 1519/2004 privind drepturile de autor; cele 2 subsoluri vor fi exclusiv spații pentru parcare iar funcțiunile de la etaje, amplasarea și dimensiunile lor se vor stabili la A.C., în funcție evident și de necesitățile dictate de economia de piață.

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, Subsol2
– 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 preselectia lor pe 4 categorii.

Nu există terenuri degradate sau deșeuri industriale în zonă; plantațiile de aliniament existente pe fronturile opuse se mențin, cei 17 arbori de talie medie – mare din incintă se mențin 8.

Nu există surse de potențial natural; bunurile de patrimoniu prezentate la cap.4.2. sunt în afara incintei 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 116,65×110,27 m + trotuare (din care Primăria 10.150 mp conform măsurători), se propune amplasarea unei clădiri 97×94,80 m la parter flancată de trotuare de minim 4,00 m pe fiecare latură, având funcțiunile prezentate la cap. 5.1.3.:

5.3. Regimul de înălțime

Clădirea propusă are minimum 2S+P+1 nivele, conform PUG Municipiul Arad UTR.3, având orientativ H.atc=10,00-20,00m, H.max.=23,70 m la spațiile de la ultimul nivel; în situații deosebite impuse de normative sau considerente de plastică și volumetrie arhitecturală, aceste cote se pot depăși (turn, siglă, accent volumetric, paratrăsnet, antenă etc.).

5.4. Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanțele minime ale construcțiilor față de limita proprietate sunt la nivelul parterului calculate conform STAS 4908/85/Ac.:

N	9,00 m
S	4,00 m
E	6,00 m
V	6,00 m

Față de fronturile adiacente, aceste valori sunt, conform 4.2. + cote cap.5.4.:

N	– 27,00
S	– 18,70
E	– 20,50
V	– 24,25

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

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 HGR 525 P.U.G. și C.U. în contextul permis de amplasament, calculele finale pentru incinta de propuneri sunt prezentate în cele ce urmează:

Pe planșa de reglementări este evidențiată limita terenului și axele de compunere majore pentru clădirea nouă propusă, cu cote pe ambele direcții.

Terenul total din cadrul zonei de influență C este de 66,17 ha, cel studiat B este de 5,63 ha iar cel cu propuneri 1,27 ha, iar indicii de utilizare conform MLPAT sunt:

$$POT = \frac{Ac}{St} \quad CUT = \frac{Ad}{St}$$

iar suprafețele sunt calculate conform STAS 4908/1985 la parter, respectiv Ad suma nivelelor.

ZONA STUDIATĂ:

P.O.T. existent = 38,65%	C.U.T. existent = 0,88
P.O.T. propus = 49,86%	C.U.T. propus = 1,71

INCINTA CU PROPUNERI:

P.O.T. existent = 25,7%	C.U.T. existent = 0,26
P.O.T. propus = 74,31%	C.U.T. propus = 4,42

(considerând numai nivelele vizibile C.U.T.=2,78)

Conform reglementărilor PUG - RLU – UTR 3 art.3 P.O.T.maxim pentru zone comerciale = 85% și aici valorile sunt maxime posibile

Suprafețele maxime pe nivele sunt:

Subsol: $2 \times (104,00 + 0,60 \text{ elevație}) \times (96,80 + 0,60 \text{ elevație}) + 2 \times 4,50 \times 32 \text{ m (rampe Nord)} = 20.864 \text{ mp}$

Parter: $104,00 \times 96,80 - \text{atrium, portice} = 9.480 \text{ mp}$

Etaje curente + nivel dotări tehnologice inclusiv heliport = 25.470 mp

Total Ad = 55,814 mp

$Vc = 20.864 \times 3,00 + 30.730 + 5,00 + 4.218 \times 3,5 = 62.590 \text{ subteran} + 168.413 \text{ supateran} = 231.003 \text{ mc}$

5.6. Bilant teritorial aferent zonei

În conformitate cu prevederile proiectului rezultă:

B – suprafața zonă studiată 5,63 ha

A – suprafață incintă propuneri 1,2757 ha

din care:

	Existent	Propus
Spații comerciale Ac	3.170 mp (14 clădiri)	9.480 mp (1 hală)
Trotuare	1.652 mp (3,85 medie lat)	2.632 mp (6,5 medie lat)
Accese auto	0	66
Spații verzi amenajate	217 mp	579 mp
Alte funcțiuni-gaze PETROM	955 mp	0
Platforme beton, asfalt în piață	6.763 mp	0

În zona studiată 5,63 ha B:

	Existent	Propus
Dotări	20.566 mp	19.896 mp
Locuințe	20.432 mp	20.432 mp
Drumuri, platforme, trotuare	13.673 mp	14.664 mp
Spații verzi amenajate	949 mp	1.308 mp
Zonă protecție	682 mp	0

5.7. Tabel centralizator

ZONA STUDIATĂ:

	Existent	Propus
POT	38,65%	49,86%
CUT	0,88	1,71

INCINTĂ PROPUNERI:

	Existent	Propus
POT	25,7%	74,31%
CUT	0,26	4,42

La faza A.C., în funcție de context, suprafața trotuarelor îndeosebi pe laturile E-V se poate diminua cu 3-400 mp în favoarea zonelor verzi.

Nu au fost calculați detaliat indicii din zona C, dar se apreciază că sunt relativ similari cu zona studiată B, cu un mic spor la locuințe aproximativ 5-7% și unul semnificativ la spațiile verzi (3,1 ha pe zona mijloc a bulevardului + 2,4 ha parcul Eminescu din spatele Primăriei) deci peste 8% din suprafața totală.

BILANT TERITORIAL

Zonificare funcțională zona studiată:

Nr crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Dotări	2,057	36,55	1,99	35,35
2.	Locuințe	2,04	36,23	2,04	36,23
3.	Carosabile	0,88	15,63	0,83	14,74
4.	Pietonale	0,49	8,71	0,64	11,37
5.	Zone verzi	0,095	1,68	0,13	2,31
6.	Zone protecție	0,068	1,20	0	0
TOTAL:		5,63	100%	5,63	100%

Zonificare funcțională incintă propunerii:

Nr crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Dotări – piață + PETROM	1,0206	80	0,9480	74,31
2.	Locuințe	0	0	0	0
3.	Carosabile	0	0	0,0066	0,51
4.	Pietonale	0,1652	12,95	2,632	20,64
5.	Zone verzi	0,0217	1,70	0,0579	4,54
6.	Zone protecție	0,0682	5,35	0	0
TOTAL:		1,2757	100%	1,2757	100%

Pentru a facilita încadrarea acestor propuneri în ansamblul UTR 3-4, la Anexa II este și un regulament de urbanism al zonei studiate – B.

5.8. Circulația terenurilor

Terenul aparținând Primăriei Arad – utilizat actual ca piață de S.C. TOP și restul terenului din incintă se valorifică prin vânzare, concesiune, asociere, atribuire etc. cu investitorul sau utilizatorul (S.C. DISTRIGAZ-NORD), în concordanță cu prevederile legale prevăzute în legea publicității imobiliare, inclusiv modificare categoriei de încadrare în domeniu public sau privat.

Cele aparținând PETROM și DISTRIGAZ vor face obiectul unor contracte distincte în vederea realizării obiectivelor propuse prin P.U.D. (273 + 682 mp).

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 la capacitatea necesară; 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 deservește 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 ~ 150 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 nivele cu luminator 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 (~26%) sau beton-asfalt (~67%), zonă verde 1,7%, zonă protecție 5,3%.

B. drumurile adiacente sunt:

- str. Crișan + continuare, 3 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) 2 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.

Trotuarele sunt:

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

Platformă este un singură, în incinta pieței pe latura N și este rezervată produselor de sezon varză, pepeni etc. și parțial florilor.

După cum este prevăzut la cap.4.4. practic se circulă însă „spre” pe numai 4 benzi din 9 iar „de la” pe numai 5 din 11.

6.7.2. Propuneri

Ele cuprind modificări de utilizare numai în zona A, B evident cu repercursiuni asupra traficului din zona C.

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 vânzatori (pietonal și auto)
- II – fluența circulației – de tranzit, riverane și de acces la piață.

Pentru realizarea acestui deziderat se propune;

◆ la piață:

- I - trotuare perimetrale de 4-9 m separată de carosabil la N, E, V cu zonă verde;
- minim 8 accese pietonale de 2,50 m fiecare (total 40 fluxuri pietonal × 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 accesele 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, fiecare de 4,50 m lățime pe sens, amplasate:
 - pe latura N – ca intrarea principală, pe o bandă separată ce plecând din carosabilul după colțul str. Crișan coboară la parcaj (~ în mijlocul clădirii) apoi una urcătoare pentru ieșirea din parcare; ambele sunt cu bandă de preselectie 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:**

Din proiectul INCERTRANS Timișoara menționat la cap.3, au fost preluate și în propuneri, elemente din:

Volum II Măsurători trafic:

Postul	35 str. G. Coșbuc	- max. 5058 vehicule/16 ore
	36 str. E. Ghîba Birta	- max. 6.123 vehicule/16 ore
	58 b-dul Revoluției-Cloșca	- max. 12.665 vehicule/16 ore

Volum III Analiza circulației existente:

Anexa 10 Grad utilizare capacitate circulație - 1999:

str. G. Coșbuc	- 1,155
b-dul Revoluției	- 1,711 - grav depășită
str. Crișan (M. Viteazu)	- 1,989 - practic dublu
str. E. Ghîba Birta	- 0,887
str. N. Grigorescu	- 1,850 - grav depășită (continuare E la str. Crișan)

Ulterior în 2002 prin H.C.L.M. s-a legiferat parcrea la 45° pe străzi, fapt ce a redus și mai mult capacitatea de trafic, în plus parcul de mașini a ajuns la peste 230 mașini la 1.000 locuitori.

Volumul IV Prognoză – etapa 2005:

Zona 16 – Spital Municipal + P-ța Mihai Viteazu = dezvoltare peste medie ! cu concluzia – interzicerea staționării pe străzile din jurul pieței M. Viteazu !, respectiv faptul că singura modalitate realistă de fluentizare a traficului cu menținerea carosabilelor existente este eliminarea parcării.

Desigur, teoretic există și alte soluții (dublare subterană sau supraterană, lărgirea prin demolări pe o latură) dar toate sunt tehnic și mai ales financiar utopii.

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.Ghîba 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;
- lărgirea trotuarului stânga (S) de pe str.Crișan +9 interzicerea teraselor pe segmentul bulevard Spitalul județean;
- 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 + 1 pre selecție 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 latură;
- 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 sec., 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 modic pentru utilizarea parcurii 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 fise, 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%.

În sinteză:

- de la 4 benzi efective acum „spre” se ajunge la 7 (+75%)
(strada Cloșca devine pietonală)
- de la 5 benzi efective acum „de la” devin 11 (+120%)
fapt ce avantajează în plus plecarea rapidă de la piață (deci și degrevarea parcurii subterane) dar și traficul de tranzit ce în anumite perioade este peste 70% din total.

7. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI 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, acumulatori 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 automobilistilor 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 compartimente de incendiu;
- distanțele normate față de alte clădiri minim 18 și 24 m față de 8 normat (GRF I-II)

Subliniem OBLIGATIVITATEA informării, educării și pregătirii automobiliștilor asupra modului de utilizare a parcării subterane, funcțiune cotidiană în alte părți dar premieră probabil pentru toată țara la această capacitate, căci parcare ≠ Garaj !

7.3. Disfuncționalități din zonă

Acestea sunt identice cu cele ale întregii zone centrale a municipiului, zonă ce are un regulament propriu pentru fiecare UTR, deci evident și la UTR 3 ,4.

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 – stilizat – 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 și posibil pe terasă, ce dispune de aprox.8.000 mp amenajabili.

8. CONCLUZII

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

Ca „radicalitate” a intervenției este incomparabil mai modestă decât exemple celebre din arhitectura Europei din ultimele decenii (YU MING PEI; HANS HOLLEIN etc.) iar ca actualitate

subliniem faptul că ansambluri de clădiri similare, au fost edificate recent în zona centrală din Cracovia și Pecs, în vecinătatea zonei ce face parte din patrimoniul cultural mondial.

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 ~ 2.000.000 Euro;
- se creează minim 350 locuri de muncă;
- din funcționare, vânzări, salarii intră sume considerabile în bugetul local.

B. Urbanistice:

- dispăre 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.) fără abandonarea caracterului de piață agro existent la un standard ce asigură și după 2007 funcționarea în concordanță cu normele U.E. pentru acest gen de activitate;
- se îmbunătățește radical fluența circulației adiacente, cu efecte pozitive pentru un areal mult mai mare (str. Praporgescu – P-ța Spitalului; str. A. Mureșan – str. Coșbuc, str. 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

iar pentru valorificarea lor, consider că nu trebuie uitat dictonul lui SENECA „**NU ÎNDRĂZNIM NU PENTRU CĂ NU PUTEM, CI NU PUTEM PENTRU CĂ NU ÎNDRĂZNIM**”.

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

„**COPYRIGHT !** În conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.G. nr.1519/2004, acest proiect este proprietatea intelectuală a societății: **B.I. ARH. DARIDA I. IOAN**, autor **ARH.DARIDA I. IOAN TNA 0600, MEMBRU R.U.R. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, intră sub incidența legii dreptului de autor**”.

Întocmit:

Arhitectură-urbanism: arh. IOAN DARIDA

Rezistență: ing. DORIN STANCA

Instalații: ing. VICTOR RĂSADEA

Geo: ing. ȘTEFAN IAȘCHEVICI

Topo: S.C. TERRA INT. SRL



U.T.R. nr. 3 – SUBZONA B

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMu3a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
- LI3a - subzonă predominant rezidențială
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISa3a,b - subzonă construcții administrative și financiar-bancare
 - ISco3a,b,c - subzonă construcții comerciale
 - ISs3a,b - subzonă construcții de sănătate
- P - perdele de protecție
- Pp3a - subzonă perdele de protecție

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei - zonă comercială, prestări servicii

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit (spații comerciale și servicii).

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
 - Se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe în zonele în care nu este pusă interdicție temporară de construcție.
 - Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii, parcaje conf. N24, N25)

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zona cu interdicție temporară de construcție, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 - Se vor da autorizații de execuție a construcțiilor, de renovări numai cu aprobarea Comisiei de Monumente - fiind în zona protejată cu valoare istorică.

- Subzonele LMu3a,b și LI3.

- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între străzile Cloșca, Gh. Popa de Teiuș și Tudor Vladimirescu.

- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare
- Nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

- Subzonele LMu3a,b; LI3a; ISa3a,b; ISco3a,b; ISs3a,b.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conf. HG 525/Anexa 3.

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de $1^{1/2}$ h la solstițiul de iarnă

Subzona: LMu3a,b,c.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Subzonele: LMu3a,b,c; LI3a,b.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații, construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară, a spațiilor cu pericol de explozie.

Subzonele: LMu3a,b,c și LI3a,b.

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile; existente și cursuri de apă potențial navigabile

- Nu e cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

- Nu avem C.F. în zonă.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Zona este cuprinsă în conul de aterizare al Aeroportului, nu se vor amplasa clădiri foarte înalte (+45,00 m) cele înalte + 27,00 m se vor semnaliza corespunzător sau baliza/heliop.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului construit de importanță națională sau locală, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

- Subzonele LMu3a,b.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.D. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

În zona aflată în interdicție temporară de construcție aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului, care va fi elaborat pentru zona respectivă conf.art.6.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil.

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție întrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- Subzonele: LMu3a,b,c, LI3a,b, Scc3a, Iss3a,b..

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime, accese PSI minim 3,50×4,20;

- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- Subzonele: LMu3a,b, LI3a, IScc3a.

- Subzonele: LMu3a,b,c; LI3a,b.

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituții de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare de flux.

- Subzonele: ISco3a,b, ISs3a.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale.

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor, edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat sau conform Caietului de sarcini aferent terenului (acceptat de părți).

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului sau județului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune astfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte; se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

- Subzonele: LMu3a,b, IScc3a.

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate ale consiliilor locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M.

- Subzonele: LMu3a,b,c.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 în subzonele: ISco3a,b. (fronturile B-ului Revoluției)

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

- Subzonele: LMu3a,b,c.; ISa3a,b.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor documentații de urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație. (în zona pusă în interdicție temporară de construcție, după elaborarea P.U.Z.-ului).

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle sau tip terasă (circulabilă) unde acoperișul nu este vizibil de la cota PIETONALĂ +1,80;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- Subzonele: LMu3a,b și LI3a,b, ISa3a,b.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

Zone rezidențiale:

- zonă centrală.....80%
- zonă comercială.....85%
- zone mixte70%
- zone predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).....40%
- zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;

– se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;

– necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite, volumul și fluența traficului în zonă (tranzit sau local).

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

La construcțiile noi se vor asigura spații de parcare după cum urmează:

Construcții de locuințe - vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

– un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Construcții administrative - un loc de parcare la 10-20 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale pentru clienți:

- un loc de parcare la 200m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m²;
- un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600m²;
- un loc de parcare la 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000m²;
- un loc de parcare la 40m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000m².

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

La construcții noi:

- Construcții comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.
- Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.
- Subzonele: LMu3a,b și LI3a,b; ISa3a,b; ISco3a,b.

Art. 27- Împrejmuiri

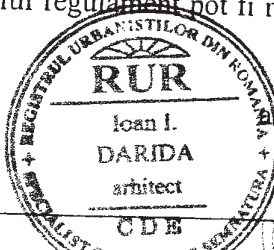
- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMu3a,b,c; LI3a,b; ISa3a,b,c; ISco3a,b,c.

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.



Întocmit:

Ing. DARIDA IOAN

CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD

HOTARAREA NR. 53

din 29.06.2001

privind protecția bunurilor imobile cu statutul general al monumentelor istorice de interes local din județul Arad

Consiliul județean Arad,

Având în vedere:

- referatul Direcției Generale Tehnice nr. II 5 / 5718 / 22.05. 2001 privind protecția bunurilor imobile cu statutul general al monumentelor istorice de interes local din județul Arad;
- art. 6 lit. c din O.G. nr. 27/1992, privind unele măsuri pentru protecția patrimoniului cultural național;
- art. 13 alin. 1 lit. b din O.U.G. nr. 228/2000 privind protejarea monumentelor istorice;
- regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, art. 9, alin. 2;

În temeiul art. 109 din Legea nr. 215/2001 – Legea administrației publice locale

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Pentru declanșarea procedurii de clasare și evidență a monumentelor istorice de importanță locală din județul Arad și aprobarea Listei monumentelor istorice de importanță locală de către instituțiile abilitate conform legii, se aprobă studiul cu titlul "Zone construite protejate" – proiect nr. 29.121/2000, întocmit de SC "PROIECT ARAD" SA.

Art.2 Se aprobă Lista bunurilor imobile și a zonelor de protecție a monumentelor istorice de importanță locală cuprinse, pe categorii, în anexele 1 – 5 și înscrise astfel:

Anexa nr. 1 – Monumente, situri arheologice de interes local – cuprinde 50 poziții

Anexa nr. 2 – Monumente și ansambluri de arhitectură, de interes local – cuprinde 176 poziții

Anexa nr. 3 – Clădiri monumentale, plăci comemorative de interes local – cuprinde 16 poziții

Anexa nr. 4 – Monumente de artă, monumente și ansambluri memoriale de interes local – cuprinde 77 poziții

Anexa nr. 5 – Rezervații de arhitectură și urbanism, locuri istorice, parcuri și grădini de interes local – cuprinde 7 poziții

- Art.3. Pentru clasarea și evidența monumentelor istorice de importanță locală și zonele de protecție instituite conform legii, prezenta se înaintează instituțiilor și organismelor de specialitate cu atribuții în protejarea monumentelor istorice, abilitate de Ministerul Culturii și Cultelor.
- Art.4. Listele anexe la această hotărâre se vor completa cu o anexă a monumentelor și ansamblurilor de istoria tehnicii pe baza studiului ce se va întocmi în acest sens.
- Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a acestei hotărâri se încredințează Direcția Generală Tehnică.

PREȘEDINTE,
CAIUS PARPALĂ



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
IOAN SILAGHI.

OFICIU JURIDIC

37. Municipiul Arad Str. M. Eminescu nr. 37 SEDIUL ZIARULUI "TRIBUNA" (1909) - locuințe
38. Municipiul Arad Str. M. Eminescu nr. 44 - 46 GIMNAZIUL ROMÂN DE FETE (1912) - spital TBC
39. Municipiul Arad Str. Mețianu nr. 2 CASĂ (1912) - locuințe + comerț
40. Municipiul Arad Piața Mihai Viteazu nr. 7 - 8 SPITALUL MUNICIPAL (1815) - spital
41. Municipiul Arad Piața Mihai Viteazu nr. 10 CASĂ (1905) - anexa spitalului - sectia Dermatologie
42. Municipiul Arad Piața M. Nicoară LICEUL "MOISE NICOARĂ" (1869 - 1873) - liceu
43. Municipiul Arad Piața Mihai Viteazu nr. 15 CASĂ (1902) - locuință
44. Municipiul Arad Str. N. Bălcescu nr. 1 CASĂ (1/2 sec. XIX) - locuință + farmacie
45. Municipiul Arad Str. N. Bălcescu nr. 6 CASĂ "GOTICĂ" (1/2 sec. XIX) - locuință
46. Municipiul Arad Str. N. Grigorescu nr. 7 CASĂ (1925 - 1930) - locuință
47. Municipiul Arad Str. P.I. Ceaikovski nr. 9A TURNUL DE APĂ (1896) - galerie artă + alimentație publică
48. Municipiul Arad Str. Paroșeni nr. 19 NOUA PREPARANDIE ROMÂNĂ (1885) - Institutul Teologic
49. Municipiul Arad Str. Preparandiei nr. 13 PREPARANDIA VECHIE (1812) - locuințe
50. Municipiul Arad Str. Preparandiei nr. 27 CASĂ (sf. Sec. XVIII) - locuință
51. Municipiul Arad - Peste râul Mureș, leagă orașul de cartierul Aradul Nou PODUL "TRAIAN" (1906) - pod circulație rutieră
52. Municipiul Arad Str. Al. Gavra nr. 6 CASĂ (1900) - locuință
53. Municipiul Arad B-dul Revoluției nr. 23 CASĂ (1/2 sec. XIX) - locuințe + farmacie parter + comerț
54. Municipiul Arad B-dul Revoluției nr. 29 CASĂ (cca. 1913) - locuințe + spații comerciale
55. Municipiul Arad B-dul Revoluției nr. 33 CASĂ (cca. 1913) - locuințe + spații comerciale la parter
56. Municipiul Arad B-dul Revoluției nr. 40 CASĂ (cca. 1909) - locuințe
57. Municipiul Arad B-dul Revoluției nr. 42 CASĂ (1912) - locuințe + spații comerciale
58. Municipiul Arad B-dul Revoluției nr. 61 - Piața Luther BISERICA EVANGHELICĂ LUTHERANĂ (1906) - biserică evanghelică
59. Municipiul Arad B-dul Revoluției nr. 69 CASĂ (1880 - 1890) - Palatul Tincretului

Zona de protecție
afărentă imobilului
este inclusă în
suprafața rezervației
de arhitectură și
urbanism, locuri
istorice, parcuri și
grădini de interes
local.
(conf. Anexa Nr.5)

REZERVAȚII DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM, LOCURI ISTORICE, PARCURI ȘI GRĂDINI

MUNICIPIUL ARAD

Delimitarea zonei protejate

Perimetrul ce delimitează rezervația de arhitectură și urbanism a Municipiului Arad este stabilit prin P.U.G. și regulamentul de urbanism aferent, aprobate prin Hotărârile nr. 89/97 și nr. 98/98 ale CLM Arad.

Este amplasat (peste 90%) pe latura N a râului Mureș - "Zona Centrală" și un mic segment în zona S "Aradul Nou", punctul de legătură dintre ele fiind Podul Traian.

Luând ca punct de plecare culeea N a podului Traian, zona este limitată astfel:

- spre V pe malul N al Mureșului până la str. Putnei, str. Remus, str. Brumărel (până la P-ța Sârbească) spre V str. Kogălniceanu, str. A. Șaguna (spre N) P-ța Spitalului, spre V str. E. Ghiba Birta, str. M-șal Antonescu (spre N) colț cu str. Lacului, spre V str. Lacului înconjoară partea V a zonei Pădurice, str. M. Costin (spre S) str. Lacului spre E către P-ța Podgoria, latura N a b-dului I. Maniu, spre S pe axul str. Sabin Drăgoi (fostă Bucura) până la malul Mureșului, în amonte pe mal până la podul rutier Micălaca (podul Cetății) spre V până la intersecția cu str. Radu de la Afumați traversează Mureșul (str. 9 Mai) apoi pe mal spre S și V până la podul Traian.

Pe partea S a Mureșului, delimitarea urmează Calea Timișorii, pe o adâncime de ~50 m la fronturile E și V, până la intersecția cu str. Ștefan cel Mare.

Perimetrul zonei de protecție este identic cu cel al rezervației, urmează același traseu, dar la 100m spre exterior.

Cuprinde, în ansamblu:

- Centrul istoric al Aradului și zona Cetății Aradului - sec. XVII- XIX.
- Zona veche a orașului - sec. XVII - XVIII
- Cartierul românesc (sec. XVII), cartierul sârbesc (sf. sec. XVII), cartierul german (sec. XVIII)
- Zone și clădiri specifice diferitelor etape importante de dezvoltare a orașului
- Clădiri dispersate sau grupate 2-3, evidențiind specificul internațional al arhitecturii "1900" în Arad (stil eclectic, secesion, art nouveau, neoclasic etc.)

Sunt excluse toate clădirile de după 1950, cele fără valoare arhitecturală și istorică, cele aflate într-o stare avansată de degradare.

În această zonă sunt cuprinse și parcurile majore ale orașului: - ax b-dul Revoluției, Pădurice, Eminescu, Europa, Copiilor, zona de valoare peisagistică de pe ambele maluri ale buclei Mureșului, precum și locurile istorice P-ța A. Iancu, (primăria Veche) și P-ța Revoluției.



S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ÎN TRANSPORTURI
INCERTRANS - S.A. BUCUREȘTI
Departamentul Cercetare Inginerie de Trafic și Sistemizări
Rețele în Transporturi - Timișoara

CONTRACT : 9087T/1999

REACTUALIZAREA STUDIULUI DE CIRCULAȚIE AL MUNICIPIULUI ARAD

Volumul 7/IV

Faza IV / 2: **Prognoza și terapia circulației
municipiului Arad**

Beneficiar : **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**



S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI
INCERTRANS - S.A. BUCURESTI
Departamentul Cercetare Inginerie de Trafic si Sistematizari
Rețele în Transporturi - Timisoara

Contract 9087T/1999

MANAGER GENERAL :

ing. Ioan GUNCEV

G. Buchi

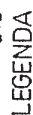
MANAGER ADJUNCT :

Ing. Grigore BUCHI
G. Buchi

SEF DEPARTAMENT :

ing. Emanuil JUGARIU
E. Jugariu

*** iunie 2000 ***



- | | | | |
|------|---|--|---|
| | LIMITA ZONEI STUDIATE | | SPATII VERZI AMENAJATE |
| | LIMITA INCINTA PROPUSA | | CAROSABIL |
| | CLADIRI EXISTENTE | | PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE |
| | CLADIRE PROPUSA 2S+P+2 | | ACCES CAROSABILE EXISTENTE |
| | LOCUINTE | | ACCES CAROSABILE PROPUS |
| | DOTARI | | SENS CIRCULATIE CAROS+PIETONALA |
| | STATIE REGIARE GAZE | | SENS CIRCUL. PROPUS (+) SALVARE |
| S2 | PARCARE COLECTIVA+ALA | | SEMAFORIZARE PROPUSA |
| S1 | PARCARE COLECTIVA | | ACCES PIETONALE $\frac{1}{N}$ - STATIE TAXI |
| P | PIATA, COMERT AGRO-ALIMENTAR, APROVIZIONARE AUTO | | |
| E1,2 | SPATII COMERCIALE, BIROURI, AGREMENT, PRESTARII SERVICII, ETC | | |
| (M) | MONUMENT, ARHITECTURA | | ZONA INTERDICTIE |

BILANT TERITORIAL
ZNIFICARE FUNCTIONALA - INCINTA PROPUNERI

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	DOTARI	1,0206	80,00	0,9480	74,31
2	CLOCUNTE	0	0	0	0
3	CAROSABILE	0	0	0,0066	0,51
4	PIETONALE	0,1652	12,95	0,2632	20,64
5	ZONE VERZI	0,0217	1,70	0,0579	4,54
6	ZONE PROTECTIE	0,0682	5,35	0	0
TOTAL		1,2757	100 %	1,2757	100 %

BILANT TERITORIAL
ZONIFICARE FUNCTIONALA - ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1	100TARI	2,057	36,55	1,99	35,35
2	LOCUINTE	2,04	36,23	2,04	36,23
3	CAROSABILE	0,98	15,63	0,83	14,74
4	PIEDONALE	0,49	8,71	0,64	11,37
5	ZONE VERZI	0,95	16,01	0,13	2,31
6	ZONE PROTECTIE	0,98	1,20	0	0
	TOTAL	5,63	100%	5,63	100%

ZONA S'JDIATA

	EXISTENT	PROPOS
POT	3855 %	49.86 %
CUT	0.86	1.70

NCINTA PROPUNERI

POT	EXISTENT	PROPOS
	25.70 %	74.31
	0.26	4.42

COPYRIGHT

CONFORM ARTICLE 39 /
HG 1519 / 2004

B.I.L ARHITECTURA DARIDA IOAN	PUD PIATA MIHAEL VITEAZUL ARAD	11/05
PROIECT PLAN SEPMAT	ARH. DARIDA IOAN ARH. DARIDA IOAN ARH. DARIDA IOAN	PUD PUD PUD
	REGLEMENTARI URBANISTICE	