

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

**Comisia Tehnică de Amenajare a
Teritoriului și Urbanism**

Anexă la
Hotărârea nr. 132 / 14.04. 2009

AVIZ TEHNIC
Nr. 13 din 27.02.2009

Urmare a solicitării adresate de SC PORTO PETROL SRL Faleză Str. Mureșului în vederea emiterii avizului conform HCLMA nr. 79 din 28.03.2008, pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „ Faleză Str. Malul Mureșului Arad ”, și analizării acesteia în cadrul ședinței din data de **27. 02. 2009** Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Planul Urbanistic Zonal „Faleză Str. Malul Mureșului Arad ”, proiect nr. 190 /2007, elaborat de SC OBIECTIV SRL, beneficiar SC PORTO PETROL SRL.

Cu următoarele condiții:

Fără condiții.

PREȘEDINTE COMISIE,
ARHITECT ȘEF,
Ing. Mirela Szasz



ÎNTOCMIT,
ȘEF SERV.C-TII și URB.
Arh. Radu Drăgan



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării:
P.U.Z. Faleză str. malul Mureșului
- Beneficiar:
PORTO PETROL S.R.L.
- Proiectant general:
OBIECTIV S.R.L. Arad
- Subproiectanți, colaboratori:
ORGANITECH s.r.l. – arh Lavinia Jurca
DIGITAL ADVERTISING s.r.l. – arh. Andreea Portal
SIMVERA s.r.l. – th. Veronoica Ferenți
NORAS PROIECT s.r.l. – ing. Florin Șandru
AQUA PROIECT s.r.l. – ing. Francisc Begov
- Data elaborării:
iunie 2007

1.2. Obiectul P.U.Z.

- **Solicitări ale temei program**

Pe terenul destinat, beneficiarul dorește construirea unui ansamblu multifuncțional care este compus din clădiri și amenajări cu următoarele destinații:

- birouri
- servicii, comerț, alimentație publică
- spații parcare
- spaț
- spații verzi, agrement
- locuințe

Aceste funcțiuni vor fi grupate în subzone și trasee, soluția urmând să propună un nucleu de birouri și servicii și o esplanadă pe faleza Mureșului, integrate în traseul urban existent.

Suprafețele estimative destinate funcțiunilor principale care vor alcătui ansamblul sunt următoarele:

- servicii publice	48.000mp, din care 25.000mp birouri
- locuințe	98.000mp, circa 800 apartamente
- agrement	3.500mp
- parcaje subterane	32.000mp, circa 1.100 locuri (minimum 1 loc/ apartament)
spații tehnice	

În P.U.G. ARAD - 1997 - întocmit de S.C. PROIECT Arad S.A., zona studiată face parte din U.T.R. nr. 7, pe teritoriul său fiind repartizate următoarele subzone funcționale, propuse:

ISas7b - subzonă construcții și amenajări sportive

ISas7a - subzonă construcții și amenajări sportive

Isc7 - subzonă unități cultura

Issp7 - subzonă spații verzi amenajate

Zona este considerată zonă protejată cu valoare peisagistică, partea de est făcând parte din Ansamblul urban Arad, inclus în Lista monumentelor istorice - județ Arad, la poziția 148 cod AR-II-a-B-00477.

În P.U.G. Arad aflat în fază de elaborare partea de est a zonei este propusă pentru instituții publice și servicii de interes general, restul fiind propusă pentru spații verzi și locuințe,

În intervalul de timp parcurs de la aprobarea P.U.G. - Arad 1997, în zona studiată nu s-a făcut nici o investiție, aceasta aflându-se, cu două excepții într-o avansată stare de degradare.

În prezent se află în fază de implementare un program de reabilitare a zonei istorice a orașului, cu care amplasamentul se învecinează pe latura de nord. Programul prevede refacerea infrastructurii și suprastructurii edilitare pe axa de circulație majoră a zonei, paralelă cu amplasamentul, situată la circa 200 de metri de acesta și orientată pe direcția est-vest.

1.3. Surse de documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z
- Studiu valorificare urbană a zonei Fabricii de Zahăr”
 - 1994 - Proiect Arad (șef proiect arh. Feier Georgeta)
 - P.U.G. Arad - 1997 - Proiect Arad
 - P.U.G. Arad - în curs de elaborare
- Lista studiilor fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
 - Studiu Evoluția teritorială și diagrama (analiza valorică) a incintei Fabricii de Zahăr Arad - autor dr. arh. Theodor Octavian Gheorghiu.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
 - Modernizare artere de circulație str. Pădurii – P-ța Romană

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Amplasamentul studiat se află în vecinătatea celei mai vechi zone a orașului, zonă care a fost de-a lungul timpului, supusă unor numeroase transformări datorate evoluției istorice prin care acesta a trecut. Transformările au vizat atât relieful cât și terenul urban.

Date certe despre ocuparea zonei se găsesc din epoca ocupației turcești, după mijlocul secolului al XVI-lea, când în vecinătatea zonei studiate, spre est este menționată o cetate, amplasată în lunca pe care o formează Mureșul, cetate care controla și un vad de traversare a râului, parte a drumului comercial în legătura cu care s-a dezvoltat orașul.

După ocuparea definitivă a cetății de către Habsburgi (1699), concomitent cu lucrările de reparare a cetății, care devine un punct strategic de sprijin a operațiilor militare desfășurate la sud de Mureș, are loc la vest de cetate, o colonizare cu veterani ai regimentelor de grăniceri sârbi, încorporate în armata habsburgică. Aceștia ocupă zona situată la nord de amplasamentul studiat, țesutul urban fiind constituit din parcele cu case individuale pe lot, grupate în jurul unei piațete în care a fost construită biserica sârbească, una dintre cele mai vechi biserici din oraș. În actuala configurație a zonei, biserica și piațeta se află în axul circulației rutiere și de transport în comun care traversează zona de la est la vest. Trebuie menționat faptul că trasele străzilor au fost influențate de existența unor meandre, parțial colmata, ale Mureșului, la vest de cetate, prezența lor fiind încă semnalată pe “Ridicarea Josefină” (circa 1770).

Până în anul 1781 evoluția orașului și implicit a zonei, stă sub semnul incertitudinii datorită faptului că, prin începerea construirii cetății de tip Vauban în bucla Mureșului aflată în amonte de oraș, cetate care necesita o zonă de siguranță strategică extinsă se fac demersuri pentru mutarea orașului pe alt amplasament.

Vechea cetate începe să fie demolată începând cu anul 1766, demolări masive având loc după 1773.

După decizia păstrării orașului pe vechiul amplasament și terminarea noii cetăți în 1783, odată cu începerea demersurilor pentru dobândirea statutului de oraș liber regesc, are loc o revigorare a activităților economice și edilitare. Se asanează bălțile din oraș, inclusiv din zona studiată.

După 1834, când orașul devine oraș - liber regesc, activitatea economică a orașului cunoaște o dezvoltare rapidă.

Urmare a inundațiilor catastrofale care aveau loc periodic, dar și a necesității utilizării Mureșului în scopuri economice în perioada 1845-1872 au loc lucrări de regularizare a albiei, ocazie cu care insula situată la sud de amplasament dispare din configurația cursului apei.

După regularizarea cursului Mureșului și utilizarea sa ca artera de circulație, în vecinătatea apei apar mici fabrici. Este și cazul fabricii de hârtie înființată de Pollak Frigyes în 1895 în zona amplasamentului studiat.

După inundația din 1877 încep lucrările de îndiguire a orașului, lucrări care se încheie în zona studiată în anul 1912. Lucru greu de explicat, fabrica de hârtie rămâne în afara zonei îndiguite. Traseul digului, ale cărui urme sunt încă prezente, trece pe latura de nord a amplasamentului pe aliniamentul din spatele parcelelor situate pe str. V.Ureche.

În 1926 fabrica de hârtie, închisă în 1925, este transformată și extinsă succesiv, în fabrică de zahăr. Aceasta funcționează până în anii 70, când este închisă, iar întreprinderea mutată pe alt amplasament.

Datele detaliate, despre evoluția istorică a zonei sunt prezentate în studiul anexat.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.**

Vecinătățile zonei studiate sunt reprezentate spre nord și est, de o structură urbană constituită dintr-un sistem parcellar a cărui configurația era deja formată la începutul secolului al XIX-lea. Terenurile sunt ocupate cu locuințe individuale.

Zona a fost separată de restul orașului, în aceste direcții, de un dig, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea, ale cărui urme se mai păstrează.

Spre sud zona se învecinează cu Mureșul, al cărui traseu regularizat a fost realizat la mijlocul secolului al XIX-lea. Spre vest zona se învecinează cu terenuri neocupate, inițial foste grădini devenite ulterior groapă de împrumut, situate în zona inundabilă a Mureșului.

Primul nucleu de activitate industrială în zonă, apare menționat de pe un plan din 1893 și este constituit de o fabrică de băuturi spirtoase. Edificarea ei în afara zonei îndiguite a orașului poate fi pusă pe seama faptului că la acea dată costurile terenurilor erau ridicate, datorită ariei

administrative limitate la care se aplicau privilegiile de oraș liber, în condițiile unei dezvoltări economice foarte puternice.

Accesul în zona studiată se făcea pe latura de est, dinspre actuala stradă a Ialomiței, unde terenul a fost adus la cota digului, fiind utilizat ca umplutură moloz rezultat din demolarea vechii cetății, aflată la est. Procesul de umplere cu moloz a zonei joase dintre dig și Mureș a continuat, lucru care a permis extinderea incintei industriale spre vest, cel mai probabil în perioada construirii uzinelor Teba, pe amplasamentul foste cetății.

Separată de oraș prin dig, zona studiată a avut o evoluție relativ independentă față de acesta, cu excepția anilor 20 ai secolului trecut, când incinta a fost extinsă pe parcela riverane cu strada V. Ureche, la acea dată partea de vest a zonei studiate fiind încă la o cotă mai joasă, fapt care nu făcea posibilă amplasarea unor construcții.

Aprovizionarea cu materie primă și expediția produselor prelucrate se realizează prin intermediul unei căi ferate uzinale, cu acces dinspre vest, construită pe malul Mureșului.

Pe terenul din vecinătatea de vest a zonei studiate, teren care făcea parte din incinta fabricii de zahăr, au fost construite, spre sfârșitul perioadei interbelice, locuințe de serviciu, locuințe care aparțin în prezent foștilor angajați ai fabricii.

- **Potențial de dezvoltare**

Evoluția orașului a condus la situația că în prezent zona studiată se află în apropierea zonei centrale a orașului pe un amplasament care este potrivit pentru realizarea de locuințe și servicii publice. Datorită tendinței de mutare a industriilor la periferie, acțiune aflată în plină desfășurare, reconstruirea incintei cu funcțiuni civile se înscrie în procesul de restructurare pe care orașul îl parcurge în prezent.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se află în vecinătatea zonei centrale a orașului, fiind parțial inclusă în centrul istoric protejat. La est se mărginește cu strada Ialomiței care prin prelungirea cu str. Grigore Alexandrescu face legătura cu Piața Avram Iancu, vechiul Centru a orașului. La sud zona este delimitată de strada Malul Mureșului, vechiul traseu al căii ferate uzinale și de râul Mureș.

Spre est str. malul Mureșului comunică prin str. Cuza Vodă cu Piața veche, prin str. Mucius Scaevola cu Piața Arenei și cu Calea Romanilor și Podul Traian care fac legătura cu cartierul Aradul Nou.

La vest zona este mărginită de străzile Splaiul Mureșului și Putnei, care fac legătura cu Piața Sârbească și Piața Mare și de asemenea cu axul străzilor Kogălniceanu, Preparandiei și Dornei care asigură fluxul de trafic major între Piața Arenei și zona de vest a orașului.

Rețeaua de echipare edilitară a zonei, cu excepția alimentării cu gaze, are conductele principale amplasate pe axul străzilor Kogălniceanu, Preparandiei și Dornei.

În partea de est a zonei studiate se află o stație de reglare măsurare gaze.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Latura de sud a zonei studiate se învecinează, pe toată lungimea sa cu malul râului Mureș. Porțiunea de est a străzii Malul Mureșului se află la o cotă mai ridicată față de restul terenului, ceea ce face posibilă o relație vizuală directă cu apa, parapetul de beton a digului, fiind în această zonă, de mică înălțime.

Pe tot parcursul vecinătății cu zona studiată, excepție făcând o porțiune de circa 70-80m pe partea de vest, apa este la o distanță de aproximativ 15-20m de coronamentul digului actual, mărginită de un taluz cu o înclinare de circa 35°-40°. Este o situație particulară a malului

Mureșului, rezultată în urma lucrărilor de regularizare din sec. al XIX, când a fost desființată insula aflată în zonă. În amonte și aval de zona studiată, malul se lărgeste, între dig și apă aflându-se porțiuni joase, utilizate ad-hoc, în scopuri de agrement și loisir. Până în anii 50 ai secolului trecut, în amonte, în albia Mureșului, în dreptul fabricii Teba a funcționat un ștrand organizat.

Prin studiul geotehnic întocmit, s-a dovedit că terenul zonei studiate este alcătuit din umpluturi de circa 5,5m grosime. Apa freatică a fost interceptată la 8m adâncime, fiind probabil în legătura directă cu apa râului.

În urma consolidării și înălțimii digului, realizată după inundațiile din 1975, pe un traseu riveran Mureșului riscurile provocate de inundații au fost înlăturate.

2.4. Circulația

• Aspecte critice ale circulației feroviare, navale, rutiere și pietonale

În prezent, fabrica fiind dezafectată de circa 30 de ani, numai există, între zona studiată și restul orașului, decât o circulație ocazională de activitatea clădirii de birouri a S.C.P.I.S.Z. situată la colțul străzii Ialomiței cu str. Malul Mureșului.

Față de perioada când fabrica era în funcțiune, au fost dezafectate odată cu închiderea ei, calea ferată uzinală care avea accesul în incintă pe latura de vest și linia de tramvai care în perioada interbelică avea traseul până la poarta fabricii din partea de est a incintei. A fost dezafectat de asemenea și traseul feroviar uzinal care servea fabrica Teba, aflată la est de zona studiată.

În prezent strada Malul Mureșului, cea care asigură principala relație carosabilă și pietonală cu orașul se află într-o stare avansată de degradare.

Strada Splaiul Mureșului, aflată la vest de zona studiată, este o stradă de asemenea aflată într-o stare avansată de degradare, ea ne mai fiind utilizată în mod curent de mult timp, bacul care traversa Mureșul cu pornire din capătul ei fiind închis.

Străzile cu care zona se leagă de oraș sunt străzi cu prospect redus, circa 10-12m, specifice parcelărilor urbane, înființate în secolul XVIII-lea.

O parte dintre ele (V. Ureche, Putnei) sunt modernizate, altele (Ialomiței, Cuza Vodă) necesitând lucrări de reparații capitale.

În prezent, pe malul opus al Mureșului, în zona numită Port Arthur (după numele unui local care a funcționat aici în perioada interbelică) s-a înființat o bază de agrement cu specific nautic, care are amenajări pentru lansarea la apă a ambarcațiunilor cu motor.

• Capacități de transport

Capacitatea de transport rutier în zonă este redusă, parțial datorită prospectului străzilor adiacente, parțial stării degradate a străzilor Malul Mureșului și Splaiul Mureșului, al căror gabarit ar putea permite preluarea unor fluxuri importante de trafic rutier.

Transportul în comun este reprezentat de liniile de tramvai de pe străzile Dornei și Preparandiei aflate la circa 300m nord față de amplasament sau de cele situate pe Calea Romanilor față de care distanța este aproximativ egală.

Amenajarea unui debarcader în zonă ar fi benefică, ținând cont de posibilitatea circulației pe apă, în scopuri de agrement.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată se învecinează la est cu o incintă destinată depozitelor cu acces de pe strada Ialomiței și cu aliniamentul străzii Ialomiței.

Spre nord zona se învecinează cu limitele din spate a parcelor destinate locuințelor cu acces de pe strada V. Ureche. Excepție face o porțiune a zonei, care are front spre strada V. Ureche în zona intersecției acesteia cu străzile V. Micle și Grigore Alexandrescu.

Spre vest zona se învecinează cu un teren viran și locuințe din zona intersecției str. Putnei cu str. Căminului și cu teren viran și locuințe în zona intersecției străzii Malul Mureșului cu strada Splaiul Mureșului.

Spre sud, pe toată lungimea zonei, aceasta se învecinează cu str. Malul Mureșului, strada fiind riverană cursului de apă.

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată**

- **Relaționări între funcțiuni.**

Zona studiată este reprezentată de incinta fostei fabrici de zahăr. Clădirile și amenajările existente sunt dispuse în funcție de organizarea fluxurilor tehnologice ale producției specifice fabricii.

Aprovizionarea cu materie primă se făcea pe latura de vest, sfecla de zahăr fiind depozitată și spălată în bazinele existente în această parte. Urmau operațiunile de prelucrare în hala principală de unde zahărul era expediat în depozitele situate în zona străzii V. Ureche, sau în partea de est a incintei.

Borhotul rezultat din prelucrarea sfeclei era uscat și vândut ca nutreț, sau vândut umed de pe platforma amenajată pe str. V. Ureche.

Agentul termic pentru uscarea borhotului cât și calcinarea oaselor și uscarea varului utilizate la filtrarea zahărului erau realizate cu o instalație termică, dotată cu un coș de fum amplasat în centrul incintei. Produsele erau expediate prin partea de est a incintei unde este amplasată și clădirea de birouri.

În partea de sud a incintei se află o clădire destinată lucrărilor de reparații și întreținere și de asemenea o clădire utilizată ca pavilion administrativ.

În legătura cu fabrica de zahăr a funcționat și o secție de Stațiuni de Cercetare pentru Producția și Industrializarea Sfeclei de Zahăr, activitate care a ocupat pavilionul administrativ și o clădire situată în dreapta intrării în incintă, la colțul cu str. Ialomiței, clădire în care în trecut a funcționat cantina fabricii.

În prezent activitatea secției este redusă la o dimensiune strict administrativă, pavilionul principal fiind dezafectat.

După 1990 unele spații, cu accesibilitate directă din străzile vecine fabricii, au fost alocate, în diverse condiții administrative, desfășurării unor activități cu caracter sportiv.

Astfel, clădirea fostului depozit de borhot uscat a fost cedată C.S.M. Arad, care a amenajat-o ca sală pentru jocuri.

În clădirea fostelor ateliere o parte din spațiile de la etaj au fost închiriate, temporar, Universității Aurel Vlaicu Facultatea de sport.

În hala depozit zahăr nr. 3 a fost amenajat un teren de minifotbal.

Nici una din ultimele activități menționate nu beneficiază de amenajări complementare (parcage, spații verzi) și funcționează în condiții de igienă precare

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona este ocupată inegal cu construcții, acest fapt datorându-se atât unor considerente legate de fluxul tehnologic, cât și naturii terenului pe care ele au fost amplasate. În partea de vest, unde stratul de umplutură fiind foarte gros, sunt amplasate amenajări (bazine și platforme) în timp ce în partea de est, unde terenul de fundare este de calitate mai bună, este amplasată marea majoritate a clădirilor.

Zona aflată la frontul străzii V. Ureche, construită cu silozuri pentru depozitarea zahărului și a borhotului uscat, are un grad de ocupare a terenului care se apropie de 90% restul părții centrale și de est a zonei incintei având un procent de ocupare a terenului de circa 40%.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Principalele construcții situate în zona studiată sunt următoarele:

1. Hala de fabricație

- anul construirii 1926 (încorporează părți care aparțin construcției existente în 1893).
- structura:
 - fundații beton
 - pereți portanți cărămidă
 - șarpanta ferme metalice
 - învelitoare tablă, luminator longitudinal
 - planșee tehnologice intermediare pe structura metalică

În prezent clădirea se află într-o avansată stare de degradare (foto 1a ,1b).

2. Magazin zahăr nr. 1

- anul construcției: 1929
- structură:
 - fundații beton
 - pereți portanți cărămidă, stâlpi intermediar lemn
 - șarpantă pe ferme de lemn
 - învelitoare de tablă stare fizică mediocră

Stare fizică mediocră (foto 2a , 2b)

3. Magazin zahăr nr. 2, nr. 3

- anul construcției: 1928
- structură:
 - fundații beton
 - pereți portanți din zidărie de cărămidă,
 - șarpantă de lemn
 - învelitoare tablă

Stare fizică mediocră (foto 3a 3 b).

4. Magazia de borhot uscat

- anul construcției: 1938
- structură:
 - fundații beton
 - pereți portanți zidărie de cărămidă,
 - șarpantă din ferme de lemn (scânduri) sistem “STEPHAN”
 - învelitoare tablă pe astereală de lemn
 - stare fizică bună, în prezent utilizată ca sală jocuri sportive (foto 4a).

5. Magazia de materiale

- anul construcției: 1931
- structură:
 - fundații beton
 - pereți portanți zidărie cărămidă,
 - planșeu B.A. rezumat pe stâlpi din B.A.
 - șarpantă din ferme de lemn cu tirant metalic
 - învelitoare tablă pe astereală
 - stare fizică mediocră (foto 5 a, 5b).

6. Hală uscătorie borhot

- anul construcției: 1938
- structură:
 - fundații beton
 - pereți portanți zidărie de cărămidă,
 - planșeu din bolțișoare cărămidă între profile metalice susținute de stâlpi metalici
 - șarpantă lemn, învelitoare țiglă
 - stare fizică rea (foto 6a , 6b).

7. Clădirea administrativă

- anul construcției: 1890
- supraetajată în 1926
- structură:
 - fundații de cărămidă
 - pereți portanți de cărămidă
 - planșeu peste parter B.A.
 - șarpantă de lemn
 - învelitoare de țiglă
 - stare fizică mediocră (foto 7a , 7b).

8. Hala ateliere (tâmplărie și lăcătușerie)

- anul construcției: 1928
- structură:
 - fundații beton
 - pereți portanți de cărămidă
 - planșee intermediare metalice susținute de stâlpi metalici
 - șarpantă lemn
 - învelitoare tablă
 - stare fizică mediocră (foto 8a , 8b).

9. Coșul fabricii

- anul construcției: 1926
- înălțime - 65m
- Structură:
 - fundații - radier cilindric de B.A.
 - soclu cărămidă presată, izolat la interior cu cărămidă refractare
 - coșul din cărămidă radială dublu presată, întărită cu platbandă la 1,5m
 - stare fizică mediocră (foto 9a, 9b).

10. Cantina / birouri

- anul construcției: 1928
- structură:
 - fundații beton
 - pereți portanți de cărămidă
 - planșeu lemn
 - șarpantă lemn
 - învelitoare țiglă
 - stare fizică bună (foto 10a , 10b).

11.În incinta se mai află diverse construcții cu funcțiuni auxiliare (depozite, șoproane , dormitor muncitori sezonieri , foste instalații de stație pompe, cale ferată) care se află într-o avansată stare de degradare, datorită neutilizării și furturilor de materiale, care au avut loc în timp.

12.Între dig și cursul apei se află platforma stației de pompare a apei industriale, ale cărei utilaje au fost furate.

• Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Datorită funcțiunii avute (industrie) între zona studiată și vecinătăți relațiile funcționale au fost extrem de slabe, fabrica având un efect negativ asupra dezvoltării vecinătăților. În aceste condiții asigurarea cu servicii a zonei și a vecinătăților a fost deficitară, pentru fabrica fiind asigurate în incintă minimul necesar de servicii (cantină, dispensar medical).

• Asigurarea cu spații verzi

În perioada funcționării fabricii nu s-a pus problema asigurării cu spații verzi, singura

inițiativă în acest sens fiind plantarea unui aliniament de ploi pe latura sudică a incintei, spre râul Mureș.

Potențialul de dezvoltare a malului ca zonă verde, nu a fost valorificat.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau a zonelor vecine.**

Nucleul inițial a fabricii a fost construit între vechiul dig și albia majoră a Mureșului, pe un teren care avea o cotă mai ridicată față de nivelul apei. Extinderea spre vest a incintei s-a făcut pe un teren a cărui cotă a fost ridicată în timp prin depozitarea de umpluturi.

În urma inundațiilor din 1975 noul dig a fost amplasat pe un aliniament la sud de fabrică, incluzând în zona protejată și incinta fabricii cu strada Malul Mureșului.

În prezent zona studiată, ca și zonele vecine nu sunt supuse riscurilor de inundație.

Conform normativ P101/2006 Aradul face parte dintr-o zonă unde pentru un IMR de 100 ani avem un $ag = 0,16$ și $Tc = 1,0$ sec.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile zonei sunt legate de modul în care a fost localizată fabrica pe amplasament și de condițiile în care aceasta și-a desfășurat activitatea. La sfârșitul secolului al XIX-lea, atunci când în zonă a apărut primul nucleu industrial (o fabrică de băutură spirtoasă) structura urbană a orașului era definită (parcelare cu locuințe individuale pe lor) și delimitată de digul de apărare împotriva inundațiilor construit spre râul Mureș.

Fabrica a fost amplasată între dig și cursul apei, pe un teren mai înalt, relația sa cu orașul făcându-se pe actuale stradă a Ialomiței. Este posibil, fără a exista date certe, ca o parte a activității de aprovizionare cu materie primă, să se fi desfășurat pe apă. Transformarea profilului producției industriale, fabrica de zahăr fiind localizată pe acest amplasament datorită vecinătății râului Mureș, care putea asigura cantitatea mare de apă industrială necesară funcționării fabricii, a produs mai ales în urma extinderii, o degradare progresivă a zonei.

Aflată în plină dezvoltare la începutul sec. al XX-lea, dovadă apariția unor construcții de calitate pe strada Malul Mureșului, la est de fabrica, zona învecinată intră după data apariției fabricii de zahăr într-un evident regres.

Principalul motiv în constituie caracterul poluant al producției de zahăr.

Mai mult, extinderea fabricii, în scopul măririi capacității de producție, a fost făcută, din considerente economice (calitatea terenului) pe parcele situate între digul vechi și strada V. Ureche.

Noile construcții amplasate aici (silozuri și depozite) construite într-un regim de ocupare a terenului foarte ridicat și cu o cornișă ridicată, au destructurat strada.

Amplasarea platformei de borhot umed (amenajare foarte poluantă), pe un teren riveran cu strada V. Ureche, a contribuit la poluarea directă a zonei de locuit în interiorul căreia a fost amplasată.

Utilizarea transportului pe cale ferată, cu prelungirea liniei până la fabrica Teba, aflată la est, cu amplasarea liniilor pe actuala stradă Malul Mureșului și pe traseul vechiului dig (cu utilizarea la construirea terasamentelor a pământului de pe terenul aflat la vest de zona locuințelor de serviciu, teren transformat în groapă de împrumut) a contribuit la izolarea fabricii de vecinătăți prin bariere funcționale (cale ferată) sau de relief (groapa de împrumut).

Abandonarea fabricii și mutarea producției pe alt amplasament, fără a oferi o soluție pentru transformarea construcțiilor rămase, a condus la degradarea zonei, motivele principale fiind de natură administrativă.

În aceste condiții principale disfuncționalități ale zonei studiate și a vecinătăților zonei sunt următoarele:

- incompatibilitatea funcțională a incintei cu funcțiunile zonelor riverane
- destructurarea vecinătății cu str. V. Ureche prin amplasarea unor construcții aflate în contradicție volumetrică cu prospectul străzii
- caracterul speculativ al modului de ocupare a terenului, fapt care a condus la ocuparea agresivă a aliniamentelor, inclusiv spre malul Mureșului
- lipsa unei relații cu elementul natural major (râul Mureș) clădirile fiind orientate funcțional spre incintă
- lipsa de coerență a noilor funcțiuni amplasate în incintă și imposibilitatea asigurării lor cu funcțiuni complementare
- slaba integrare în rețeaua de circulații (pietonale, rutiere, transport în comun
- degradarea puternică a fondului construit
- lipsa unor dotări și servicii necesare bunei funcționări a zonei și a zonelor învecinate
- echiparea edilitară parcară

2.6. Echipare edilitară

2.6.1.

- Alimentare cu apă

Pe străzile din vecinătatea zonei studiate sunt în funcțiune rețele stradale de apă potabilă, Dn 110-220 mm, pe care sunt montați hidranți de incendiu.

2.6.2.

- Canalizare menajeră
- Canalizare pluvială

Pe străzile Putnei, Ialomiței și Vasile Ureche, sunt în funcțiune rețele de canalizare menajeră, cu Dn 250-300 mm, montate la adâncimi reduse și care funcționează deficitar.

2.6.3.

- Alimentare cu energie electrică

Zona supusă reglementărilor se situează pe terenul fostei fabrici de zahăr. În această zonă există un post de transformare de 20/0,4 kV, alimentat printr-o linie electrică subterană de medie tensiune din stația electrică Teba, în prezent dezafectat. Majoritatea rețelilor de distribuție a energiei electrice din incinta fostei fabrici de zahăr sunt în prezent dezafectate, dar se mai păstrează unele clădiri sau corpuri de clădiri alimentate cu energie electrică.

Rețele electrice de distribuție existente în zona studiată sunt reprezentate de liniile electrice aeriene de joasă tensiune și iluminat public existente pe străzile adiacente : Spl. Mureșului, str. Remus, str. Căminului, str. Putnei, str. Gr. Ureche, str. Ialomiței și parțial str. Malul Mureșului.

Ca urmare a intersectării zonei studiate cu rețelele electrice existente, obținerea unui aviz de amplasament favorabil pentru întreaga zonă este condiționată de reglementarea instalațiilor electrice aparținând de Enel Electrica s.a.

2.6.4.

- Alimentare cu gaze

În prezent în zona unde se preconizează amplasarea acestui cartier de locuințe există o serie de construcții aparținând fostei fabrici de zahăr, care urmează să fie demolate. În zonă există în funcțiune o stație de reglare-măsurare de sector cu capacitatea

$Q = 3900 \text{ mc/h}$. Stația de reglare măsurare se găsește amplasată pe str. Ialomiței. Stația deservește în prezent consumatorii casnici din zonă.

Pe str. V. Ureche este realizată rețea de alimentare cu gaze.

- Alimentare cu energie termică

În incinta fabricii nu există obiective racordate la rețeaua de termoficare a orașului.

2.7. **Probleme de mediu**

- Relația cadru natural - cadru construit

Incinta fabricii de zahăr a fost organizată în funcție de necesitățile fluxului tehnologic, acesta fiind unicul criteriu de organizare a relațiilor dintre clădiri și vecinătăți.

Proximitatea râului Mureș a fost un motiv important pentru localizarea fabricii pe acest amplasament, din râu fiind prelevată apa industrială utilizată la prelucrarea sfeclei de zahăr.

Singura relație a zonei cu elementul natural a fost una de aprovizionare cu materie primă (apa industrială), în rest incinta fiind separată de malul Mureșului de o cale ferată uzinală.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Supusă în trecut efectelor inundațiilor periodice produse de râul Mureș, în prezent zona nu mai prezintă astfel de riscuri, ca urmare a construirii noului dig de apărare împotriva inundațiilor, digul fiind situat pe malul apei. Până la închiderea fabricii, aceasta a reprezentat un factor important de poluare a zonei, datorită tehnologiilor utilizate.

Odată cu închiderea fabricii factori de poluare industrială au dispărut.

Ca urmare a proastei administrativă a incintei, aceasta, împreună cu zona adiacentă prin degradarea progresivă a construcțiilor, unele fiind la ora actuală parțial demolate și prin depozitarea ilegală a gunoaielor.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

În prezent, zona fiind aproape lipsită de activitate, nu există riscuri majore legate de circulații sau echipare edilitară. Pot fi menționate aici disfuncții legate de proastă amplasare a unor activități sau de rămânerea pe amplasament a unor părți de instalații sau echipamente dezafectate, după cum urmează:

- legăturile dintre fosta stație de pompe din albia Mureșului și incintă (legături care traversează digul
- porțiuni din calea ferată rămasă pe amplasament
- lipsa spațiilor de parcare necesare activităților sportive, accesibile din străzi cu prospect foarte redus

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Incinta fabricii, a fost inclusă în mare parte (până aproximativ în dreptul străzii Putnei) în Ansamblul urban Arad, înscris în Lista monumentelor istorice - județul Arad la nr. 2.148 cod. AR-II-a-B-00477. Limita ansamblului protejat este, din punctul de vedere al texturii urbane, relativ confuză. În incinta nu există clădiri înscrise pe Lista monumentelor istorice.

Cele mai apropiate clădiri din această categorie se află în zona P-ța Sârbească - str. Preparandiei. Pe str. Malul Mureșului se află în vecinătatea fabricii, spre est trei clădiri stil art-nouveau, de o calitate bună. Pe strada Veronica Micle se află o școală a cărei clădire este de asemenea în stil art - nouveau.

Nucleul central al fabricii se află într-o avansată stare de degradare întreaga zonă perimetrală acestuia fiind punct de vedere constructiv irecuperabilă.

Clădirile și amenajările situate pe latura de nord spre str. V. Ureche sunt în dezacord volumetric cu caracterul străzii, structura parcellară fiind destructurată pe aproximativ jumătate din lungimea frontului de sud a străzii.

Clădirea fostelor ateliere are o poziție extrem de agresivă în raport circulația de pe malul Mureșului spre care are orientată fațada posterioară, includerea ei într-un nou ansamblu presupunând modificări de aspect și structura care nu pot fi susținute tehnico-financiar.

Fostul pavilion administrativ are o poziționare favorabilă reabilitării și închiderii într-un nou ansamblu funcțional volumetric.

Clădirea fostei cantina situată la colțul str. Ialomiței cu str. Malul Mureșului poate fi remodelată și păstrată ea având confirmarea specifică a clădirilor din zonă, construite pe amplasamente de colț.

Ca o concluzie a celor anterior expuse considerăm pertinenta soluția demolării construcțiilor, din incintă, cu păstrarea clădirii fostului depozit de borhot uscat de pe str. V. Ureche, a clădirii cantinei, colț cu str. Ialomiței și a clădirii pavilionului administrativ de pe str. Malul Mureșului, terenul astfel eliberat putând să fie ocupat de construcții și dotări care să integreze zona în structura urbană a orașului.

În condițiile în care în zonă va fi construit un ansamblu nou, iar frontul de sud al străzii V. Ureche este destructurat în proporție de circa 50% este oportun ca limita de sud a ansamblului urban protejat să fie axul străzii V, Ureche între străzile Putnei și Ialomiței.

- Evidențierea potențialului turistic

Vecinătatea Mureșului reprezintă o oportunitate pentru amplasare unor dotări legate de sporturi nautice.

Menționăm că în trecut, în amonte de amplasamentul studiat a funcționat un ștrand, iar în aval, în prelungirea străzii Splaiul Mureșului a funcționat un bac acesta asigurând legătura de apă cu zona localului și a amenajărilor de la Port Arthur.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația locală a vândut terenul, prin negociere directă, societății care avea în proprietate clădirile, cu sarcină construirii în zonă a unui cartier de locuințe. Ulterior, terenul și clădirile au ajuns în proprietatea Porto Petrol S.R.L. beneficiarul prezentei documentații.

Intențiile beneficiarului sunt de asanare funcțională și fizică a zonei în scopul construirii unui ansamblu de locuințe și servicii de utilitate publică (birouri, comerț, alimentație publică, parcaje), spații verzi și amenajări pentru petrecerea timpului liber, prin care zona să devină una reprezentativă pentru oraș și integrată în țesutul urban existent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul istoric, prezentat în anexă consideră oportună demolarea ansamblului, cu păstrarea unor clădiri care pot fi integrate în noul ansamblu. În condițiile acestei operații, se justifică stabilirea limitei ansamblului urban protejat pe axul străzii V. Ureche.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În P.U.G. Municipiu Arad . 1997 elaborat de S.C. PROIECT Arad S.A. zona studiată este alocată funcțional instituțiilor și serviciilor de utilitate publică (partea de est) și spațiilor verzi amenajate (partea de vest) zona este supusă interdicției de construire până la elaborare P.U.Z. La nord se învecinează cu zonă de locuințe cu regim de înălțime medie.

Zona studiată se află cuprinsă în U.T.R. nr. 7.

Pentru zona de locuințe învecinată regimul de înălțime este P / P+2+M.

Procentul de ocupare a terenului este 35% pentru zone exclusiv rezidențiale și 40% pentru zone de locuințe cu dotări aferente.

În P.U.G. Municipiul Arad - actualizat, aflat în curs de elaborare, zona studiată este alocată instituțiilor și serviciilor de utilitate publică.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerea de dezvoltare urbanistică a zonei studiate are în vedere realizarea unei soluții care să valorifice vecinătatea cu râul Mureș.

Astfel, se are în vedere amenajarea zonei de circulație riverană ca promenadă pietonală pe cea mai mare parte a lungimii ei.

În scopul unei percepții vizuale favorabile a apei cota de călcare a promenadei va fi ridicată față de cota actuală a terenului.

Disponerea clădirilor riverane apei se va face fără a obtura relația vizuală dintre spațiile interioare ale ansamblului și cursul de apă.

Taluzul digului va fi amenajat ca zonă verde.

În partea de vest a amplasamentului va fi amenajată o rampă de acces la un debarcader amplasat în albia majoră a Mureșului. Acesta va fi accesibil din extremitatea vestică a traseului pietonal și din strada Splaiul Mureșului prin fostul acces la bacul care a funcționat pe acest amplasament.

• Construibilitatea și condițiile de fundare

În urma analizării stratificației terenului s-a constatat existența unor umpluturi a căror grosime crește de la est spre vest. În partea de est a zonei acestea au circa 2m grosime în timp ce grosimea lor în partea de vest ajunge la circa 4m. În zona malului (spre sud, grosimea lor atinge circa 5m). Apa freatică se află la circa 6,5m față de nivelul terenului, având un nivel variabil legat direct de nivelul apei din râul cu care zona este vecină.

În aceasta situație, datorită condițiilor de fundare s-a propus realizarea unui parcaj general, pe două nivele sub toate clădirile situate în zona malului.

3.4. Modernizarea circulației

• Organizarea circulației și a transportului în comun

În scopul integrării zonei în rețeaua de circulație a orașului se propun următoarele măsuri:

- Modernizarea străzii Malul Mureșului pe tot traseul său, între intersecția cu Calea Romanilor și str. Splaiul Mureșului, cu reproiectarea profilului străzii.
- Deschiderea unei străzi în interiorul zonei studiate, paralelă cu str. Malul Mureșului, legată de aceasta și de str. V. Ureche, cu continuare spre str. Veronica Micle, în partea de est și legată de str. Putnei și Splaiul Mureșului spre vest.
- Prolungirea străzii Putnei până la strada Malul Mureșului.
- Strada nou înființată în interiorul ansamblului va prelua și distribui circulația rutieră și pietonală generată de funcțiunile amplasate. Pe porțiunea acceselor la garajele subterane de mare capacitate s-a prevăzut o bandă suplimentară de manevră.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu garaje subterane. Clădirile de pe malul Mureșului vor avea garaje subterane pe două niveluri, cu acces din strada interioară.
- În zona clădirilor de birouri au fost prevăzute și două parcuri supraterane.
- Toate străzile nou propuse au fost prevăzute cu trotuare și spații de gardă.
- Între strada interioară nou propusă și strada Malul Mureșului au fost prevăzute legături pietonale urmărind traseele spațiilor verzi amplasate între clădiri.
- Strada Malul Mureșului va avea caracter pietonal (carosabil în caz de intervenție) între parcare de suprafață din partea de est și intersecția cu prelungirea străzii Putnei.
- Cota străzii, pe porțiunea cu caracter pietonal, va fi ridicată față de cota actuală până la coronamentul parapetului, pentru a putea fi realizată o relație vizuală directă între aceasta și apă. Accesibilitatea acestui traseu pietonal se va ajunge prin rampe și scări.

Relația rutieră și pietonală cu zonele importante ale orașului se vor face pe următoarele trasee: (conform schema încadrare în localitate)

- spre zona de vest a orașului pe strada Barbu Lăutaru și str. Andrei Șaguna
- spre zona centrală prin: - str. Putnei și str. Nicola Alexici la P-ța Sârbească
 - str. Ialomiței și str. Grigore Alexandrescu la P-ța Avram Iancu
 - str. Malul Mureșului și str. Cuza Vodă la P-ța Heim Domokos
 - str. Malul Mureșului și str. Mucius Scaevola la P-ța Arenei
- spre zona de est și sud a orașului prin strada Malul Mureșului până la Calea Romanilor și podul peste Mureș spre cartierul Aradul Nou.

Datorită prospectului redus pe care îl au străzile din vecinătatea zonei studiate nu este posibilă aducerea în zonă a liniilor de transport în comun urban.

Distanța de la zona studiată până la stațiile de tramvai existente pe str. Dornei, str. Preparandiei și Calea Romanilor este de circa 400m.

- **Organizației circulației feroviare**

Prin schimbarea destinației funcționale a zonei fosta cale ferată uzinală, din care mai există părți, dar care este dezafectată devine inutilă.

Odată cu amenajarea străzilor și realizarea construcțiilor, părțile existente de cale ferată și instalațiile feroviare vor fi demolate.

- **Organizației circulației navale**

În scopul valorificării în scopuri de agrement a vecinătății cu râul Mureș, în partea de vest a zonei, între intersecția prelungirii str. Putnei cu str. Malul Mureșului și intersecția str. Splaiul Mureșului cu str. Malul Mureșului se va amenaja un ponton accesibil printr-un traseu pietonal.

Este posibil ca în viitor redeschiderea instalațiilor de traversare cu bacul, între str. Splaiul Mureșului și malul opus să devină oportună.

- **Organizației circulației pietonale**

Strada Malul Mureșului, între zona propusă pentru birouri și intersecția cu prelungirea str. Putnei va avea caracter pietonal, fiind accesibile rutier doar pentru intervenții în caz de necesitate. Cota de călcare va fi ridicată până la coronamentul actualului parapet, în scopul asigurării unei relații vizuale directe cu apa Mureșului. Accesul la acest traseu se va face cu trepte și rampe amplasate la capete și lateral, în legătură cu traseele pietonale care vor lega str. Malul Mureșului de strada nou înființată în interiorul ansamblului. Interesul traseelor pietonale va fi susținut de spații de servicii, comerț și alimentație publică amplasate riveran traseelor.

Traseul pietonal de pe str. Malul Mureșului se va continua cu accesul la debarcaderul situat la malul apei în partea de vest a zonei.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- **Zonificarea funcțională**

Prin deschiderea străzii interioare și racordarea ei la sistemul rețelei stradale învecinate, zona a fost împărțită în mai multe subzone, cu funcțiuni diferențiate în raport cu vecinătățile pe care le au.

1. Zona instituțiilor și serviciilor de utilitate publică - IS

Această zonă a fost amplasată în partea de sud-est, la intersecția străzii Malul Mureșului cu strada nou deschisă în interiorul ansamblului și cu strada Ialomiței. Această zonă înglobează clădirile păstrate din ansamblul construcțiilor existente.

Zona va fi ocupată cu clădiri de birouri și servicii conexe. Asigurarea cu locuri de parcare se va realiza printr-un parcaj subteran, pe două niveluri și prin parcări de suprafață pentru vizitatorii ocazionali.

Zona este compusă din trei subunități, după cum urmează:

- Subzona IS1, destinată amplasării unei clădiri înalte de birouri, cu regim de înălțime $2S+P+17$, completată cu spații pentru galerii și servicii.
S subzonă = 4440 mp
P.O.T. = 40 %
C.U.T. = 5,3
Regim înălțime = $2s+p+17$
- Subzona IS2, destinată unei clădiri de birouri cu regim de înălțime $2S+P+2/13$, completate cu un parter extins pentru spații de servicii. În această subzonă a fost inclus și fostul pavilion administrativ al fabricii.
S subzonă = 3340 mp
P.O.T. = 65 %
C.U.T. = 4,7
Regim înălțime = $2s+p+2/13$
- Subzona Is3 este constituită din clădirea fostei cantine, utilizată în prezent ca spațiu administrativ. Se păstrează destinația actuală și se propune aducerea ei la un regim de înălțime $P+1+m$, prin mansardare.
S subzonă = 630 mp
P.O.T. = 70 %
C.U.T. = 2,1
Regim înălțime = $p+1+m$

2. Zona locuințelor cu servicii la parter - LS

Această zonă este compusă din mai multe subunități, grupate în două categorii.

- a) locuințe individuale, cu servicii la parter Lis.
 - b) locuințe de înălțime medie cu servicii la parter Lms.
- Aceste subunități sunt:

- a) Locuințe înalte cu servicii la parter Lis

- Ssubzona LiS1 - este amplasată la est de intersecția prelungirii străzii Putnei cu str. Malul Mureșului. Se propune ocuparea ei cu trei clădiri de locuințe cu servicii și comerț la parter, așezate perpendicular pe malul alei, între ele urmând să fie amenajate pasaje cu spații verzi. Spațiile destinate parcarilor vor fi amplasate pe două nivele, la subsol. Regimul de înălțime propus este $2S+P+8+PE(d)$.

S subzonă = 5530 mp
P.O.T. = 50 %
C.U.T. = 4,4
Regim înălțime = $2s+p+8+pe(d)$

- Subzona LiS2 este amplasată între strada Malul Mureșului și strada interioară a ansamblului. Se propune ocuparea ei cu locuințe cu parter comercial. La nivelul parterului clădirii vor fi legate cu extensii destinate serviciilor și comerțului, extinderile fiind traversate de galerii de legătura pietonală între malul Mureșului și strada interioară a ansamblului. Spațiile destinate parcurii se vor amplasa la subsol pe două niveluri. Regimul de înălțime propus este 2AS+P+8+PE.

S subzonă = 4820 mp
P.O.T. = 50 %
C.U.T. = 4,6
Regim înălțime = 2s+p+8 +pe

- Subzona LiS3 este situată la vest de prelungirea străzii Putnei și intersecția acesteia cu strada Malul Mureșului. Se propune ocuparea ei cu un ansamblu de locuințe cu parter comercial grupate în jurul unei piațete. Regimul de înălțime propus este S+P+6/8+PE, parțial S+P+4. Parcajele vor fi asigurate în subsol.

S subzonă = 3280 mp
P.O.T. = 50 %
C.U.T. = 4,9
Regim înălțime = 2s+p+4 / + 8 +pe(D)

b) Locuințe de înălțime medie cu servicii la parter Lms

- Subzona LmS1 este situată riveran cu str. Malul Mureșului, la est față de intersecția acesteia cu strada interioară a ansamblului.

Se propune organizarea clădirilor în jurul unei piațete.

Regimul de înălțime propus este S+P+4, iar pentru clădirea care determină colțul cu str. Malul Mureșului este S+P+7 + pe,

S subzonă = 2800 mp
P.O.T. = 45 %
C.U.T. = 3,5
Regim înălțime = ss+p+4 / 7 +pe

- Subzonele Lms2 și Lms3 sunt situate de o parte și de alta a prelungirii străzii Veronica Micle între intersecția ei cu str. V. Ureche și strada interioară a ansamblului.

Se propune amplasarea unor locuințe cu regim de înălțime S+P+4. Înălțimea clădirilor spre str. V. Ureche va avea o retragere până la P+2. Colțurile spre str. interioară vor fi marcate cu clădiri S+P+5+PE.

Parcajele vor fi asigurate în subsolul clădirii.

* LmS2

S subzonă = 3400 mp
P.O.T. = 40 %
C.U.T. = 2,4
Regim înălțime = s+p+4 / 5

* LmS3

S subzonă = 2600 mp
P.O.T. = 45 %
C.U.T. = 2,45
Regim înălțime = s+p+4 / 5

3. Zona locuințelor de înălțime medie Lm

Această zonă este formată din două subzone.

- a) Subzona Lm1 este situată între strada interioară a ansamblului și spatele parcelor cu front spre str. V. Ureche întinzându-se spre vest până la prelungirea străzii Putnei. Se propune ocuparea ei cu blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4+PE. Racordarea la colțul străzii Putnei se va face cu un corp de clădire P+2. Garajele și serviciile gospodărești se vor asigura în subsol.
- S subzonă = 10.250 mp
P.O.T. = 40 %
C.U.T. = 2,35
Regim înălțime = s+p+4 +pe
- b) Subzona Lm2 este situată pe str. Malul Mureșului și se propune ocuparea ei cu un imobil de locuințe S+P+3+PE.
- S subzonă = 760 mp
P.O.T. = 50 %
C.U.T. = 2
Regim înălțime = s+p+3

4. Zona spațiilor verzi și a dotărilor pentru agrement.

Această zonă este compusă din două categorii de subzone.

- a) Subzona dotărilor pentru agrement Sa.
b) Subzonele spațiilor verzi publice Sv.

- a) Subzona Sa, destinată dotărilor pentru agrement este amplasată în partea de sud est a zonei studiate, riveran străzii Malul Mureșului la intersecția acesteia cu strada Splaiul Mureșului. La această intersecție se află amplasat accesul la fostul bac. Legat de acest acces se propune amplasarea unui ponton pentru bărci. Regimul de înălțime propus este S+P+2.

S subzonă = 1.380 mp
P.O.T. = 60 %
C.U.T. = 2,5
Regim înălțime = s+p+3

- b) Subzona spațiilor verzi publice este compusă din mai multe subunități, amplasate și configurate după cum urmează:
1. Sv1 - subzonă amplasată în partea de est a zonei studiate la intersecția străzii Malul Mureșului cu strada interioară a ansamblului.
 2. Sv2 - subzonă amplasată la intersecția străzii malul Mureșului cu prelungirea străzii Putnei. Împreună cu Sv1 constituie două vestibule urbane la capetele traseului străzii Malul Mureșului per porțiunea pe care această are caracter pietonal.
 3. Sv3 - Este o subzonă riverană str. malul Mureșului situată între zona de agrement și subzona de locuințe de înălțime medie. Va include o parte din aliniamentul plantat existent.
 4. Sv4 - Subzona este construită de albia majoră a Mureșului, Se propune realizarea unor amenajări punctuale pentru transformarea ei în zonă belvedere. Amenajările vor fi realizate în vecinătatea zonei de birouri, la intersecția străzii Malul Mureșului cu prelungirea străzii Putnei și în vecinătatea zonei de agrement, în legătură cu pontonul propus. Accesul se va face prin intermediul unor estacade, amplasate pe coronamentul digului.

5. Zona circulațiilor. C

6. Această zonă este formată din subzone diferențiate în funcție de caracteristicile circulației specifice.

Aceste subzone sunt următoarele:

– Subzona circulațiilor rutiere constituită din:

- a) Subzona C1. constituită din str. Malul Mureșului între intersecția cu str. Ialomiței și zona parcărilor de suprafață din subzona IS 2
- b) Subzona C2. constituită din str. Malul Mureșului între intersecția cu Splaiul Mureșului și intersecția cu prelungirea str. Putnei
- c) Subzona C3. constituită din prelungirea străzii Putnei
- d) Subzona C4. constituită din Splaiul Mureșului
- e) Subzona C5. constituită din prelungirea străzii Veronica Micle și strada interioară deschisă în interiorul ansamblului propus, aceasta având pe latura de sud o bandă suplimentară pentru manevrele de intrare / ieșire din parcajele subterane de mare capacitate.

Străzile vor fi realizate la standardele contemporane și vor fi bordate de spații de siguranță și trotuare. Pe spațiile de siguranță se vor realiza aliniamente plantate

– Subzona circulațiilor pietonale este constituită din:

- a) Cp. Traseul străzii Malul Mureșului, între subzona IS 2 și intersecția cu prelungirea străzii Putnei. Cota terenului va fi ridicată la cota coronamentului actualului parapet al digului. Se va asigura circulația carosabilă pentru intervenții în situații de urgență.

6. Zona de echipare edilitare. ED

În partea de est a zonei studiate se află amplasată o stație de reglare măsurare gaze. Se propune mărirea capacității, pentru asigurarea consumului necesar prin noile funcțiuni propuse.

Dotările de echipare edilitară nou propuse (gospodărire de apă, două posturi de transformare pentru alimentarea cu energie electrică) vor fi amplasate în clădirea subzonei Is1 și Lis1.

Postul de transformare alimentare cu energie electrică existent, în prezent dezafectat, va fi demolat.

• Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	ha	%	ha	%
Locuințe și funcțiuni complementare	-	-	3.343	48,22
Unități industriale și depozitare	5.054	72,90	-	-
Instituții și servicii de interes public	0.149	2,15	0.843	12,16
Căi de comunicație	0.715	10,31	1.572	22,67
Spații verzi ,sport ,agrement ,protecție	0.911	13,14	1.108	15,98
Construcții tehnico - edilitare	0.067	0,97	0.067	0,97
Terenuri libere	0.037	0,53	-	-
TOTAL GENERAL	6.933	100	6.933	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă / canalizare

- Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus se va executa o rețea de apă Dn200mm, care va face legătura dintre rețelele de apă pe strada Ialomitei și strada Remus și care va fi legată la rețelele de pe străzile Putnei și Vasile Ureche, prin conducte din polietilenă, Dn160mm.

Conform Normativ NP 086/2005, pentru stingerea din exterior a incendiului, este necesar un debit de apă de 15 l/s, iar pentru stingerea din interior a incendiului va fi necesar un debit de apă de 5 l/s, pentru hidranți interiori și 30 l/s pentru sprinklere.

Debitul de apă și presiunea necesară pentru stingerea incendiului, vor fi asigurate, printr-o gospodărie de apă amplasată în incintă, compusă din rezervor de apă și stație de pompare, la parametri necesari.

În zonă se vor executa rețele de apă, Dn 110-200mm, din țevă de polietilenă de înaltă densitate, PE-HD 100, montate subteran la 1,00-1,30m adâncime, pe strat de nisip.

Pentru fiecare tronson de clădire, sunt prevăzute - branșament de apă și racorduri de canalizare.

Instalațiile de ridicare a presiunii, la clădirile cu mai mult de 4 nivele, vor fi amplasate în clădirile respective, la subsol sau la parterul acestora.

Branșamentele de apă se vor executa din țevi de polietilenă de înaltă densitate, pozate subteran la adâncimea de 0,90-1,00m.

Căminele de apometru, se va executa conform STAS 6002/88, varianta paralelipedică, carosabile.

- Canalizare

Racordurile de canalizare se vor executa din tuburi de PVC, pentru canalizare, Dn200mm, pe care se vor executa cămine de vizitare, conform STAS 2448/82, din tuburi de beton cu mufă, pe fundație din beton monolit.

Apele uzate rezultate de la bucătării și de la spațiile de preparări, vor fi trecute prin separator de nisip și separatoare de nisip și grăsimi, iar pentru spațiile de parcare vor fi prevăzute separatoare de hidrocarburi.

Apele uzate menajere și pluviale, din incintă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare unitară, Dn300-650mm, și canalizate la colectorul unitar Dn1000mm, existent pe strada Badea Cârțan, prin strada Veronica Micle, sau pe strada Brumarel, prin strada Putnei.

Conductele de canalizare unitară, cu diametrele până la 500mm, se vor executa din tuburi de PVC KG SN4, iar cele cu diametrul de 650mm se vor executa din tuburi ECOPAL.

3.6.2. Alimentare cu energie electrică

Rețele de energie electrică

Se propune ca alimentarea viitorilor consumatori de energie electrică din zona propusă reglementărilor, să se facă prin rețele de distribuție subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și pentru iluminatul public.

Ca soluție de alimentare a noilor consumatori din zona propusă reglementărilor ținând cont de posibilitățile de dezvoltare în viitor, și de existența în apropiere a stației electrice "Teba", situată la o distanță de cca. 800m de zona studiată, se propune realizarea unei noi linii electrice subterane de medie tensiune cu alimentare din stația menționată, care să alimenteze posturile de transformare 20/0,4kV propuse a fi amplasate în zona studiată.

Pentru noile obiective prevăzute a se construi în zona studiată: spații de locuit, servicii publice, parcaje subterane, spații de agrement și iluminat public, se estimează un consum de cca. 2000-2500KW. Pentru alimentarea noilor consumatori se propune amplasarea, în zona supusă reglementărilor, a două posturi de transformare 20/0,4kV, care vor fi înglobate în clădirile

propușe, la parterul acestora. Din posturile de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune buclat cu funcționare radială, prin cabluri electrice montate subteran, până la tablourile de distribuție ale fiecărui consumator. În acest caz transformatoarele vor avea rezerva necesară de putere, pentru preluarea integrală a liniilor de joasă tensiune care ar rămâne nealimentate la avarierea transformatorului din postul de transformare învecinat. Iluminat public se va alimenta radial din posturile de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor, parcurilor și parcărilor publice.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competente în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.3. Rețele de telecomunicații / cablu T.V.

Pentru racordarea imobilelor la serviciilor de telefonie și cablu TV/Internet este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu sistemele urbane de distribuție cu fibră optică. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

3.6.4. Alimentare cu gaze

Cartierul de locuințe propus va ocupa o suprafață de circa 161.000mp, și se va învecina la nord cu str. Vasile Ureche, la sud cu str. Malul Mureșului, la est cu str. Ialomiței iar la vest cu str. Splaiul Mureșului și str. Putnei.

Zona se va împărți în 5 subzone

Subzona A - zonă de birouri și servicii

- 33.400mp - birouri și servicii comerț;
- 8.400mp - parcuri / spații tehnice;

Total = 41.800mp

Subzona B - locuințe înalte - servicii la parter și comerț

- 50.100mp - locuințe / servicii la parter
- 15.800mp - parcaje / spații tehnice

Total = 24.800mp

Subzona D - locuințe (înalte și medii)

- 18.200mp -locuințe
- 6.500mp - parcaje / spații tehnice

Total = 24.800mp

Subzona E - locuințe joase

Suprafața ocupată 5.000mp

Numărul de apartamente propuse a se realiza în acest cartier este de aproximativ de 1.000.

Asigurarea energiei termice necesare încălzirii pe timp de iarnă, pentru prepararea apei

calde de consum respectiv pentru gătit se va realiza prin utilizarea GAZELOR NATURALE, ca și combustibil. Necesarul de gaze naturale al acestei zone (pentru încălzire, a.c.m. și gătit) este estimat la 2.500mc/h.

Alimentarea cu gaze naturale a acestei zone de locuințe presupune următoarea soluție tehnică:

- amplificarea capacității stației de reglare măsurare de sector existente pe str. Ialomiței, de la capacitatea de 3.200mc/h la 6.000mc/h;
- executarea unei rețele de distribuție gaze naturale redusă, pe străzile cartierului de locuințe. Rețeaua de distribuție gaze naturale de presiune redusă propusă, se va racorda în stația de reglare măsurare de sector;
- executarea branșamentelor de gaze naturale și ale posturilor de reglare posturile de reglare se vor amplasa la limita construcțiilor deservite.

NOTĂ

Soluția tehnică de alimentare cu gaze naturale și condițiile impuse, se vor preciza de E.ON GAZ ROMÂNIA Centrul Operațional Arad, odată cu eliberarea "ACORDULUI DE ACCES LA SISTEMUL DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE" conform H.G. 1024/2004 lit."A".

3.6.5. Alimentare cu energie termică

Soluția de alimentare cu energie termică prevede amplasarea unor microcentrale de imobil, alimentate cu gaze. Acestea vor asigura atât căldura cât și apa caldă, necesare utilizatorilor din zonă.

3.6.6. Gospodăria comunală

Sistemul de spații verzi, cu excepția subzonei situate în albia majoră a Mureșului, va rămâne în proprietate privată, întreținerea și amenajarea urmând să fie făcută de proprietar.

Zona va fi inclusă în sistemul de salubritate a orașului.

3.7. Protecția mediului

• Diminuarea, până la eliminare a surselor de poluare.

Închiderea fabricii de zahăr a eliminat sursa de poluare industrială a zonei. Prin ocuparea incintei cu ansamblul propus se elimină poluarea zonei prin utilizarea ei ca depozit ad-hoc de gunoai. Clădirile nou construite vor fi proiectate conform normelor de echipare în vigoare.

• Prevenirea riscurilor naturale

Lucrările de construcții propuse vor duce la consolidarea digului existent, ceea ce va asigura o siguranță sporită față de riscul de inundații.

Clădirile vor fi proiectate conform normativului de proiectare seismică P-100-2006.

Aradul face parte din zona "D" cu $a_g=0,16g$ și $T_c=0,70$ sec.

Conform studiului geotehnic zona se încadrează din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul "moderat", aparținând "categoriei geotehnice 2".

• Epurarea și preepurarea apelor uzate

Zona va fi racordată la rețeaua urbană de colectare a apelor uzate menajere și pluviale. În zonă nu vor mai exista unități care produc ape uzate industriale.

Apele uzate menajere provenite de la bucătării și preparări vor fi trecute prin separatoare de grăsimi și nisip. Pentru apele uzate colectate din spațiile de parcare vor fi prevăzute separatoare de hidrocarburi.

• Depozitarea controlată a deșeurilor

Clădirile vor fi prevăzute cu spații special destinate depozitării deșeurilor. Zona va fi integrată în sistemul de salubritate a orașului.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri**

O parte importantă a terenului incintei este în prezent teren viran, degradat. Prin lucrările propuse toată suprafața zonei va fi ocupată; în felul acesta dispărând terenurile abandonate și neîntreținute care în prezent sunt predominante. Realizarea ansamblului propus va atrage noi investiții în zonă ceea ce va duce, treptat, la ocuparea terenurilor virane aflate în vecinătate, la vest de zona studiată.

Lucrările de amenajare a pietonalului de pe strada Malul Mureșului vor contribui la consolidarea digului, prin lucrările de infrastructură executate.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Sistemul de spații verzi propus în zonă este constituit din spațiul verde riveran apei, pe tot cursul ei din lungul zonei studiate, traseu cu care se asociază, local, spații verzi dispuse la capetele traseului pietonal major și în lungul traseelor pietonale secundare, care leagă strada interioară a ansamblului de malul Mureșului.

Zona de agrement din vestul zonei studiate a fost extinsă cu o zonă de spațiu verde.

Toate zonele funcționale vor avea spații verzi conform normelor prevăzute de Regulamentul General de Urbanism.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Zona nu cuprinde clădiri monumente. Au fost păstrate în incintă și limitrof clădirile a căror funcțiune, amplasare și gabarit sunt compatibile cu caracterul funcțional al ansamblului inițiat.

S-a propus stabilirea limitei Ansamblului Urban Arad în lungul străzii V. Ureche, zona aflată la sud de acest traseu neavând valoare urbanistică necesară includerii în zona protejată.

În scopul protejării Ansamblului Urban Arad, s-a instituit la nord și est față de strada interioară nou deschisă o zonă de protecție a ansamblului, pe o adâncime de 50 de metri de la limita propusă pentru acesta.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

În prezent zona studiată constituie un areal urban degradat, datorită modului de funcționare a fabricii și ulterior închiderii ei, datorită gestionării deficiente a activelor. Prin demolarea construcțiilor și construirea unui ansamblu modern, integrat în țesutul urban al orașului se vor elimina disfuncțiile existente în prezent. Eliminarea urmelor de instalații din albia majoră a Mureșului și amenajarea ei ca spațiu verde va contribui la refacerea peisagistică a zonei, care prin poziție, constituie un loc privilegiat al orașului.

- **Valorificarea potențialului turistic**

Prin amplasarea în partea de vest a zonei studiate a dotării de agrement, pusă în legătură cu debarcaderul și posibilă redeschidere a bacului care traversa Mureșul s-a avut în vedere și racordarea la circuitul turistic legat de latura sa nautică, din ce în ce mai prezentăm în zonă.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Pentru soluția propusă s-a avut în vedere și realizarea unei trame stradale integrate cu rețeaua stradală din zonă ceea ce va face ca circulația rutieră și pietonală din ansamblul propus să fie integrată în rețeaua de circulație urbană.

Pentru asigurarea cu utilități a zonei au fost propuse extinderi ale rețelelor din zonă atât ca trasee, cât și în ceea ce privește capacitatea (vezi capitolul 3.6.)

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse, pe domenii sunt următoarele:

a) **Spații verzi**

Sunt propuse următoarele subzone de spații verzi:

1. Spațiu verde capăt est strada Malul Mureșului intersecție cu strada interioară

-
- S= 450 mp
 - 2. Spațiu verde capă vest strada Malul Mureșului intersecție cu prelungirea străzii Putnei
S =520mp
 - 3. Spațiu verde str. Malul Mureșului
S=540mp
 - 4. Spațiu verde albia majoră a râului Mureș
S=8.400mp

* Pentru reglementarea subzonelor Sa și Sv 4 se vor întocmi P.U.D.

b) Străzi

S-au propus următoarele extinderi sau înființări de noi străzi:

1. Prolungirea străzii Putnei cu 350m.
2. Prolungirea străzii Veronica Micle cu 90m
3. Modernizarea străzii Splaiul Mureșului pe toată lungimea ei.
4. Modernizarea străzii Malul Mureșului pe toată lungimea ei, cu transformarea în traseu pietonal major pe porțiunea dintre intersecția cu strada interioară nou propusă și intersecția cu Prolungirea străzii Putnei, L=700m.
5. Stradă nou deschisă în interiorul zonei studiate, cu prelungirea ei până la strada Splaiul Mureșului L=690m.

Se propune ca strada nou deschisă să poarte numele „arhitect Miloș Cristea „.

Toate străzile, cu excepția celei pietonale vor fi bordate cu trotuare și spații de gardă.

c) Rețele edilitare

1. Alimentare cu apă, canalizare.

Se propune realizarea unor rețele de apă canal în lungul străzii nou propuse, cu racordare la rețeaua existentă în zonă. L=990m.

Se va înființa o gospodărie de apă în subzona de birouri.

2. Alimentare cu energie electrică.

Se vor amplasa două posturi de transformare din care se va alimenta zone. Posturile de transformare se vor alimenta cu un cablu subteran de alimentare de medie tensiune, de la stația aflată în zona fabricii de Teba, pe traseul străzii Malul Mureșului L=1.500m.

3. Rețea telefonie, C.A.TV.

În lungul străzii nou deschise (str. arh. Miloș Cristea) se vor amplasa cablurile de telefonie și televiziune. L=800m.

4. Rețea alimentare cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze a zonei se va mări capacitatea stației existente și se va realiza o rețea pe toată lungimea străzilor nou înființate. L=1.100m.

Străzile nou propuse vor fi trecute în domeniul de interes public al Consiliului Local Arad.

Rețelele nou înființate vor fi transferate operatorilor de utilități.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea în prevederile P.U.G.-**

Planul Urbanistic General - Municipiu Arad aflat în curs de actualizare prevede amplasarea pe o suprafață a zonei studiate a unei zone de instituții și servicii publice. Soluția propusă în prezentul P.U.Z. ține cont de acest lucru, completând intențiile din P.U.G. cu propuneri care să detalieze soluția, pentru o integrare mai organică în țesutul urban.

- **Categorii principale de intervenție**

Categoriile de intervenție necesare materializării proiectului sunt următoarele:

1. Eliberarea terenului de construcții și asanarea sa de depozitele de gunoarie.
2. Elaborarea documentațiilor de autorizare a construcțiilor.
3. Realizarea rețelelor de infrastructură și a căilor de circulație.

4. Realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse.

- **Priorități de intervenție**

Cele două priorități de intervenție sunt:

- Asanarea terenului și viabilizarea sa (demolare construcții, transport moloz și gunoaie)
- Modernizarea străzii Malul Mureșului.
- Întocmire P.U.D. pentru reglementare subzone Sa și Sv 4

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.**

În vederea asigurării unei dezvoltări armonioase a zonei, considerăm necesară întocmirea unor documentații de urbanism care să reglementeze condițiile de construibilitate în zonele limitrofe amplasamentului studiat, atât pentru terenurile virane, aflate la vest, cât și pentru zona de locuințe aflată la nord și actuala zonă de depozite aflată la vest. Pentru aceste vecinătăți, documentația propune destinația funcțională a terenurilor.

Este necesară realizarea finalizarea investiției “Modernizare artere circulație str. Pădurii - Piața Romană” (finanțare BERD). De asemenea este necesară modernizarea străzilor Malul Mureșului și Splaiul Mureșului cu asigurarea legăturii acestora cu sistemul de circulație majoră a orașului.

În scopul integrării albiei majore a Mureșului în sistemul de dotări a orașului este necesară amenajarea sa, cel puțin în amonte de amplasamentul studiat.

În scopul protejării malurilor sunt necesare lucrări de întreținere a albiei Mureșului.

În vederea aplicării prevederilor prezentei documentații, este necesară colaborarea dintre investitor (beneficiarul acestui proiect) și administrația publică locală și operatorii de utilități, cea mai mare parte a căilor de circulație și rețele fiind de interes public.

Întocmit:

arh. IOAN FEIER



A N E X E

EVOLUTIE TERITORIALA SI DIAGNOZA (ANALIZA VALORICA) A INCINTEI FABRICII DE ZAHAR ARAD

Amplasamentul incintei fostei Fabrici de Zahăr din Arad, în vecinătatea imediată a celei mai vechi zone urbane a Aradului și includerea ei în “Ansamblul urban Arad”, arie protejată, înscrisă în Lista monumentelor istorice 2004 – jud. Arad , la nr.148 , codAR-II-m-B-00477, impune o atenție deosebită privind evoluția sa istorică și derularea unei cercetări concertate. O asemenea atitudine este firească în perspectiva amplelor operațiuni urbanistice care vor avea loc pe malul Mureșului în acel punct. În aceeași ordine de idei, înafara realităților urbanistice anterioare apariției în zonă a industriei, trebuie analizat și caracterul ansamblului de arhitectură industrială în sine, evaluare din ce în ce mai prezentă în politicile urbane europene și urmată de protecții în consecință. Noțiuni precum “Arheologie industrială”, “Incintă industrială protejată” etc. încep să pătrundă și în mediul românesc (există dealtfel astfel de arii industriale protejate în Timișoara, Lugoj, Reșița, pentru care s-au realizat documentații specifice de protecție și reabilitare) dar mult mai puțin în Arad, unde s-au distrus și se distrug arhitecturi industriale de secol XIX de foarte mare valoare.

Cercetarea va avea câteva paliere de studiu, dintre care amintesc:

- relația dintre zonă și evoluția orașului /așezării
- existența celor mai vechi urme de locuire sau a altor arhitecturi sau amenajări din zonă
- evoluția lor până astăzi
- evaluarea (din punct de vedere istoric, urbanistic, structural etc.) a clădirilor incintei respective
- propuneri de reabilitare și conversie/reconversie (valorificare) eventuală a lor

Informațiile de care se dispune sunt:

- informații scrise (documente, înscrisuri diverse, relatări de epocă etc.)
- informații arheologice
- informații cartografice
- informații arhitecturale (rezultate din analize pe obiectul de arhitectură)

În măsura în care acestea au făcut obiectul altor studii sau publicații, ele vor fi remarcate ca atare. Deasemenea, această cercetare este parte a operațiunilor de descărcare de sarcină istorică, obligatorie pentru un asemenea amplasament.

CERCETĂRI, STUDII ȘI DOCUMENTAȚII ANTERIOARE REFERITOARE LA ZONĂ SAU SUBIECT

Între antecedentele cercetărilor de orice fel asupra zonei, relației sale cu orașul, modului de utilizare etc., trebuie amintit “PUG Municipiu Arad-1998, care cuprinde analize și propuneri generale. Noul PUG este în curs de finalizare. Elementele care pot fi utilizate în această cercetare sunt:

- P.U.G. Municipiul Arad – 1998 / Proiect Arad s.a.
- Lista monumentelor istorice județ Arad - 2004
- Studiu valorificare urbană a zonei Fabricii de zahăr – 1994 / Proiect Arad s.a.

O documentație cu referire directă la zonă și subiectul abordat aici este "Studiu-valorificare urbană a zonei Fabricii de zahăr", întocmit în 1994 de Institutul "Proiect Arad" (șef proiect c.arh. Georgeta Feier), la comanda Consiliului Local al Municipiului Arad, care cuprinde analize și diagnoze extrem de bine realizate, precum și propuneri adaptate realităților din acel moment.

Elementele utilizabile aici se referă la:

- scurt istoric al zonei în relație cu contextul general zonal
- evoluția urbanistică și arhitecturală a ei
- elemente de cartografie istorică (planuri urbanistice prin care se poate urmări evoluția zonei)
- documentare fotografică de epocă
- documentare fotografică corespunzătoare anilor 1993-1994
- documentare teoretică (traducerea documentului francez "Integration urbaine et architecturale" a Ministere de l'environnement et du cadre de vie- Direction de l'urbanisme et du paysages- service technique de l'urbanisme") utilizată ca reper conceptual al studiului
- cercetarea stării fizice a clădirilor

Unele dintre informațiile de mai sus vor fi inserate în prezentul studiu

O altă serie de lucrări cu informații și concluzii utilizabile aici sunt de istorie și istorie urbană generală sau punctuală (ca zonă sau problematică urmărită), de arheologie etc., dintre care le amintim pe cele care n-au fost utilizate în proiectul-studiu amintit, al institutului "Proiect Arad":

- *Arad- monografia orașului*, lucrare colectivă, ed. Nigredo, Arad 1999.
- Paul Niedermaier, *Der mittelalterliche Staedtebau*, vol. I, în special pag. 140, 142-144
- Florin Drașovean, *Repertoriul arheologic al Mureșului inferior- Județul Arad*, ed. Orizonturi universitare, Timișoara, 1999, în special pag. 33-42 și harta.
- Adrian Andrei Rusu, George Pascu Hurezan, *Cetăți medievale din județul Arad*, Arad, 1999, pag. 31-37
- Adrian Andrei Rusu, George Pascu Hurezan, *Biserici medievale din județul Arad*, Arad, 2000, pag. 57-68.
- Emil Anghel, *Die anordnung der Marktplatze von Arad*, "Historia Urbana", 1993,1, pag. 51-64.
- Emil Anghel, *Interferențe morfologice urbane în cartierul Aradul Nou*, "Historia Urbana", 1994,2, pag. 131-141.
- Emil Anghel, *Evoluția rețelei stradale a orașului Arad, în raport cu rețeaua de comunicații pe apă și pe urscat*, "Historia Urbana", 1995, 1-2, pag. 155-162.
- Teodor Octavian Gheorghiu, *Locuire și neașezare*, ed. Paideia, București, 2002, capitolele "Arhitecturi medievale majore și contextual lor morfologic. Zona Aradului" și "Orașe la marginea utopiei. Studiu de caz- Arad"
- Sandra Dinulescu, *Evoluția istorică a zonei Piața Mihai Viteazul- Piața Podgoriei- Mureșul Mort*, 2005-2006, Lucrare pentru cursul de Master, Facultatea de Arhitectură Timișoara
- Pavel Vesa, *Episcopia Aradului. Istorie. Cultură, Mentalități (1706-1918)*, Presa Universitară Clujeană, Cluj-Napova 2006, passim.

RELAȚIA DINTRE ZONĂ ȘI EVOLUȚIA ORAȘULUI /AȘEZĂRII PANĂ ÎN SEC. XVIII.

Această relație este dependentă, în primul rând, de problematica așezărilor preistorice și antice din zona Aradului, precum și a localizării așezărilor și orașului Arad în Evul Mediu. Din secolul XVI datele sunt mai sigure. Acest fapt este motivat de amplasamentul relativ central al zonei studiate în raport cu cetatea veche a Aradului și de apropierea de râu, fapt ce poate presupune o apariție și dezvoltare timpurie a unor așezări aici.

În stadiul actual al cercetării, extrem de modestă la scara întregului oraș, informațiile sunt infime. Cele mai vechi urme de locuire din apropierea zonei sunt cele din incinta Fabricii "Teba", din epoca Latene și din sec. II- IV d. Hr. , cele monetare romane descoperite la intersecția străzilor Remus și Bârsei, spre vest, pe mal, urme din Epoca Fierului relativ contemporane cu cele din zona Căii Timișoarei (din Epoca timpurie a Fierului, tracice), urmate de cele din Aradul Nou (din proximitatea malului) ale unei mari necropole celtice. Dat fiind descoperirile din restul orașului, din intervalul de timp începând cu Neoliticul (culturile Starcevo-Criș, cele mai vechi din Europa continentală), doar lipsa unor cercetări sistematice, a unor sondaje sau chiar doar a unor supravegheri de săpături cu alte destinații, fac să existe atât de puține informații. Este concludent faptul că, marea majoritate a descoperirilor arheologice de pe teritoriul orașului (cca. 70, împreună cu Aradul Nou) sunt descoperiri întâmplătoare sau datorate unor observații sumare asupra unor săpături, fără să fie urmate de un program coordonat de cercetare. De pildă, cele 6 situri arheologice cu locuiri dense din perioada Epocii Bronzului (mijl. mil III- sf. mil. II î.Hr.) din diferite puncte din oraș, amplasate pe malurile unor brațe ale Mureșului sau pe grinduri, nu sunt cartate și nu au făcut obiectul unor cercetări sistematice.

Evul Mediu este mai bine documentat, cel puțin scriptic. Între 1177 și 1552 sunt atestate documentar cel puțin 28 de așezări din zona orașului actual. Dintre ele cel puțin 5 (Chemperlaka, Miloua, Estuend, Apacza, Pusta Kolpa) gravitează în jurul zonei studiate, fără a putea fi localizate cu exactitate.

Una dintre problemele esențiale ale istoriei (implicit ale istoriografiei) arădene, este localizarea orașului Arad medieval, atestat documentar (sub diferite forme) începând cu secolul XII, poate chiar XI, și adăpostind cel puțin o Prepozitură și un sediu de Comitat. În literatura de specialitate se confruntă două opinii, foarte diferite și generând problematici de cea mai mare importanță pentru istoria Aradului.

Prima ipoteză localizează Aradul medieval (anterior secolului XVI) pe locul actualului oraș, undeva în zona vechii cetăți din bucla Mureșului, desenată pe o serie de planuri de secol XVIII. Ea se sprijină pe logica urbanisticii medievale, care presupune stabilitate și continuitate, mai cu seamă când așezarea include instituții medievale importante, ca în cazul Aradului. Din păcate, lipsa oricăror cercetări arheologice (care să pună în evidență urmele arhitecturilor religioase sau militare amintite documentar) sau a altor informații scrise mai concludente, nu pot valida această ipoteză.

Ipoteza a doua plasează Aradul medieval (amintit documentar ca "Orod") la Vladimirescu-Glogovăț, unde se găsesc cel puțin două arhitecturi medievale timpurii importante: o cetate de pământ și o bazilică, ambele într-un context urbanistic extrem de interesant și sugestiv. Scenariul propus recent de o serie de cercetători este următorul. Cetatea de pământ amplasată pe o mică înălțime în sec. IX, continuă să funcționeze până

la mijlocul secolului XIII și are o importanță destul de mare pentru a se organiza acolo o dietă maghiară. Ea este însoțită de o așezare de secol XI-XII la nord de ea, de Prepozitura, amintită în sec. XII, de la est de ea (aflată sub formă de ruină încă impunătoare în preajma bisericii catolice din sat) și de portul sării de pe Mureș, menționat în 1183. Este o configurație de elemente, care, doar ele ar trebui să valideze ipoteza localizării aici a unui centru important. Dacă cetatea dispăre probabil ca urmare a invaziei tătare sau chiar înainte, Prepozitura continuă să funcționeze până în sec. XVI. Între sec. XIV și XV nu apar documentar referiri la vreo cetate a Aradului (indiferent de denumirea utilizată), după care intervine cucerirea zonei de către turci (orașul Arad este lesne cucerit, fiind lipsit de fortificații) și edificarea vechii cetăți a Aradului din bucla Mureșului, atribuită tot turcilor, cândva după 1550. Ea și așezarea aferentă vor fi găsite de austrieci, la începutul sec. XVIII, iar cetatea va fi utilizată până la construirea noii cetăți existente și astăzi. În această ipoteză, nu se poate preciza când și de ce orașul se mută din zona Glogovăț în cea a Aradului de astăzi și nici ce se întâmplă cu fortificația Aradului între sec. XIII și XIV.

Toate datele de care se dispune în momentul de față sprijină ipoteza a doua, mai cu seamă de când ruina de la Glogovăț nu mai este atribuită mănăstirii Bizere, descoperită în ultimul timp, la Frumușeni, în sudul Mureșului, ruina rămânând sigur, singura urmă a a Prepoziturii. Pe de altă parte, lipsa oricăror săpături arheologice de pe teritoriul Aradului face ca numeroase elemente ale genezei așezării actuale să fie necunoscute. Între ele, urmele unor alte edificii de cult (o biserică demolată de turci pentru edificarea cetății, cea presupusă de crucea descoperită în albia Mureșului, biserica Sf. Petru etc.) fapt ce generează noi nelămuriri și incertitudini privind coexistența sau raportul dintre așezările de la Glogovăț și Arad.

De ce sunt importante aceste date pentru studiul nostru? Pentru simplul motiv că totul se învârtă în jurul sitului Fabricii de Zahăr, lângă care era amplasată (de data aceasta sigur) vechea cetate otomană care este plauzibil să fi fost (dat fiind calitatea defensivă a locului, controlul avut asupra traseului comercial de pe apă și a celor de pe uscat etc.) precedată de o altă cetate. Dealtfel, este și aceasta o ipoteză lansată relativ recent. Dat fiind această conjunctură, este foarte plauzibil ca așezarea civilă corespunzătoare cetății medievale, eventual suprapusă de cea otomană, să atingă situl Fabricii de Zahăr. Aici intervin, însă, documentele mai recente și cartografia de secol XVIII, mult mai bogate în informații.

Orașul din perioada otomană are o istorie zbuciumată. După războaiele din 1540-1541, Aradul este integrat principatului Transilvaniei, tributar turcilor. Între turci și imperialii austrieci conduși de generalul Castaldo continuă luptele în zona Aradului, care este cucerit de imperiali, după care, armatele otomană, în 1551, dispre vest, cuceresc zona (inclusiv Aradul) până la Lipova. O nouă stăpânire habsburgică este urmată de recucerirea otomană de după cucerirea Timișoarei, astfel încât Aradul (împreună cu cele două cetăți de la Ceala) sunt integrate pentru mai mult timp Porții Otomane. În ciuda distrugerilor masive ale orașului și întregii zone, Aradul devine sediu de sangeac care, împărțit în trei districte (nahii) avea 187 de sate. Este o dovadă a importanței orașului și dezvoltării sale din perioada anterioară.

Conscripțiile ordonate de sultan din 1567 și 1579 atestă pentru numeroasele nuclee locuite din zona Aradului de astăzi (cca. 17) un număr de 258, respectiv 297 de familii, din care cca. 100 sunt în jurul cetății, deci în vecinătatea zonei noastre de studiu.

Aradul era și loc de târg zonal, aflat la intersecția drumurilor de pe valea Mureșului și a celor pe direcția nord-sud, care traversau Mureșul prin zonele controlate de cetate.

Războaiele din 1595-1606 provoacă zonei și orașului noi distrugeri. Cetatea Aradului, precum și restul fortificațiilor zonale, sunt susținătoare ale taberei creștine, cetatea devinind condusă de oamenii fideli lui Mihai Viteazul. După o suită de conflicte în care sunt antrenate toate forțele locale, principele Transilvaniei Gabriel Bathory cedează cetatea Porții Otomane. Urmează o perioadă mai calmă, dar cu puține informații (ele încep să apară abia în ultimul timp, prin studierea arhivelor otomane), cu excepția relatărilor lui Evlia Celebi despre târgurile de aici.

În 1687, la începutul lunii decembrie, în cadrul ofensivei habsburgice dispre vest, după ce este cucerită Buda, sunt progresiv cucerite obiectivele din zonă, între care cetatea și orașul Arad. Asediul, condus de Mercy, antrenează o forță militară importantă, în timp ce cetatea era apărată de cca. 2000 de militari otomani. O recucerire otomană de la sfârșitul lunii decembrie este urmată de un nou atac habsburgic al liniei Mureșului, condus de generalul Veterani. Pacea de la Karlowitz din 1699 integrează zona de la nord de Mureș în Imperiul Habsburgic și cetatea Aradului devine una dintre punctele fortificate importante ale zonei. Prințul Eugen de Savoya concepe un plan de reparare a cetății, lucrările fiind conduse de Georg Haruckern.

RELAȚIA DINTRE ZONĂ ȘI EVOLUȚIA ORAȘULUI ÎNCEPÂND CU SEC. XVIII.

Evoluția orașului (implicit a zonei de studiu) din secolul XVIII și până astăzi, poate fi urmărită prin cele două surse amintite- **documentare** și **cartografice**. Ele se susțin reciproc sau informează unilateral, când este cazul.

Documentar, etapele devenirii zonei sunt:

- 1746- conscripție- în oraș sunt amintite 28 de meserii cu peste 90 de meseriași
- 1759- conscripție- sunt consemnați 128 de meseriași
- 1763- începutul construirii noii cetăți în bucla sudică a Mureșului, însoțită de decizia de demolare a cetății vechi și de mutare a Aradului în pusta Zimandului
- 1766- primele demolări ale cetății; se acordă despăgubiri persoanelor civile din cetate
- 1767- încep restricțiile de construire în oraș, ca urmare a instituirii zonei de protecție a noii cetăți; are de suferit zona urbană din preajma vechii cetăți
- 1770- este constituită breasla morarilor- numeroase mori funcționau pe râu
- 1771- inundații catastrofale ale Mureșului; au de suferit zonele apropiate malului
- 1773- demolare masivă a cetății
- 1776- Maria Theresia dă ordin de mutare a orașului
- 1778- se reglementează situația juridică a terenului pe care urma să se mute orașul- familia Bohuș, care deținea terenul respectiv, primește în schimb localitățile Șiria și Galșa
- 1780- moare Maria Theresia; se urcă pe tron Iosif al II-lea
- 1781- Iosif al II-lea, un bun cunoscător al situației zonale, decide renunțarea la mutare; orașul continuă să se dezvolte pe același amplasament
- 1783 noua cetate, de tip Vauban, în sistem "tenaille", este terminată

- 1790- încep demersurile arădenilor de dobândire a statutului de oraș regesc liber
- După 1818- începe asanarea bălților din intravilan, ca urmare a speranțelor de câștigare a libertății
- 1825- apare primul atelier de producere a mașinilor tînelte
- 1830 -se ia decizia de regularizare a cursului inferior al Mureșului, suspendată ulterior
- 1834- Aradul, prin Diploma din 24 aprilie, devine oraș liber- începe o dezvoltare nestânjenită a orașului și funcțiilor sale economice
- 1840 apare industria pielăriei, care sucombă odată cu criza europeană din 1873
- 1844- inundații catastrofale- construcțiile începute în zona fostei cetăți sunt distruse- se reiau discuțiile privind regularizarea cursului (înlăturarea meandrelor râului) și fluidizarea circulației pe râu
- 1845-1872- operațiuni importante hidrografice- se înlătură 33 de meandre ale râului (pe distanța Șoimoș- Tisa), avantajând circulația fluvială și având efect pozitiv în caz de inundație
- 1848- revoluția – orașul este în miezul evenimentelor
- Cca. 1850- nucleul industrial al orașului pornește să se dezvolte dinspre axa actualului bulevard al Revoluției (fosta Strada Mare) către Mureș, pe care se găseau numeroase porturi de acostare (schele) care întrețineau comerțul pe apă și relația cu orașul
- 1851- este înființată Fabrica de spirt și drojdie, împreună cu Moara de aburi
- 1869- apare Fabrica de amidon (în zona străzii actuale Mucius Scaevola)- este închisă în 1895
- 1869-1870- situație statistică: în Arad erau 5074 de “întreprinzători independenți”, 6839 de funcționari și 11913 muncitori; în industria chimică, alimentară și a tutunului erau 372 de întreprinzători și 566 de muncitori; în industria pielăriei, hârtiei și altele asemănătoare, erau 436 de întreprinzători și 575 de muncitori etc.
- 1877- inundație puternică- se ia decizia inițierii măsurilor de îndiguire a albiei Mureșului
- 1878- încep lucrările de îndiguire proiectate de inginerul Virag Lajos- ele se încheie în mare parte în 1912, când este protejată și partea de sud a orașului (inclusiv zona Fabricii de Zahăr)
- 1887- este elaborată Legea circulației pe Mureș; începând cu 1893, numărul vaselor cu abur crește foarte mult
- 1895- este edificată Fabrica de hârtie de către Pollak Frigyes, în zona cuprinsă între străzile actuale Ialomitei, V. Ureche, Remuș și malul Mureșului; clădirea principală, din cărămidă și grinzi metalice, este de foarte bună calitate și constituie probabil model pentru Fabrica de spirt și drojdie “Neumann”, construită în 1880-1890
- sf. sec. XIX- în amonte de zona Fabricii de hârtie , în zona fabricii Teba,se amenajează un debarcader, care funcționează(ca ștrand) până în anii '50 ai secolului XX

- Cca. 1900- în zonă încep să se edifice clădiri de stil Secession, unele de foarte bună calitate
- 1906 -este construit podul metalic din zonă (traversează Mureșul pe direcția sud, către Timișoara), actualul Pod Traian
- 1926- Fabrica de hârtie (care își încetează activitatea în 1925) este cumpărată de Frânghean, care o transformă în Fabrică de zahăr; încep lucrări de amplificare a ansamblului
- 1936- Fabrica de Zahăr fuzionează cu Fabrica similară din Chitila

Despre Aradul Nou, aflat pe malul opus, se impun câteva date:

- 1724- prima colonizare a șvabilor, într-o zonă ocupată încă din sec. XIV (așezare numită "Apacha"), dar care decade în jum. a doua a sec. XVII
- 1725- în Aradul Nou existau 280 case de coloniști (Petri, reluat de Anghel); informație improbabilă, dar posibilă pentru între arealul Aradului
- 1725 (1723 ?) – se construiește Biserica Catolică pe primul amplasament, mai avansat către stradă decât cel de astăzi (cf. Anghel)
- 1729- a doua colonizare, cu 40 de familii
- 1742- cu acel an începe lista protopopilor de Aradul Nou
- 1743- este construită o cazarmă pentru cavalerie
- 1749- arde prima Biserică Catolică
- 1756- este construită Biserica Catolică II
- 1759- este construită casa parohială catolică (arhitect Kuschelbauer)
- 1765- Aradul Nou are 326 case
- 1765- prin ordinul Mariei Teresia, românii din Aradul Nou sunt mutați la Mănăstur și sârbii la Felnac (cf. Vesa, reluând aserțiunea lui Ghenadie Ilie); vezi informațiile ulterioare despre Biserica Ortodoxă, care pot corecta această aserțiune
- 1766 - von Neumann construiește în Aradul Nou încă 82 de case
- 1767
- 1771-1778- conscripție: satul are 357 familii de jeleri iobagi, 94 de jeleri cu casă, 12 de jeleri fără casă la Biserica Ortodoxă (probabil din lemn) slujea preotul
- 1772- are 444 case Popovici
- 1774- are 455 case
- ~ 1774- "Neu Arad" este în districtul Lipovei, cercul Sânnicolaul Mic; este locuit de germani; are oficiu de poștă, biserică romano- catolică și vamă
- 1776- are 446 case
- 1782- Aradul Nou are 476 case
- 1784- are 477 case
- 1786 are 463 de familii
- 1797- are 600 de case
- 1807- are 611 case
- ~1812- Biserica Catolică II este demolată
- 1819 este înființată breasla mixtă a dogarilor, fierarilor, dulgherilor, funarilor etc.
- 1823- este sfințită Biserica Catolică III (actuală)

- 1828- are 1087 de familii (354 familii de iobagi cu casă, 274 de jeleri fără casă, 102 de jeleri, 172 de slugi, 164 de meșteșugari, 14 de negustori, 7 “Honorratori”)
- 1829- are 623 case
- 1838- are 780 case
- 1851- are 4000 de locuitori
- 1859- are 803 case și 228 mori
- 1869- 4960 de locuitori
- 1878- are 840 case
- 1880- 5141 locuitori și 924 case
- 1900- 6124 locuitori
- 1910- 5982 locuitori și 1264 case
- după 1919- se începe formarea cartierului “Colonia Veche” prin așezarea unor coloniști români din Furcșoara, de lângă Ilia
- 1922- 5761 locuitori și 1400 de case
- 1928- se pune piatra de temelie a Bisericii Ortodoxe

Planurile de secol XVIII-XX completează această informație.

- **1701- plan al cetății vechi** (după Georgeta Feier, “Proiect Arad”) Este desenată strict zona cetății, cu podul fortificat care o leagă de sudul Mureșului; zona de studiu este sumar tratată și pare neconstruită
- **1707- plan al zonei cetății vechi** (după E. Anghel- Marky S.) Este un plan desenat mai stângaci; față de precedentul, apare schițat către nord orașul german (“Civitas Germanica”) și brațe ale Mureșului, cu elemente de apărare exterioară ale cetății, la care se adaugă mori, clădiri civile etc.
- **1742- harta podurilor de peste Mureș ale Aradului** (după E. Anghel- “Arh. Statului Arad”) Harta cuprinde doar succesiunea podurilor de peste Mureș și brațele sale, pe direcția nord-sud. Brațele de apă, cetatea, orașul sunt doar schițate
- **1752 (datată uneori și 1731)- harta unui cartograf anonim** (după Georgeta Feier, “Proiect Arad”) Apare pentru prima oară, spre vest și nord de cetate, orașul întreg, iar în sudul Mureșului, desenul regulat al Aradului Nou, ca urmare acolonizărilor și structurării sale geometrice (a centrului și părții răsăritene, restul păstrând structura neregulată anterioară secolului XVIII); zona studiată este ocupată de parcele până aproape de mal; apare și o insulă prelungă care se va menține pe tot parcursul sec. XVIII
- **1753- Planul Sully** (după E. Anghel- “Proiect Arad”) Fragmentul cu zona cetății vechi conține noi elemente de fortificare spre Mureș (sud și est – “Retirade”); spre est este desenat “Die Ratzen Stadt”, care se prelungește până la mal (zona de studiu) cu grădini; apare și insula amintită anterior
- **1752-1755- Planul Ruttkay** Este un plan desenat naiv, dar corect din punct de vedere al dispunerii elementelor urbanistice; este desenată cetatea veche cu fortificațiile exterioare, către Mureș, iar orașul (“Vetere Aradiense”), din vestul cetății este despărțit de târg (“Oppidum”) printr-un braț al Mureșului. Dincolo de brațul respectiv, spre nord, apare orașul structurat de-alungul unei piețe alungite nord-sud (actuala axă Piața Avram Iancu-Revoluției), până spre

mijlocul acesteia din urmă. Zona de studiu pare a se situa în conul de depunere a brațului Mureșului la afluența acestuia cu firul principal, în dreptul insulei care exita ape râu la acea dată.

- **1765- Planul orașului și cetății** (după E. Anghel – Somogy G.) Este un plan mult mai exact decât precedentele, iar reprezentarea elementelor urbanistice este conformă standardelor. Spre deosebire de precedentul, apare proiectul noii cetăți bastionare din bucla sudică a Mureșului. Zona de studiu are exact aceeași conformare cu cea din planul precedent
- **Cca. 1770- “Ridicarea Josefină” (col. XXIII secțiunea XXXI) zona Aradului.** Harta cuprinde Aradul propriu-zis (nordul Mureșului), în momentul demolării cetății vechi. În zona noii cetăți este figurată doar biserica cetății. Zona de studiu este acoperită de grădini și loturi răzlețe. Este desenată și insula amintită anterior.
- **Cca. 1780-1800- Plan al Aradului și Aradului Nou** (proveniență și datare incerte) Este un plan care conține numeroase elemente extrem de valoroase. În primul rând, cetatea veche este demolată complet și apare desenată în întregime noua cetate, cu toate fortificațiile exterioare. Zona de studiu este intens ocupată cu construcții și amenajări ale malului, între care, un debarcader și un bac de traversare al râului.
- **1858 – Planul Aradului și zonei** (După E. Anghel- K.F.Waldner, A.P.Petri) Planul Aradului este corect desenat (apare locul vechii cetăți, complet eliberat de clădiri, apoi orașul dezvoltat mult spre nord, până aproape de “Pădurice”, la care se adaugă cartierul “Pârneava”, la vest, structurat geometric), dar Aradul Nou este deformat și orientat greșit (probabil nu era important pentru cartograf)
- **1893- Planul Aradului din Tolnay Lexicon** (după Sandra Dinulescu) Planul face parte din categoria planurilor tipărite pentru uzul public, ceea ce înseamnă o simplificare a reprezentărilor. Orașul atinsese zona gării și o depășise prin câteva incinte industriale. Cetatea nouă este figurată prin contur și clădirile centrale, iar în locul celei vechi este Piața cetății vechi- “Ovar ter”. În zona de studiu apar trei clădiri industriale aparținând unei fabrici de alcool (“Spitzer szeszgyara”) între un dig (figurat de-alungul întregului mal dinspre oraș) și râul Mureș. Partea situată la vest de clădirile ocupate de fabrică, situată între dig și apă, în albia majoră a râului, este ocupată cu grădini.
- **1913- Planul Aradului** (după Georgeta Feier, “Proiect Arad”) Este un plan destul de schematic, dar corect geometric. Pe axa centrală a orașului există liniile de tramvai, iar cetatea este desenată sumar. În locul cetății vechi apare “Piața Cetății”. În zona de studiu este desenată o clădire importantă, de mari dimensiuni (sigur industrială), iar malul este urmărit de o reprezentare cu linie dublă, probabil un dig
- **1914- Planul Aradului – Varjassy Lajos** (după Sandra Dinulescu) Este un plan de mari dimensiuni, detaliat și foarte corect. Sunt reprezentate doar clădirile importante, între care și un grup de clădiri de pe situl Fabricii de zahăr (marcat cu nr. 116) aparținând Fabricii de hârtie (a lui Pollak Frigyes), localizat între o cale ferată de aprovizionare (spre apă) și digul amintit înainte.

- **1918- Planul Aradului – Varjassy Lajos** (după Sandra Dinulescu) Planul confirmă toate elementele apărute în planul din 1914. Grupul de clădiri numerotat cu 116 este tot Fabrica de hârtie.
- **1931- Harta Municipiului Arad** (după Sandra Dinulescu) Este unul dintre planurile din timpul administrației românești interbelice. În zona de studiu apare figurat același grup de clădiri (nr. 112) care deveniseră ale Fabricii de zahăr. Mai spre vest, tot între dig și malul Mureșului, la nr. 99, este figurat “Spitalul de tuberculoși, stabilimentul de desinfectare”

EVALUAREA (DIN PUNCT DE VEDERE ISTORIC, URBANISTIC, STRUCTURAL ETC.) A CLĂDIRILOR INCINTEI FABRICII DE ZAHĂR

Acest tip de cercetare se sprijină pe capitolele precedente, prin care am determinat vechimea istorică a zonei și a unor componente, valoarea zonei în contextul evoluției urbane și localizarea unor situri arheologice, la care se adaugă date diverse despre fiecare edificiu în parte. Scopul este de a determina valoarea acestor arhitecturi (din punct de vedere istoric, cultural și urbanistic în cazul de față, în raport cu cea de utilizare), distribuirea lor pe o scară valorică, urmat de propuneri privind eventuala lor întrebuințare și limitele intervențiilor din cadrul lor (regulament al intervențiilor asupra clădirilor, în funcție de valoarea lor).

Acest tip de studiu are drept suport conceptual Ghidul “Analiza integrativă a valorii culturale și de utilizare a clădirilor existente pe baza conceptului de performanță”, coordonat de dr. arh. Rodica Crișan și ca precedent operațional, “Studiul urbanistic, istoric, diagnoză, regulament de intervenție- Incinta Fabricii de Bere “Timișoreana”, 2002, elaborate de colectivul T.O.Gheorghiu, I. Șandru (pr. General- SC Unidesign SRL Timișoara). El a fost urmat de alte studii similare, referitoare la Fabrica de Ciorapi din Timișoara și la Abatorul din Timișoara, care au impus fie clasarea lor, fie protecția efectivă a elementelor valoroase, în cazul în care incinta era clasată global.

În ceea ce privește ariile urbane obișnuite, asemenea studii au fost întreprinse pentru cartierul Cetate din Timișoara și cartierul Fabric din Timișoara, ambele realizate de cursanții masteratului de Reabilitare al Facultății de Arhitectură din Timișoara, coordonați de prof. T.O.Gheorghiu. Ele au făcut obiectul unor contracte cu Direcția pentru Cultură și Culte Timiș.

Criteriile propuse pentru CLASA DE ÎNCADRARE sunt următoarele :

VALORI INTRINSECI

- valoare arhitecturală	20
- valoare istorică	15
- stare fizică	15

VALORI ASOCIATE

- valoare contextuală	30
- valoare socio – economică	20
TOTAL	100

CATEGORII DE VALOARE

1.	valoare arhitectural – urbanistică mare	100 %
1.	valoare arhitectural – urbanistică medie	75 %
1.	valoare arhitectural – urbanistică mică	50 %
1.	fără valoare	25 %

Zona studiată a fost inclusă în Ansamblul urban Arad , care cuprinde întreaga zonă centrală a orșului și zona limitrofă , aflată la sud , până la râul Mureș În LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2004 – județ Arad, ansamblul este înregistrat la poziția 148 , cod AR – II a - B – 00477.

În incinta studiată nu există clădiri clasificate și de asemenea nu sunt cuprinse zone de protecție a unor monumente .

Evoluția incintei care face obiectul studiului a avut o dezvoltare distinctă față de zonele învecinate situate spre est și nord, zone care sunt constituite ca țesut urban (parcelare cu locuințe individuale) de la începutul sec al XVIII lea . Pe acest amplasament prima fabrică apare figurată pe un plan , în anul 1893. La acea dată digul de apărare împotriva inundațiilor era construit. Fabrica era amplasată între dig și albia Mureșului, în partea de est a zonei, unde terenul avea probabil o cotă mai înaltă . Studiile geotehnice realizate în zona fabricii pun în evidență creșterea stratului de umpluturi de la est spre vest, unde grosimea lor se apropie de cota apei. Riscul amplasării fabricii într-o zonă presupus inundabilă era compensat de apropierea de sursa de apă utilizată în scopuri tehnologice, fabrica producând băuturi spirtoase.

Fabrica de băuturi spirtoase este transformată și apare în anul 1895 ca fabrică de hârtie. Este posibil ca amplasarea afacerii în acest loc să fi fost determinată de aprovizionarea cu materie primă pe apă, la data aceea Mureșul fiind navigabil și utilizat inclusiv la transportul materiilor prime (lemn) La această dată fabrica are încă dimensiuni modeste.

În 1925 fabrica de hârtie se închide, fiind cumpărată în 1926 și transformată în fabrică de zahăr. Unul din motivele alegerii acestui amplasament pentru fabrica de zahăr a fost vecinătate Mureșului, producția de zahăr utilizând în scopuri tehnologice mari cantități de apă și producând mari cantități de apă uzată, care avea nevoie de un emisar de mare capacitate. Între 1926 și 1928 au loc în incinta fabricii lucrări de restructurare a clădirilor existente (hala principală extinsă, clădirea administrativă etajată) și de realizare a unor noi clădiri (depozit de zahăr, coșul de fum necesar procesului producere a cărbunelui animal și pentru uscarea varului)

După 1928 fabrica se extinde spre est până la str. Ialomiței, iar spre nord până la str. V.Ureche. Extinderea spre nord se face prin demolarea unor locuințe, desființarea sistemului parcelar și construirea unor depozite de zahăr. Procesul continuă până în anul 1938, când se construiește ultimul depozit. Extinderea fabricii în această direcție este determinată de faptul că natura terenului de fundare în partea de vest a incintei este foarte proastă. De asemenea tot în partea de nord, la aliniamentul str. V.Ureche, pe parcelele unor foste locuințe , se amplasează platforma de borhot.

Construcțiile sunt realizate cu tehnologiile uzuale în epocă. Excepție face Depozitul de borhot uscat, realizat în 1938, care este realizat pe o structură de arce din lemn.

Creșterea productivității determină necesitatea aprovizionării cu materie primă la scară industrială. Este construită o cale ferată , cu pornire de la Gara de vest, care urma traseul malului Mureșului , cu triaj în zona de vest a incintei , pe unde se făcea aprovizionarea cu sfeclă de zahăr. Ulterior ,în anii 30, după deschiderea fabricii Teba , la est de Fabrica de zahăr, calea ferată se prelungește de-a lungul malului până la aceasta.

Activitatea fabricii a avut o relație funcțională defectuoasă cu zonele învecinate. Modul agresiv (ca densitate și volum) în care au fost ocupate terenurile dinspre str. V. Ureche au determinat destrucțurarea vecinătății. Caracterul poluant al producției , dar și amplasarea abuzivă a unor segmente tehnologice (platforma de borhot umed în mijlocul unei zone de locuit) au contribuit la decăderea zonelor în vecinate. Spre sfârșitul perioadei de activitate a fabricii, zonele învecinate, mai ales spre nord și vest erau locuite în majoritate de țigani. Râul Mureș , utilizat ca sursă de apă industrială directă și ca emisar de ape uzate , deversate direct, a fost afectat de asemenea . Fabrica a fost închisă la sfârșitul anilor 70.

Efectul negativ avut de fabrică asupra dezvoltării zonelor învecinate a dus la faptul că după 1926 în zonele învecinate nu mai apar clădi civile de valoare, cele câteva clădiri valoroase aparținând stilului 1900 , fiind deci realizate într-o epocă anterioară.

După închidere , fabrica a fost abandonată, iar după 1989 datorită proastei administrări, clădirile au intrat într-un proces de degradare continuă, cu câteva mici excepții, în cazul celor utilizate permanent sau cu intermitențe.

Prezentăm în continuare evaluarea clădirilor aflate în zona studiată (numerotarea este identică cu cea din Planșa 1- Situația existentă

1. Hala principală

Anul construirii 1926 (încorporează pîrți din construcția existentă în 1895)

• structura :

- fundații beton
- pereți portanți zidărie de cărămidă
- șarpantă ferme metalice
- învelitoare tablă
- planșee tehnologice intermediare pe structură metalică

CLASA DE ÎNCADRARE

VALORI INTRINSECI

- valoare arhitecturală	20 / 10
- valoare istorică	15 / 10
- stare fizică	15 / 0

VALORI ASOCIATE

- valoare contextuală	30 / 5
- valoare socio – economică	20 / 0

TOTAL	100	25 %
--------------	------------	-------------

CATEGORII DE VALOARE

1.	valoare arhitectural – urbanistică mare	100 %
2.	valoare arhitectural – urbanistică medie	75 %
3.	valoare arhitectural – urbanistică mică	50 %
4.	fără valoare	25 %

2. Magazia de zahăr nr. 1

Anul construirii 1926

• structura :

- fundații beton
- pereți portanți zidărie de cărămidă / stâlpi intermediari din lemn
- șarpantă ferme lemn
- învelitoare tablă

CLASA DE ÎNCADRARE

VALORI INTRINSECI

- valoare arhitecturală	20	/	5
- valoare istorică	15	/	5
- stare fizică	15	/	5

VALORI ASOCIATE

- valoare contextuală	30	/	5
- valoare socio – economică	20	/	0

TOTAL	100		20 %
--------------	------------	--	-------------

CATEGORII DE VALOARE

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | valoare arhitectural – urbanistică mare | 100 % |
| 2. | valoare arhitectural – urbanistică medie | 75 % |
| 3. | valoare arhitectural – urbanistică mică | 50 % |
| 4. | fără valoare | 25 % |

3. Magazia de zahăr nr. 2 / Magazia de zahăr nr. 3

Anul construirii 1928

• structura :

- fundații beton
- pereți portanți zidărie de cărămidă
- șarpantă ferme lemn
- învelitoare tablă

CLASA DE ÎNCADRARE

VALORI INTRINSECI

- valoare arhitecturală	20	/	10
- valoare istorică	15	/	5
- stare fizică	15	/	10

VALORI ASOCIATE

- valoare contextuală	30	/	0
- valoare socio – economică	20	/	5

TOTAL	100		23 %
--------------	------------	--	-------------

CATEGORII DE VALOARE

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | valoare arhitectural – urbanistică mare | 100 % |
| 2. | valoare arhitectural – urbanistică medie | 75 % |
| 3. | valoare arhitectural – urbanistică mică | 50 % |
| 4. | fără valoare | 25 % |

4. Magazia de borhot uscat

(în prezent , utilizată ca sală de jocuri sportive)

Anul construirii 1938

• structura :

- fundații beton
- pereți portanți zidărie de cărămidă
- șarpantă arce de lemn tip STEPHAN (executate din scânduri)
- învelitoare tablă

CLASA DE ÎNCADRARE

VALORI INTRINSECI

- valoare arhitecturală	20	/	15
- valoare istorică	15	/	10
- stare fizică	15	/	15

VALORI ASOCIATE

- valoare contextuală	30	/	15
- valoare socio – economică	20	/	20

TOTAL	100		75 %
-------	-----	--	------

CATEGORII DE VALOARE

1. valoare arhitectural – urbanistică mare 100 %
2. **valoare arhitectural – urbanistică medie** 75 %
3. valoare arhitectural – urbanistică mică 50 %
4. fără valoare 25 %

* se recomandă curățarea fațadei de intervențiile efectuate în timp și întreținere curentă

5. Magazia de materiale

Anul construirii 1931

• structura :

- fundații beton
- pereți portanți zidărie de cărămidă
- șarpantă ferme de lemn cu tirant metalic
- învelitoare tablă

CLASA DE ÎNCADRARE

VALORI INTRINSECI

- valoare arhitecturală	20	/	7
- valoare istorică	15	/	5
- stare fizică	15	/	7

VALORI ASOCIATE

- valoare contextuală	30	/	0
- valoare socio – economică	20	/	5

TOTAL	100		24 %
-------	-----	--	------

CATEGORII DE VALOARE

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | valoare arhitectural – urbanistică mare | 100 % |
| 2. | valoare arhitectural – urbanistică medie | 75 % |
| 3. | valoare arhitectural – urbanistică mică | 50 % |
| 4. | fără valoare | 25 % |

6 . Hală uscătorie borhot

Anul construirii 1938

• structura :

- fundații beton
- pereți portanți zidărie de cărămidă
- Planșee din bolțișoare de cărămidă între profile metalice
- șarpantă ferme de lemn cu tirant metalic
- învelitoare țiglă pe astereală

CLASA DE ÎNCADRARE

VALORI INTRINSECI

- | | | | |
|-------------------------|----|---|---|
| - valoare arhitecturală | 20 | / | 7 |
| - valoare istorică | 15 | / | 5 |
| - stare fizică | 15 | / | 0 |

VALORI ASOCIATE

- | | | | |
|-----------------------------|----|---|---|
| - valoare contextuală | 30 | / | 0 |
| - valoare socio – economică | 20 | / | 0 |

TOTAL	100		12 %
-------	-----	--	------

CATEGORII DE VALOARE

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | valoare arhitectural – urbanistică mare | 100 % |
| 2. | valoare arhitectural – urbanistică medie | 75 % |
| 3. | valoare arhitectural – urbanistică mică | 50 % |
| 4. | fără valoare | 25 % |

7. Clădire administrativă

Anul construirii 1890 / etajată în anul 1926

• structura :

- fundații cărămidă
- pereți portanți zidărie de cărămidă
- Planșee din beton peste parter, lemn peste etaj
- șarpantă de lemn
- învelitoare țiglă pe astereală

CLASA DE ÎNCADRARE

VALORI INTRINSECI

- | | | | |
|-------------------------|----|---|----|
| - valoare arhitecturală | 20 | / | 15 |
| - valoare istorică | 15 | / | 15 |
| - stare fizică | 15 | / | 10 |

VALORI ASOCIATE

- | | | | |
|-----------------------------|----|---|----|
| - valoare contextuală | 30 | / | 15 |
| - valoare socio – economică | 20 | / | 15 |

TOTAL	100		70 %
-------	-----	--	------

CATEGORII DE VALOARE

1. valoare arhitectural – urbanistică mare 100 %
2. **valoare arhitectural – urbanistică medie 75 %**
3. valoare arhitectural – urbanistică mică 50 %
4. fără valoare 25 %

* se recomandă efectuarea reparațiilor cu păstrarea formei actuale a clădirii în ceea ce privește volumul , materialele și detaliile de feronerie. Se recomandă păstrarea destinației inițiale (birouri)

8. Hala ateliere

Anul construirii 1928

- structura :
 - fundații beton
 - pereți portanți zidărie de cărămidă / stâlpi intermediari metalici
 - Planșeu intermediar parțial , metalic
 - șarpantă de lemn
 - învelitoare tablă

CLASA DE ÎNCADRARE

VALORI INTRINSECI

- | | | | |
|-------------------------|----|---|---|
| - valoare arhitecturală | 20 | / | 5 |
| - valoare istorică | 15 | / | 5 |
| - stare fizică | 15 | / | 7 |

VALORI ASOCIATE

- | | | | |
|-----------------------------|------------|---|-------------|
| - valoare contextuală | 30 | / | 3 |
| - valoare socio – economică | 20 | / | 5 |
| TOTAL | 100 | | 25 % |

CATEGORII DE VALOARE

1. valoare arhitectural – urbanistică mare 100 %
2. valoare arhitectural – urbanistică medie 75 %
3. valoare arhitectural – urbanistică mică 50 %
4. **fără valoare 25 %**

9. Coșul fabricii

Anul construirii 1926

- structura :
 - fundații radier cilindric din beton
 - pereți portanți zidărie de cărămidă radială dublu prestă, întărită cu platbandă de oțel la 1,5 m
 - șarpantă de lemn
 - înălție 65 m

CLASA DE ÎNCADRARE
VALORI INTRINSECI

- valoare arhitecturală	20	/	10
- valoare istorică	15	/	0
- stare fizică	15	/	10

VALORI ASOCIATE

- valoare contextuală	30	/	5
- valoare socio – economică	20	/	0

TOTAL	100		25 %
--------------	------------	--	-------------

CATEGORII DE VALOARE

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | valoare arhitectural – urbanistică mare | 100 % |
| 2. | valoare arhitectural – urbanistică medie | 75 % |
| 3. | valoare arhitectural – urbanistică mică | 50 % |
| 4. | fără valoare | 25 % |

10. Cantina

În prezent clădirea este utilizată ca spațiu de birouri
Anul construirii 1938

• structura :

- fundații beton
- pereți portanți zidărie de cărămidă
- Planșee din lemn
- șarpantă de lemn
- învelitoare țiglă pe astereală

CLASA DE ÎNCADRARE
VALORI INTRINSECI

- valoare arhitecturală	20	/	10
- valoare istorică	15	/	0
- stare fizică	15	/	10

VALORI ASOCIATE

- valoare contextuală	30	/	15
- valoare socio – economică	20	/	15

TOTAL	100		50 %
--------------	------------	--	-------------

CATEGORII DE VALOARE

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | valoare arhitectural – urbanistică mare | 100 % |
| 2. | valoare arhitectural – urbanistică medie | 75 % |
| 3. | valoare arhitectural – urbanistică mică | 50 % |
| 4. | fără valoare | 25 % |

* se recomandă păstrarea actualei destinații cu posibilă etajare

CONCLUZII

Ca urmare a studiului paralel a datelor arheologice, documentar-istorice și cartografic- arhitecturale, în această etapă a nivelului de informare, se poate desprinde o serie de concluzii, necesare în cazul luării unor decizii privind intervențiile asupra zonei:

- zona Aradului și implicit a sitului studiat, începe să fie locuită foarte timpuriu, în preistorie; situl, pe care nu au fost făcute nici un fel de descoperiri (și din cauza inexistenței unor cercetări de profil sau măcar a unor observații cu prilejul unor escavări în zonă) este înconjurat de numeroase alte situri arheologice, din perioade începând cu Epoca Fierului. Aceste tipuri de așezări alegeau de obicei situri apropiate apelor (în asemenea locuri au fost făcute numeroase descoperiri în această zonă europeană) fiind posibil, ca la est de zona studiată, unde terenul natural era mai înalt, să fi existat astfel de așezări.
- în Evul Mediu timpuriu continuă popularea zonei, în care sunt menționate documentar cel puțin 5 așezări (pe ambele maluri ale Mureșului), lipsind, pe de altă parte, orice elemente de localizare exactă sau cercetare arheologică; dat fiind proximitatea cetății vechi (turcești, dar probabil precedată de una mai veche, cel puțin de secol XVI) și cele reprezentate de primele planuri austriece al sec. XVIII privind așezarea civilă, este foarte probabilă existența unei locuiri medievale timpurii în zonă
- locuirea aici este sigură cel puțin din secolele XIV- XV, când se produce o progresivă deplasare a centrului de interes dinspre Glogovăț- Vladimirescu, către Arad; iarăși lipsesc informațiile arheologice care să o confirme, dar există relatările privind cucerirea Aradului de către turci și planurile de la înc. Sec. XVIII, care, corelate, concluzionează că zona este locuită, probabil fortificată sumar, activă economic și comercial, precum și importantă administrativă
- în perioada otomană elementele locale se coagulează: construirea (eventual reconstruirea) cetății, câștigarea unor funcții administrative, dezvoltare economică și demografică etc.; în ceea ce privește ocuparea zonei, ea se găsește în vecinătatea imediată a cetății, între cele două arii urbane separate de un braț al Mureșului, fiind deci plauzibil să fi fost locuită
- în secolul XVIII (până la apariția noii cetăți bastionare) zona se dezvoltă conform aceluiași parametric: aria de vest a orașului depășește cu mult zona de studiu, dar aria strict vecină râului este afectată de inundații repetate, care determină retragerea orașului spre nord; aceasta este amplificată de consecințele ridicării noii cetăți și de demolarea celei vechi; credem că zona de studiu devine astfel neocupată
- către 1800 zona pare a se reocupa, dar intervin inundațiile și distrugerile provocate de ele, fapt ce generează decizia de corectare a traseului Mureșului (1845-1872), fapt ce determină dispariția insulei din zonă și ulterior îndiguirea (1878-1912- menționată documentar și reprezentată cartografic) ariei care va fi ocupată de Fabrica de hârtie
- anterior Fabricii de hârtie, aici apare o Fabrică de spirt, reprezentată în planul din 1893
- începând cu 1895, începe ocuparea zonei de est a incintei cu Fabrica de hârtie și amenajarea malului

- fabrica de hârtie este închisă în anul 1925 și este cumpărată în 1926 de un om de afaceri (Frângean) care o transformă în fabrică de zahăr. Dezvoltarea incintei fabricii , cât și caracterul poluant al tehnologiei utilizate au un efect negativ asupra zonei. După 1926 în zona învecinată nu mai apare nici o construcție civilă de calitate. În acest an începe procesul de restructurare și extindere a clădirilor din incintă
- în anul 1928 începe extinderea incintei fabricii prin demolarea unor locuințe de pe parcelele aflate la nord de incintă și construirea de silozuri, proces continuat până în anul 1938
- în anii 30 la construirea căii ferate uzinale situată pe malul Mureșului, zona situată la vest de incintă este utilizată ca groapă de împrumut pentru construirea terasamentului , arealul degradându – se progresiv.
- în concluzie, construcțiile din actuala incintă a Fabricii de zahăr aparțin anilor 1926 -1938, o parte din ele , restructurate după 1926 păstrând părți din clădirile construite în sec. XIX. Din păcate , caracterul poluant și modul agresiv de evoluție a fabricii au făcut ca între ea și vecinătăți, unele dintre ele conținând clădiri valoroase de arhitectură 1900 să nu existe nici o corelare, amplasarea și funcționarea fabricii având pentru zonă un caracter negativ, având ca efect destructurarea vecinătăților. Organizarea clădirilor în incintă a fost făcută după criterii pur tehnologice , toate spațiile fiind orientate funcțional , spre traseul interior al fluxului tehnologic, între incintă și elementul natural fiind amplasată calea ferată. Se recomandă includerea în noul ansamblu urban a clădirii Magaziei de borhot uscat, a clădirii administrative și a clădirii cantinei, cu păstrarea funcțiunilor pe care le au în prezent (sport, respectiv birouri)

Întocmit,
Dr. arh. Teodor Octavian Gheorghiu





S. C. O B I E C T I V S. R. L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

FALEZA STR. MALUL MURESULUI - ARAD

VOL. II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar : PORTO PETROL S.R.L.

proiect nr. 190 - iunie / 2007

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 49 / 20.11.2007
Arhitect Șef

Beneficiar:

s.c. PORTO PETROL s.r.l.

FOAIE DE CAPAT

Proiect nr. : 190 / 2007

Faza : P. U. Z.

Denumire proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL
FALEZĂ STR.MALUL MUREȘULUI
ARAD

Proiectant : S.C. OBIECTIV S.R.L.

VOLUM II
REGULAMENT LOCAL DE
U R B A N I S M

PLAN URBANISTIC ZONAL
Faleza str. Ȑalul Mureșului / Arad

Beneficiar : s.c. PORTO PETROL s.r.l.
Proiectant : OBIECTIV s.r.l.
Proiect nr. : 190 / 2007
Faza : P. U. Z.

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:**

s.c. Obiectiv s.r.l.
administrator
arh. Ioan Feier

B. COLECTIV DE ELABORARE :

urbanism : arh. Ioan Feier
: arh. Lavinia Jurca
: arh. Andrea Portol
rețele sanitare : ing. Mihaela Ciurascu
teh. Veronica Ferent
rețele electrice : ing. Florin Șandru
rețele gaz : ing. Francisc Begov
geodezie : s.c. CARA s.r.l.

Întocmit
arh. Ioan Feier



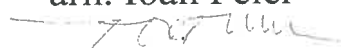
PLAN URBANISTIC ZONAL
Faleza str. Malul Mureșului / Arad

Beneficiar : s.c. PORTO PETROL s.r.l.
Proiectant : OBIECTIV s.r.l.
Proiect nr. : 190 / 2007
Faza : P. U. Z.

BORDEROU VOLUME

1. VOLUM I - MEMORIU DE PREZENTARE
2. VOLUM II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
3. VOLUM III - C.U. , C.F. , AVIZE
3. MAPA I - PIESE DESENATE

Întocmit
arh. Ioan Feier



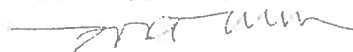
PLAN URBANISTIC ZONAL
Faleza str. Malul Mureșului / Arad

Beneficiar : s.c. PORTO PETROL s.r.l.
Proiectant : OBIECTIV s.r.l.
Proiect nr. : 190 / 2007
Faza : P. U. Z.

BORDEROU VOLUM II

1. Foaie de capăt	
2. Fișa de responsabilități	
3. Borderou volume	
4. Borderou volum I	
5. Regulament Local de Urbanism	
Titlul I – Dispoziții generale	pag. 1
6. Titlul II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	pag. 2
7. Titlul III – Zonificare funcțională	pag. 11
8. Titlul IV – Prevederile regulamentului la nivel de zone și subzone funcționale	
U.T.R. 7.1 , U.T.R. 7.2	pag. 13
9. U.T.R. 7.3 , U.T.R. 7.4 , U.T.R. 7.5	pag. 18
10. U.T.R. 7.6 , U.T.R. 7.7 , U.T.R. 7.8	pag. 23
11. U.T.R. 7.9 , U.T.R. 7.10 , U.T.R. 7.11	pag. 29
12. U.T.R. 7.12 , U.T.R. 7.13 , U.T.R. 7.14 , U.T.R. 7.15	pag. 34
13. U.T.R. 7.16 , U.T.R. 7.17 , U.T.R. 7.18 , U.T.R. 7.19	
U.T.R. 7.20	pag. 36
14. U.T.R. 7.	pag. 41

Întocmit
arh. Ioan Feier



TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe terenul reglementat prin „P.U.Z.- Faleză str. Malul Mureșului”.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism „P.U.Z.- Faleză str. Malul Mureșului” explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Municipal Arad. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Municipal Arad prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din regulament.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – Faleză str. Malul Mureșului.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- H.G.R. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul 80/N/1996 al MLPAT
- Ordinul 176/N/2000 al MLPAT
- P.U.G. Municipiul Arad -1998 / Proiect Arad s.a.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal „FALEZĂ STR. MALUL MUREȘULUI” împreună cu Regulamentul Local de Urbanism cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren aflată în interiorul zonei studiate.

Zona studiată face parte din U.T.R. nr. 7 – Regulament Local de Urbanism – Municipiul Arad

3.2 Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a realizat conform art. 14 din R.G.U. și a fost exprimată grafic în planșele de REGLEMENTĂRI și UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ. Condițiile de amplasare a clădirilor în subzonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

3.4. În planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ au fost puse în evidență subunitățile, cu indicarea subzonelor pe care le includ. Planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ face legătura între reglementările expuse grafic în aceste planșe și prescripțiile detaliate expuse în Titlul IV prezentului regulament.

În cadrul Titlului IV, pentru o corelare mai bună între partea desenată și cea scrisă au fost incluse la începutul descrierii fiecărei U.T.R. și desenele care o reprezintă.

TITLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 3 din Regulamentul general de urbanism - Terenuri agricole din extravilan .

4.2. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 4 din Regulamentul general de urbanism - Terenuri agricole din intravilan .

4.3. . Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 5 din Regulamentul general de urbanism – Suprafețe împădurite .

4.4. Zona studiată nu face obiect de reglementare pentru prevederile art. 6 din Regulamentul general de urbanism – Resursele subsolului .

4.5 În zona studiată prin P.U.Z. este inclusă și suprafața cuprinsă între digul situat pe malul Mureșului și cursul apei , reprezentată de subzona Sv 4

Această suprafață este constituită din albia râului Mureș, în această zonă albia minoră coincidând cu albia majoră..

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe această suprafață se supune prevederilor articolului 7- Resurse de apă și platforme meteorologice din Regulamentul General de Urbanism .

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări destinate consolidării și întreținerii malului (taluzul digului)

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Lucrări destinate amenajării zonei ca spațiu verde și de agrement (promenadă , platformă belvedere, ponton), cu avizul organismelor interesate

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții care pot afecta stabilitatea și capacitatea de protecție a digului

4.6. În zona studiată se află o porțiune de teren situată pe malul Mureșului și care este inclusă în zona protejată cu valoare peisagistică instituită în arealul malurilor. Această suprafață este cuprinsă în subzonele C1, C2, Cp și Sv 4 și face obiect de reglementare conform articolului 8 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe această suprafață se supune prevederilor articolului 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate din Regulamentul General de Urbanism .

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică destinate consolidării și întreținerii malului (taluzul digului)

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Lucrări destinate amenajării zonei ca spațiu verde și de agrement (promenadă , platformă belvedere, ponton), cu avizul organismelor interesate

- Lucrări de echipare edilitară , cu avizul organismelor interesate

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții care pot afecta depreciativ valoarea peisajului

4.7. Prin propunerea stabilirii limitei zonei protejate cu valoare istorică „ Ansamblul urban Arad „ pe aliniamentul str. V. Ureche, zona studiată nu face parte din ansamblul susmenționat.

Organismele interesate vor stabili oportunitatea includerii pe Lista monumentelor istorice – județ Arad a clădirilor vechi păstrate în zona studiată .

Prin secțiunile „ Reglementări – Zonificare funcțională „și „Protecția mediului” s-a stabilit , pe aliniamentul străzii nou propuse , instituirea unei zone de protecție a Ansamblului Urban Arad situat la nord și est. Zona de protecție stabilită include următoarele subzone funcționale : Lm1, Lms1, Lms2, Lms3, Is3 , Sv 1 și Ed. În aceste subzone autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 9 – Zone construite protejate , din Regulamentul General de Urbanism.

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes local pe baza documentațiilor aprobate de organele competente

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcții de locuințe , servicii și comerț, spații verzi, lucrări de echipare tehnico-edilitară , cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcție sau amenajare care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromis aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban sau afectează valoarea zonei protejate.

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Subzona expusă la riscuri naturale (inundații) existentă zona studiată este Sv 4, cuprinsă între dig și cursul de apă al râului Mureș. Autorizarea construcțiilor în această zonă se supune prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism – Expunerea la riscuri naturale. cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Legea 10 / 1995 privind calitatea în construcții
- Legea protecției mediului nr.137 /1995 cu modificările ulterioare
- Legea apelor nr. 107/1996
- PD 3- Instrucțiuni tehnice privind proiectarea digurilor de apărare împotriva inundațiilor
- STAS 9156 – Lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice torențiale
- STAS 9268 – Lucrări de regularizare a albiei râurilor

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire :

UTILIZĂRI PERMISE :

Construcții și amenajări de orice fel , care au ca scop limitarea riscurilor naturale.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 , a normelor și prescripțiilor tehnice specifice și a mențiunilor prezentului regulament referitoare la eliminarea factorilor locali de risc natural.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Orice fel de construcții fără realizarea prealabilă a condițiilor de eliminare a riscurilor naturale.

5.2. Subzona Ed , amplasamentul stației de reglare măsurare gaze și zona de protecție a acesteia intră sub incidența prevederilor art. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice din R.G.U. cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative:

Autorizarea construcțiilor în această subzonă este permisă cu respectarea prevederilor art. 11 din R.G.U.

UTILIZĂRI PERMISE

- Orice fel de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.

- Lucrări de extindere a capacității stației de reglare măsurare gaze.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Toate tipurile de construcții și amenajări interzise prin norme tehnice specifice, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice.

5.3. Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare prin P.U.Z. Faleză str. Malul Mureșului sunt expuse în Vol. I – Memoriu de prezentare și în următoarele planșe:

- Reglementări urbanistice / Zonificare funcțională - Planșa 2
- Reglementări – echipare edilitară /Rețele apă-canal / Rețele electrice – Planșa 3a
- Reglementări – echipare edilitară /Rețele alimentare cu gaz– Planșa 3b
- Proprietatea asupra terenurilor – Planșa 4

Lucrările aferente acestor obiective și terenurile alocate sunt supuse prevederilor art. 13 și art. 16 din R.G.U., iar autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri se face cu respectarea prevederilor cuprinse în aceste articole

UTILIZĂRI PERMISE

- Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în P.U.Z. Faleză str. Malul Mureșului .

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcții cu durată limitată de existență (provizorii)

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții sau amenajare cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. În vederea asigurării condițiilor de însoțire și confort psihologice autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale.
- STAS 6221 - Construcții civile, industriale și agrozootehnice.

Iluminatul natural al încăperilor

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament se va autoriza în condițiile art.23 din Regulamentul General de urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 622.
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologie privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 461-471 art. 590-599, art. 610-614.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Codul civil art. 616-619.
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2. La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accese pietonale și de asemenea condițiile următoarelor legi din acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619.
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirile condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din

regulamentul General de urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil art. 610.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Operațiile de parcelare care se vor efectua pe terenurile supuse reglementărilor din prezenta documentație vor respecta prevederile articolului 30 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350/2001 a urbanismului.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Normelor metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Autorizarea amenajării spațiilor verzi și a împrejmuirilor se va face în condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.
- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. SUBZONE FUNCȚIONALE

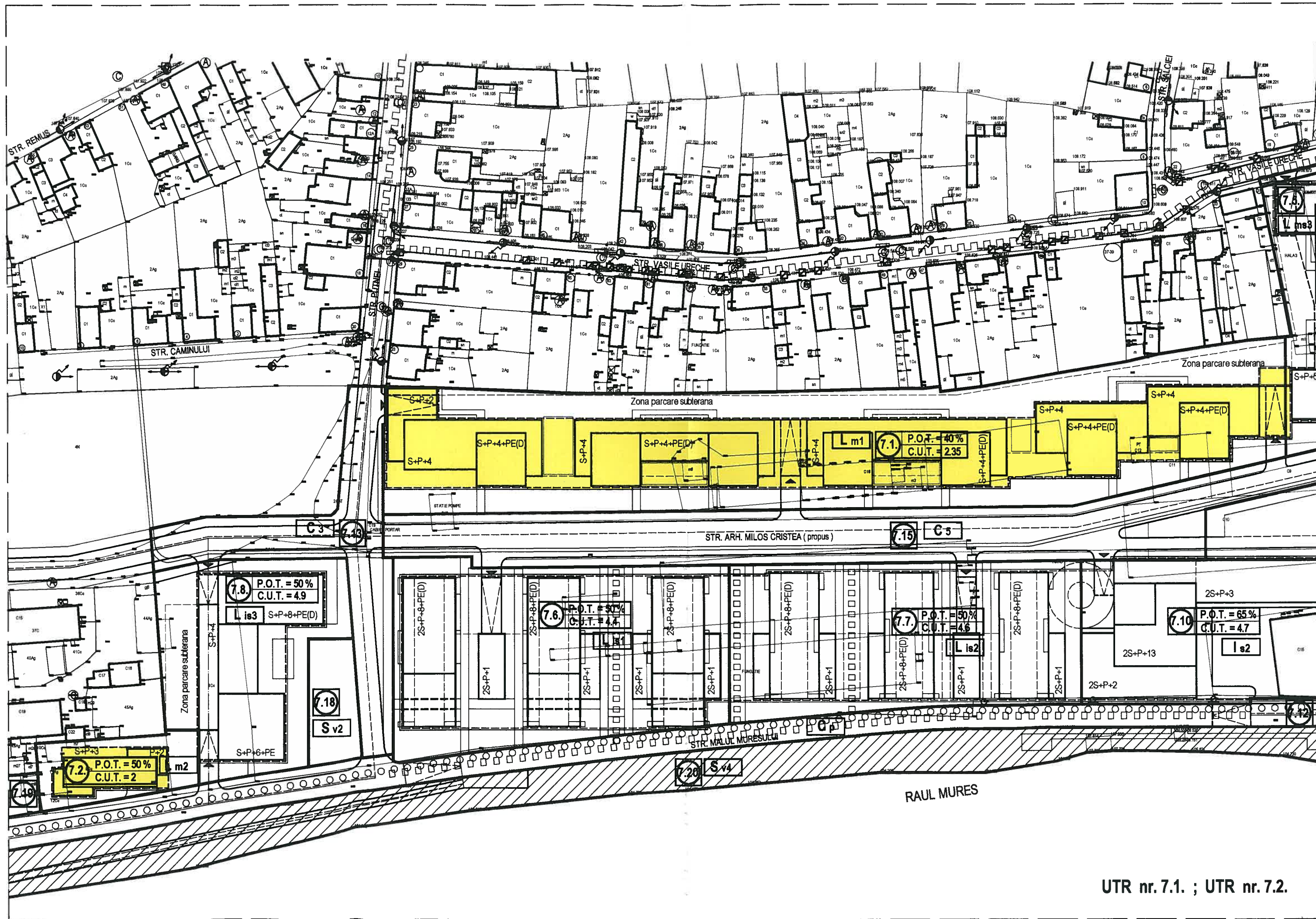
11.1. Zonele funcționale sunt puse în evidență în planșa REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

11.2. Datorită dispersiei în teritoriul studiat, dar și datorită trăsăturilor morfologice diferențiate, zonele funcționale au fost evidențiate prin intermediul unor subzone. Acestea sunt determinate în planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ și sunt expuse în prezentul regulament.

În Regulamentul Local de Urbanism – Municipiul Arad zona studiată este inclusă în U.T.R. nr. 7 . În aceste condiții , subzonele au fost identificate cu subunități , ca părți ale unității în care sunt incluse.

11.3. Zonele și subzonele funcționale care alcătuiesc teritoriul reglementat sunt următoarele :

- Zona pentru locuințe - L
 - Subzona Lm 1 - în U.T.R. 7.1
 - Subzona Lm 2 - în U.T.R. 7.2
- Zona pentru locuințe regim mediu și servicii – LmS
 - Subzona LmS 1 - în U.T.R. 7.3
 - Subzona LmS 2 - în U.T.R. 7.4
 - Subzona LmS 3 - în U.T.R. 7.5
- Zona pentru locuințe regim înalte și servicii – LiS
 - Subzona LiS 1 - în U.T.R. 7.6
 - Subzona LiS 2 - în U.T.R. 7.7
 - Subzona LiS 3 - în U.T.R. 7.8
- Zona pentru instituții și servicii – IS
 - Subzona IS1 - în U.T.R. 7.9
 - Subzona IS2 - în U.T.R. 7.10
 - Subzona IS3 - în U.T.R. 7.11
- Zona pentru comunicații – C
 - Subzona C1 - în U.T.R. 7.12
 - Subzona C2 - în U.T.R. 7.12
 - Subzona C3 - în U.T.R. 7.13
 - Subzona C4 - în U.T.R. 7.14
 - Subzona C5 - în U.T.R. 7.15
 - Subzona Cp - în U.T.R. 7.12
- Zone pentru spații verzi, sport, turism - S
 - Subzona Sa - în U.T.R. 7.16
 - Subzona Sv1 - în U.T.R. 7.17
 - Subzona Sv2 - în U.T.R. 7.18
 - Subzona Sv3 - în U.T.R. 7.19
 - Subzona Sv4 - în U.T.R. 7.20
- Zona pentru echipare edilitară - Te
 - Subzona Te - în U.T.R. 7.21



TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

1. U.T.R. nr. 7.1 , U.T.R. nr. 7.2

1.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 7.1 se află situată între prelungirea str. Putnei , strada interioară nou deschisă, intersecția cu prelungirea str.Veronica Micle și aliniamentul din spatele parcelelor de pe str. V.Ureche
- (2) U.T.R. 7.1 este alcătuită din subzona Lm1
- (3) U.T.R. 7.2 se află situată între strada Malul Mureșului și aliniamentul din spate al parcelelor din zona Splaiului Mureșului.
- (4) U.T.R. 7.2 este compusă din următoarele subzona Lm2

Articolul 2

- (1) Funcțiunea U.T.R.7.1 și U.T.R. 7.2 este de zonă de locuințe cu înălțime medie

1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise

În ambele unități este permisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu următoarele destinații:

- locuințe colective și funcțiuni complementare
- echipare tehnico - edilitară
- amenajări de spații verzi

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.
- (2) Autorizarea construcțiilor este permisă cu avizul D.C.C.P.C.N. județ Arad

Articolul 6 Interdicții permanente

Se interzice autorizarea construcțiilor supraterrane cu altă destinație funcțională decât cea stabilită prin art. 4

1.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Orientarea locuințelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
- (3) În zona de protecția a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 9 Amplasarea față de aliniament

- În subzona Lm1 construcții se vor amplasa retrase de la aliniament cu o distanță variabilă, cuprinsă între 5 și 10 m , în funcție compoziția volumetrică a frontului-
- În subzona Lm2 clădirea se va amplasa retrasă față de aliniament cu minimum 2 m.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
 - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m dintre golul care asigură privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct conform destinației construcției.

- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

Articolul 12 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, energie electrică și canalizare.

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 7.1 este de S+P+4+Pe (17,00 m)
- (2) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 7.2 este de S+P+3 (12,00 m)

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări realizarea construcției din următoarele puncte de vedere:
- conformarea construcției (se recomandă învelitoare terasă)
 - materiale de construcții utilizate pentru finisaje
 - culorile ansamblului și ale detaliilor
 - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

- în U.T.R. 7.1 se stabilesc următorii indicatori:
P.O.T. maxim = 40 %
C.U.T. maxim = 2,35
- în U.T.R. 7.2 se stabilesc următorii indicatori:
P.O.T. maxim = 50 %
C.U.T. maxim = 2

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

Articolul 19 Parcaje

- (1) Construcțiile vor fi prevăzute cu garaje subterane , asigurându-se cel puțin 1 loc de parcare pentru fiecare apartament

Articolul 20 Spații verzi

- (1) Cel puțin 25 % din suprafața parcelei va fi spațiu verde amenajat

Articolul 21 Împrejurimi

- (1) Se admite realizarea de împrejurimi spre aliniamentul stradal. Acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.
- (3) Împrejurimile pe limitele posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințele vor fi transparente. Înălțimea lor va fi de minimum 2m.



UTR nr. 7.3. ; UTR nr. 7.4. ; UTR nr. 7.5.

2. U.T.R. nr. 7.3 , U.T.R. nr. 7.4 , U.T.R. NR. 7.5

2.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 7.3 se află situată la intersecția străzii interioare nou deschisă cu str. Malul Mureșului . Este alcătuită din subzona LmS1 (Locuințe de înălțime medie cu servicii la parter)
- (2) U.T.R. 7.4 este situată între frontul de est al prelungirii str. Veronica Micle și intersecția acesteia cu str. V. Ureche și strada interioară nou deschisă. Este compusă din subzona LmS2. (Locuințe de înălțime medie cu servicii la parter)
- (3) U.T.R. 7.5 se află situată între frontul de vest al prelungirii str. V. Micle și intersecția acesteia cu str. V. Ureche și cu strada Interioară a ansamblului. Este compusă din subzona. LmS3(Locuințe de înălțime medie cu servicii la parter)

2.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise

În ambele unități este permisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu următoarele destinații:

- locuințe colective și funcțiuni complementare, cu servicii la parter. În LmS1 se admit servicii și la etajul 1 și 2
- echipare tehnico - edilitară
- amenajări de spații verzi

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții

- (2) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.
- (3) Autorizarea construcțiilor este permisă cu avizul D.C.C.P.C.N. județ Arad

Articolul 6 Interdicții permanente

Se interzice autorizarea construcțiilor supraterrane cu altă destinație funcțională decât cea stabilită prin art. 4

2.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Orientarea locuințelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

- Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice
- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
 - (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
 - (3) În zona de protecția a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

- Articolul 9 Amplasarea față de aliniament
- În toate subzonele construcții se vor amplasa retrase de la aliniamentul stradal cu o distanță variabilă, cuprinsă între 5 și 15 m , în funcție compoziția volumetrică a frontului stradal
 - Clădirile vor avea front stradal continuu.

- Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei
- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
 - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m dintre golul care asigură privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Articolul 11 Accese carosabile
- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct conform destinației construcției.
 - (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
 - (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

- Articolul 12 Accese pietonale

- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

Articolul 12 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, energie electrică și canalizare.

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea admisă în U.T.R. 7.3 este de S+P+5 (18,5 m)
- (2) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 7.4 și U.T.R. 7.5 este de S+P+4 (15,50 m)
- (3) Colțurile intersecției cu strada interioară vor fi marcate cu clădiri S+P+5 (19,00)
- (4) Colțurile intersecției cu strada V. Ureche vor avea regimul de

înălțime S+P+2 (10,00 m)

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări realizarea construcției din următoarele puncte de vedere:
- conformarea construcției (se recomandă acoperiș terasă)
 - materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
 - culorile ansamblului și ale detaliilor
 - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

- în U.T.R. 7.3 se stabilesc următorii indicatori:
P.O.T. maxim = 45%
C.U.T. maxim = 3,5
- în U.T.R. 7.4 se stabilesc următorii indicatori:
P.O.T. maxim = 40 %
C.U.T. maxim = 2,4
- în U.T.R. 7.5 se stabilesc următorii indicatori:
P.O.T. maxim = 45 %
C.U.T. maxim = 2,45

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri

Articolul 19 Parcaje

- (1) Construcțiile vor fi prevăzute cu garaje subterane , asigurându-se cel puțin 1 loc de parcare pentru fiecare apartament

Articolul 20 Spații verzi

- (1) Se vor amplasa spații verzi conform normelor R.G.U.-Anexa 6
(2) Terassele peste parcajele subterane vor fi înierbate

Articolul 21 Împrejuriri

- (1) Împrejuririle pe limitele posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințele vor fi transparente. Înălțimea lor va fi de minimum 2m.



UTR nr.7.6. ; UTR nr.7.7. ; UTR nr.7.8.

3. U.T.R. nr. 7.6 , U.T.R. nr. 7.7 , U.T.R. nr. 7.8

3.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 7.6 se află situată la est față de intersecția prelungirii str. Putnei cu strada Malul Mureșului. Este alcătuită din subzona LiS 1 (locuințe înalte cu servicii la parter)
- (2) U.T.R. 7.7 se află situată la est de U.T.R. 7.7 riverană străzii Malul Mureșului .Este alcătuită din subzona LiS 2 (locuințe înalte cu servicii la parter)
- (3) U.T.R. 7.8 se află situată la vest față de intersecția dintre prelungirea str. Putnei strada Malul Mureșului și aliniamentul din spate al parcelelor din zona Splaiului Mureșului. Este alcătuită din subzona LiS 3 (locuințe înalte cu servicii la parter)

Articolul 2

- (1) Funcțiunea U.T.R.7.6 , U.T.R. 7.7 și U.T.R. 7.8 este de zonă de locuințe înalte cu servicii la parter

3.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise

În ambele unități este permisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu următoarele destinații:

- locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii la parter
- echipare tehnico - edilitară
- amenajări de spații verzi

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

Articolul 6 Interdicții permanente

Se interzice autorizarea construcțiilor supraterrane cu altă destinație funcțională decât cea stabilită prin art. 4

3.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Orientarea locuințelor va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
- (3) În zona de protecția a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 9 Amplasarea față de aliniament

- În subzonele LiS1 și LiS2 construcții se vor amplasa retrase de la aliniamentul străzii interioare cu o distanță minimum 4 m .Spre aliniamentul str. Malul Mureșului, clădirile vor fi amplasate la aliniament, sau retrase , în funcție de compoziția volumetrică a frontului
- În subzona LiS3 clădirea se va amplasa retrasă față de aliniamentul străzii Malul Mureșului cu minimum 3 m, iar spre prelungirea str. Putnei și spațiul verde cu 5 m.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
 - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m dintre golul care asigură privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este cel puțin egală înălțimea clădirii la cornișă. Se admit partere extinse a căror amplasare nu face obiectul reglementării mai sus enunțate.

3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct conform destinației construcției.
- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

Articolul 12 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

3.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, energie electrică și canalizare.

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

3.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă în U.T.R.7.6 este de $2S+P+8+Pe$ (29,00m)
- (2) Înălțimea maximă admisă în U.T.R.7.7 este de $2S+P+8+Pe$ (29,00m)
- (3) Înălțimea maximă admisă în U.T.R.7.8 este de $S+P+4/8+Pe$ (29,00m)

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări realizarea construcției din următoarele puncte de vedere:
 - conformarea construcției (se recomandă acoperiș terasă)
 - materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
 - culorile ansamblului și ale detaliilor
 - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.
- (2) Frontul dinspre str. Malul Mureșului a clădirilor din subzonele LiS1 și LiS2 vor fi prevăzute cu portice la parter
- (3) Parterele extinse din subzonele LiS1 și LiS2 vor fi conformate astfel încât să permită traversarea lor de către trasee pietonale publice între str. Malul Mureșului și strada interioară a ansamblului

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

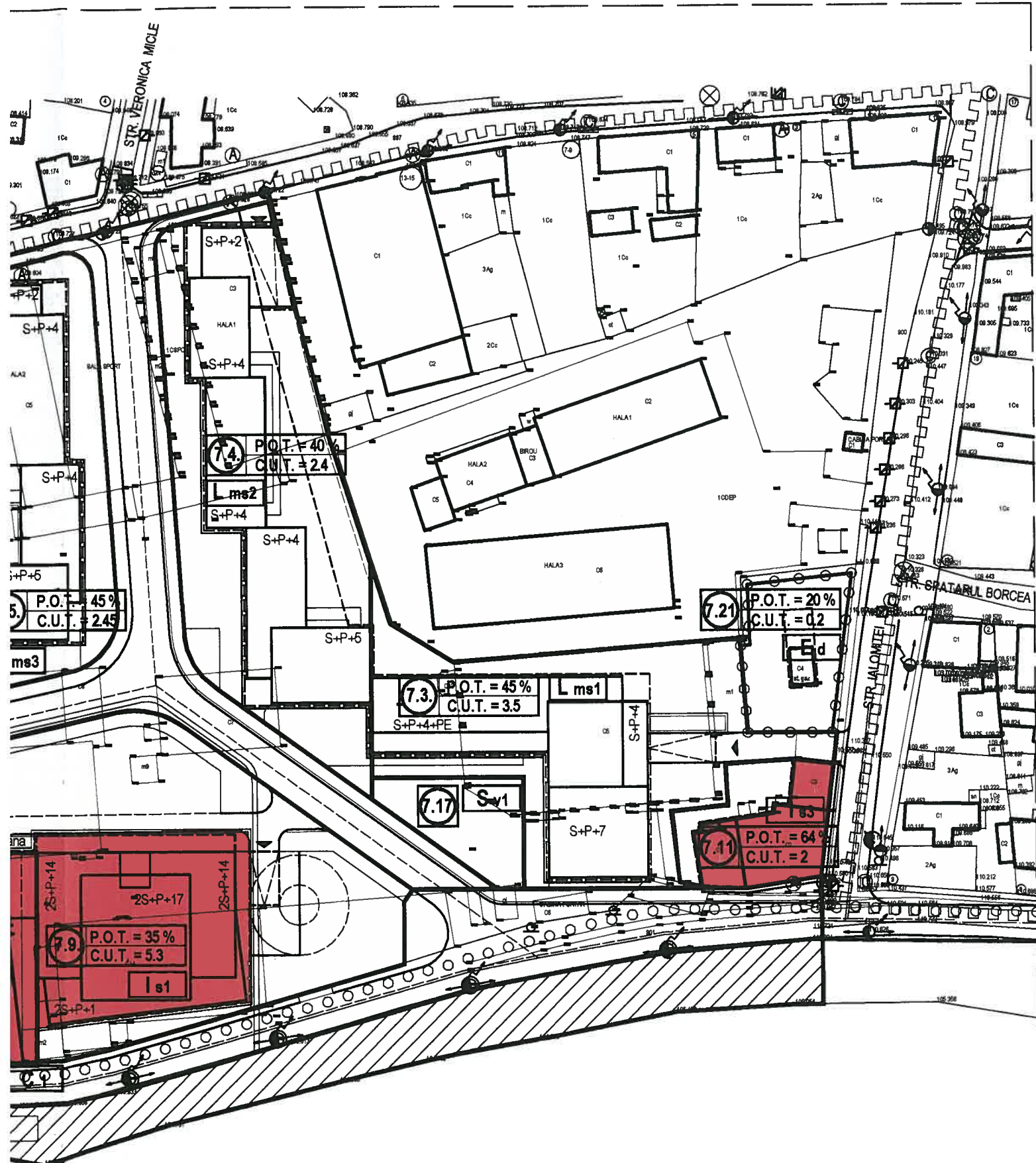
- în U.T.R. 7.6 se stabilesc următorii indicatori:
 - P.O.T. maxim = 50%
 - C.U.T. maxim = 4,4
- în U.T.R. 7.7 se stabilesc următorii indicatori:
 - P.O.T. maxim = 50 %
 - C.U.T. maxim = 4,6
- în U.T.R. 7.8 se stabilesc următorii indicatori:
 - P.O.T. maxim = 50 %
 - C.U.T. maxim = 4,9

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

Articolul 19 Parcaje

- (1) Construcțiile vor fi prevăzute cu garaje subterane , asigurându-se cel puțin 1 loc de parcare pentru fiecare apartament

- Articolul 20 Spații verzi
(1) Se vor amplasa spații verzi conform normelor R.G.U.-Anexa 6
- Articolul 21 Împrejmuiri
(1) Se admite realizarea de împrejmuiri spre aliniamentul stradal.
Acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.



UTR nr. 7.9. ; UTR nr. 7.10. ; UTR nr. 7.11.

4. U.T.R. nr. 7.9 , U.T.R. nr. 7.10 , U.T.R. nr. 7.11

4.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 7.9 se află situată între str. Malul Mureșului și strada interioară a ansamblului, la vest de intersecția lor. Este alcătuită din subzona IS1.
- (2) U.T.R. 7.10 este situată între str. Malul Mureșului și strada interioară și este alcătuită din subzona IS2
- (3) U.T.R. 7.11 se află situată la vest de intersecția străzii Malul Mureșului cu str. Ialomiței. Este compusă din subzona IS3

Articolul 2

- (1) Funcțiunea U.T.R.7.9 și U.T.R. 7.10 și U.T.R. 7.11 este de zonă de instituții și servicii publice

4.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise

În toate cele trei unități este permisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu următoarele destinații:

- instituții și servicii publice
- echipare tehnico - edilitară
- amenajări de spații verzi

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții

- În subzona IS3 autorizarea construcțiilor este permisă cu avizul D.C.C.P.C.N . jud. ARAD
- Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.
- La clădirea păstrată din IS2 este permisă autorizarea lucrărilor de reparații cu condiția păstrării formei inițiale a clădirii (volum, finisaje, detalii feronerie, material învelitoare)
- La clădirea păstrată din subzona IS3 este permisă autorizarea lucrărilor de consolidare și etajare cu condiția păstrării aliniamentului stradal

- Articolul 6 Interdicții permanente
Se interzice autorizarea construcțiilor supraterrane cu altă destinație funcțională decât cea stabilită prin art. 4

4.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

4.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

- Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale
Orientarea spațiilor se va face conform Anexei 3 din R.G.U..
- Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice
- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
 - (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
 - (3) În zona de protecția a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.
- Articolul 9 Amplasarea față de aliniament
- În subzona IS1 și IS2 construcții se vor amplasa la aliniament sau retrase în funcție de compoziția volumetrică a ansamblului.
 - În subzona IS3 clădirea se va păstra la aliniamentul stradal
- Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei
- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează:
 - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m dintre golul care asigură privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

4.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct conform destinației construcției.
- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

Articolul 12 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

4.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, energie electrică și canalizare.

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

4.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 7.9 este de $2S+P+17$ (64,00 m)
- (2) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 7.10 este de $2S+P+2/13$ (51,00m)

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări realizarea construcției din următoarele puncte de vedere:
 - conformarea construcției (se recomandă învelitoare terasă)
 - materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
 - culorile ansamblului și ale detaliilor
 - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

- în U.T.R. 7.9 se stabilesc următorii indicatori:
 - P.O.T. maxim = 40%
 - C.U.T. maxim = 5,3
- în U.T.R. 7.10 se stabilesc următorii indicatori:
 - P.O.T. maxim = 65 %
 - C.U.T. maxim = 4,7
- în U.T.R. 7.11 se stabilesc următorii indicatori:
 - P.O.T. maxim = 65 %
 - C.U.T. maxim = 2

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

Articolul 19 Parcaje

- (1) Construcțiile vor fi prevăzute cu garaje subterane , asigurându-se numărul de locuri conform R.G.U. Anexa 5

Articolul 20 Spații verzi

- (1) Se vor amplasa spații verzi conform normelor R.G.U.-Anexa 6

Articolul 21 Împrejurimi

- (1) Se admite realizarea de împrejurimi spre aliniamentul stradal. Acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.

5. U.T.R. nr. 7.12 , U.T.R. nr. 7.13, U.T.R. nr. 14, U.T.R. nr. 15

5.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 7.12 este constituită din subzonele C1 C2 și Cp (strada Malul Mureșului 9
- (2) U.T.R. 7.13 este alcătuită din subzona C3 (prelungirea str. Putnei)
- (3) U.T.R. 7.14 este alcătuită din subzona C4 (Splaiul Mureșului 9
- (4) U.T.R. 7.15 este compusă din subzona C5 (strada interioară și prelungirea str. Veronica Micle)

Articolul 2

- (1) Funcțiunea U.T.R.7.12, U.T.R.7.13, U.T.R.7.14, U.T.R.7.15, este de zonă căi de circulație rutieră și pietonală

5.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise

În toate unități este permisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu următoarele destinații:

- construcții căi de circulație rutieră și pietonală
- echipare tehnico - edilitară
- amenajări de spații verzi
- mobilier stradal

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

Articolul 6 Interdicții permanente

Se interzice autorizarea construcțiilor supraterrane cu altă destinație funcțională decât cea stabilită prin art. 4

5.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

5.3.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

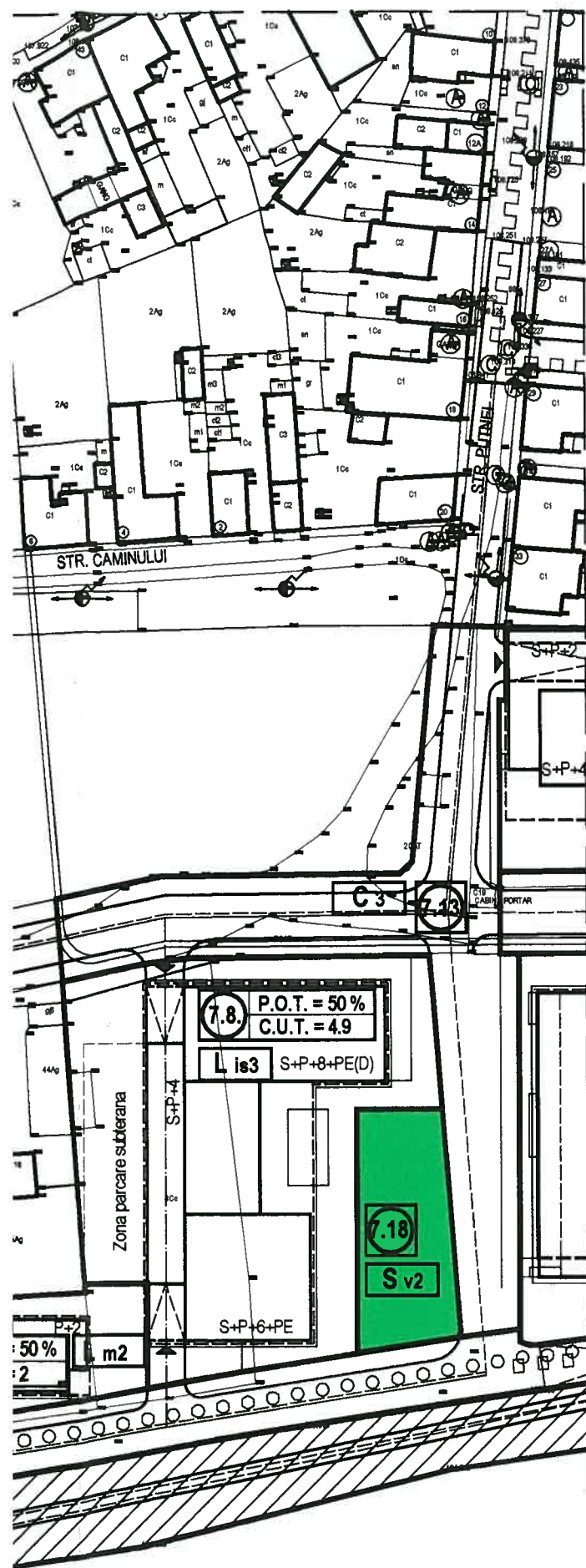
Articolul 7 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct conform destinației construcției.

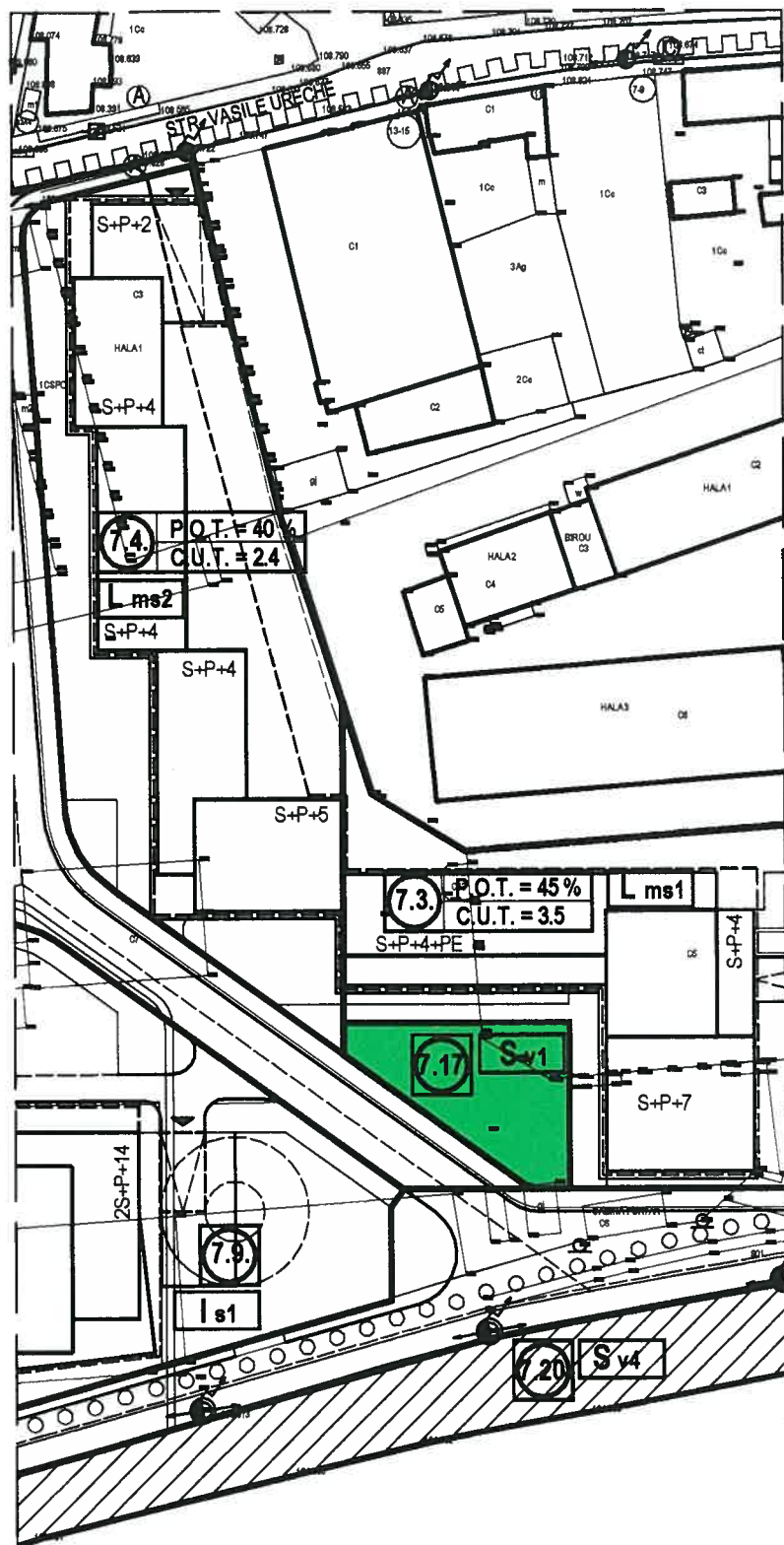
- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

Articolul 8 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.



: 7.16. ; UTR nr. 7.18. ; UTR nr. 7.19.



UTR nr. 7.17.

**6. U.T.R. nr. 7.16 , U.T.R. nr. 7.17, U.T.R. nr. 7.18, U.T.R. nr. 19 ,
U.T.R. nr. 20**

6.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 7.16 se află situată la est de intersecția str. Malul Mureșului cu Spl. Mureșului. Este alcătuită din subzona Sa.
- (2) U.T.R. 7.17 se află situată la est de intersecția străzii interioare cu str. Malul Mureșului și este alcătuită din subzona Sv1
- (3) U.T.R. 7.18 se află situată la vest de intersecția dintre strada Malul Mureșului și prelungirea străzii Putnei și este alcătuită din subzona Sv 2
- (4) U.T.R. 7.19 este situată între str. Malul Mureșului și limita din spate a parcelelor cu locuințe din zona Spl. Mureșului fiind compusă din subzona Sv3
- (5) U.T.R. 7.20 este situată între str. Malul Mureșului și cursul râului Mureș fiind compusă din subzona Sv4

Articolul 2

- (1) Funcțiunea U.T.R. nr. 7.16 este de zonă de agrement și sport
- (2) Funcțiunea U.T.R. nr. 7.17, U.T.R. nr. 7.18, U.T.R. nr. 7.19, U.T.R. nr. 7.20, este de spațiu verde

6.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 3 Utilizări permise

În toate unitățile este permisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu următoarele destinații:

- Spații verzi
- echipare tehnico - edilitară
- mobilier stradal
- construcții pentru dotări de agrement și sport nautic în subzona Sa

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în zona de protecție a drumurilor și a rețelelor edilitare este permisă cu avizul deținătorilor de drumuri și rețele edilitare.

- Articolul 5 Interdicții temporare
Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în subzonele Sa (UTR 7.16) și Sv4 (UTR 7.20), este permisă numai după întocmirea unor documentații P.U.D.
- Articolul 6 Interdicții permanente
Se interzice autorizarea construcțiilor supraterrane cu altă destinație funcțională decât cea stabilită prin art. 3

6.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

6.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

- Articolul 7 Orientarea față de punctele cardinale
Spațiile destinate activităților de agrement vor fi orientate spre Sud.
- Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice
- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
 - (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
 - (3) În zona de protecția a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.
- Articolul 9 Amplasarea față de aliniament
În subzona Sa construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu 2 m.
- Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei.
- (1) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, vor fi după cum urmează :
 - 1,90m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu.
 - 0,60m dintre golul care asigură privirea piezișă și limita de proprietate, îngrădită sau nu.

- (2) Distanța minimă obligatorie între construcțiile de pe aceeași parcelă este cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

6.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct conform destinației construcției.
- (2) Stabilirea, condițiilor, a tipului și a numărului de accese carosabile va respecta prevederile Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

Articolul 12 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.
- (2) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap.

6.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, energie electrică și canalizare.

Articolul 14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu Primăria.
- (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate

publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

6.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă propusă în U.T.R. 7.16 este de S+P+3 (14,00 m)

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări realizarea construcției din următoarele puncte de vedere:
- conformarea construcției (se recomandă învelitoare terasă)
 - materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
 - culorile ansamblului și ale detaliilor
 - conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

- în U.T.R. 7.16 se propun următorii indicatori:

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 2,5

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

Articolul 19 Parcaje

Construcțiile vor fi prevăzute cu parcare supraterană , asigurându-se numărul de locuri conform R.G.U. Anexa 5

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

Articolul 20 Împrejurimi

Se admite realizarea de împrejurimi spre aliniamentul stradal. Acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.

7. U.T.R. nr. 7.21

7.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1

- (1) U.T.R. 7.21 se află situată la aliniament cu str. Ialomiței și este alcătuită din subzona Ed

Articolul 2

- (1) Funcțiunea U.T.R.7.21 este de zonă de echipare edilitară (stație reglare măsurare gaze și zona de protecție a acesteia)

7.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 3 Utilizări permise

Este permisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu următoarele destinații:

- echipare tehnico - edilitară
- amenajări de spații verzi

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții

Autorizarea construcțiilor este permisă cu avizul D.C.C.P.C.N. județ Arad

Articolul 5 Interdicții permanente

Se interzice autorizarea construcțiilor cu altă destinație funcțională decât cea stabilită prin art. 4

7.3. Capitolul III - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

7.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 6 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), cu avizul organelor de specialitate, lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi.
- (3) În zona de protecția a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

- Articolul 7 Amplasarea față de aliniament
- În subzona Ed construcția stației de reglare măsurare gaze va fi retrasă față de aliniament conform normelor de protecție

- Articolul 8 Amplasarea în interiorul parcelei
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili în funcție de dimensiunea zonei de protecție a stației

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Articolul 9 Accese carosabile
- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces carosabil la drumurile publice, direct conform destinației construcției.
 - (2) Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3,50m lățime și 4,2m înălțime

- Articolul 10 Accese pietonale
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit cu destinația clădirii.

7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- Articolul 11 Realizarea de rețele tehnico edilitare
- (1) În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral în baza unor relații contractuale cu deținătorul de rețea.
 - (2) Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.
- Articolul 12 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 13 Înălțimea construcțiilor

(1) Înălțimea maximă admisă în U.T.R. 7.21 este de parter

Articolul 14 Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului zonei. Se va urmări realizarea construcției din următoarele puncte de vedere:

- conformarea construcției (se recomandă învelitoare terasă)
- materiale de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje
- culorile ansamblului și ale detaliilor
- conformarea fațadei, amplasarea și dimensionarea golurilor.

Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului

- în U.T.R. 7.21 se stabilesc următorii indicatori:

P.O.T. maxim = se va stabili după criterii tehnologice

C.U.T. maxim = se va stabili după criterii tehnologice

7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejmuiri

Articolul 16 Spații verzi

Suprafața zonei de protecție a stației va fi amenajată ca spațiu verde

Articolul 17 Împrejmuiri

Se vor realiza împrejmuiri pe tot conturul parcelei cu înălțimea de 2,00 m. Acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.

Întocmit
Arh. IOAN FEIER

Subzona cai comunicatie	
C 5	

Subzona locuinte regim mediu si servicii	
L ms3	P.O.T. = 45 % C.U.T. = 2.45

Subzona locuinte regim mediu si servicii	
L ms2	P.O.T. = 40 % C.U.T. = 2.4

Subzona echipare ediliata	
E d	P.O.T. = 20 % C.U.T. = 0.2



Subzona locuinte inale si servicii	
L is2	P.O.T. = 50 % C.U.T. = 4.6

Subzona spatiu verde	
S v4	

Subzona institutiilor publice si servicii	
I s2	P.O.T. = 65 % C.U.T. = 4.7

Subzona institutiilor publice si servicii	
I s1	P.O.T. = 40 % C.U.T. = 5.3

Subzona spatiu verde	
S v1	

Subzona locuinte regim mediu si servicii	
L ms1	P.O.T. = 45 % C.U.T. = 3.5

Subzona institutiilor publice si servicii	
I s3	P.O.T. = 64 % C.U.T. = 2

C 4

C 3

L. m.

C.U.T. = 2.35

L is2

C.U.T. =

Subzona cai comunicatie

C1

1	Subzona Lm2		Subzona Sa		Subzone verzi		Subzone circulatii rutiere		Subzona Ed		TOTAL	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
00	0.045	50.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.516	28.92
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.395	7.53
	-	-	0.082	60.00	-	-	-	-	-	-	0.082	1.56
	-	-	-	-	-	-	-	-	0.013	19.40	0.013	0.25
	-	-	-	-	-	-	0.755	100	-	-	0.755	14.40
17	0.003	3.33	0.039	28.47	-	-	-	-	-	-	0.865	16.50
83	0.042	46.67	0.016	11.53	0.147	100	-	-	0.054	80.60	1.617	30.06
	0.090	100	0.137	100	0.147	100	0.755	100	0.067	100	5.243	100

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	ha	%	ha	%
Locuinte si functiuni complementare	-	-	3.343	48.22
Unitati industriale si depozite	5.054	72.90	-	-
Institutii si servicii de interes public	0.149	2.15	0.843	12.16
Cai de comunicatie	0.715	10.31	1.572	22.67
Spatii verzi , sport , agrement , protectie	0.911	13.14	1.108	15.98
Constructii tehnico - edilitare	0.067	0.97	0.067	0.97
Terenuri libere	0.037	0.53	-	-
TOTAL GENERAL	6.933	100	6.933	100

P.U.Z. - FALEZA STRADA MALUL MURESULUI

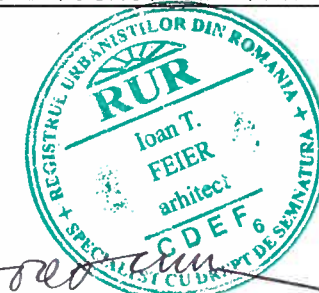
Arad , Strada Malul Muresului

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

- ZONIFICARE

LEGENDA :

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA SUBZONE
	CONTURUL INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR EXISTENTE SI PROPUSE
	ZONA LOCUINTE - REGIM MEDIU - MARE DE INALTIME
	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
	ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
	TEREN VIRAN
	SPATII VERZI , AGREMENT , SPORT
	ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LOCRARILOR TEHNICO - EDILITARE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
	APE
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	ZONA DE PROTECTIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU
	ZONA PROTEJATA CU VALOARE PEISAGISTICA
	ZONA DE PROTECTIE FATA DE CULUARE /
	STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
	STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
	TRASEE PIETONALE PROPUSE
	INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D.

PROIECTANT GENERAL : S.C. OBIECTIV S.R.L.
ADMINISTRATOR : arh. Feier Ioan

	Beneficiar:		S.C. PORTO PETROL S.R.L.			
	Denumirea proiectului:		P.U. Z. - FALEZA STARDA MALUL MURESULUI Arad , Str. Malul Muresului			
Sef proiect	arh. FEIER I.	Denumirea desenului:		REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		
Proiectat	arh. JURCA L.	Data:	Proiect nr.:	Scara:	Faza:	Plansa nr.:
Verificat	arh. FEIER I.					
Desenat	arh. JURCA L.	IUN. 2007	190	1:1 000	P.U.Z.	02

