

Nr. proiect

615/28.10.2022

Faza:

Etapa 1 – Elaborarea Documentației Preliminare PUZ înaintea parcurgerii circuitului de avizare (PUZ PRELIMINAR)

Titlu:

„Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, Aprobata prin H.C.L.M. Arad nr. 201/2014”, Municipiul Arad

VOLUMUL II



Beneficiar:

MUNICIPIUL ARAD

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB ALBA IULIA, Traian 20, AB BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 318 600 316 Fax: +40 358 710 612
www.tbigrup.ro Email: marius.todor@tbigrup.ro; office@tbigrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016 IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Şef proiect:

Arh. Doina Harda

CUPRINS

Articolul 1.	ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI	10
Articolul 2.	ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL	14
Articolul 3.	DIVIZAREA IN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (ZIR) ȘI ALTE SUBUNITĂȚI (SIR)	15
Articolul 4.	ALTE CONDIȚIONĂRI ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII DIN CADRUL ZCP	16
	RECOMANDĂRI INTERVENȚII CLĂDIRI, ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIA DE CONSTRUCȚII	16
A.	CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR	24
I.	Intervenții admise:	24
	Pentru categoria I și II:	24
II.	Intervenții admise cu condiții:	24
	Pentru categoria I și II:	24
	Pentru categoria II:	24
	Pentru categoria III:	24
	Pentru categoria IV:	25
III.	Intervenții interzise:	25
	Pentru categoria I și II:	25
	Pentru categoria III:	25
	Pentru categoria IV:	26
B.	ACOPERIȘURI	27
I.	Intervenții admise	27
	Pentru categoria I și II:	27
II.	Intervenții admise cu condiționari:	27
	Pentru categoria I, II și III:	27
	Pentru categoriile I și II:	28
	Pentru categoria III:	29
	Pentru categoria IV:	31
III.	Intervenții interzise:	33
	Pentru categoria I:	33
	Pentru categoria II:	34
	Pentru categoria III:	35
	Pentru categoria IV:	35
C.	FAȚADE	37
D.	SOCLURILE ȘI SUBASMENTELE (REGISTRUL SUBSOLURILOR / DEMISOLURILOR)	37
I.	Intervenții admise cu condiții:	37
	Pentru categoria I și II:	37
	Pentru categoria III:	39
	Pentru categoria IV:	41
II.	Intervenții interzise:	41
	Pentru categoria I și II:	41
	Pentru construcții de categoria III	42
	Pentru construcții de categoria IV:	43
E.	PLANUL FAȚADEI - REGISTRELE PARTER, PRIMUL ETAJ, NIVELUL CURENT	44
I.	Intervenții admise cu condiții:	44
	Pentru categoriile I și II	44
	Pentru categoria III:	45

Pentru categoria a IV-a:	46
F. PARTERUL ȘI PARTERUL CU MEZANIN	46
I. Intervenții admise cu condiții:	46
Pentru categoriile I și II:	46
Pentru categoria III:	47
G. PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT	48
I. Intervenții admise cu condiții:	48
Pentru categoria I:	48
Pentru categoria II:	49
Pentru categoria III:	50
II. Intervenții interzise:	50
Pentru categoria I:	50
Pentru categoria II:	51
Pentru categoria III:	52
H. ETAJE RETRASE ȘI ULTIMUL NIVEL	53
I. Intervenții admise cu condiții:	53
Pentru categoria III:	53
I. CURȚI	55
Categoria I	55
Pentru Categoria II:	56
Pentru Categoria III:	57
Categoria IV de construcții viitoare	59
J. FERESTRE ȘI UȘI	61
K. VITRINE	64
L. PORȚI ȘI GANGURI DE ACCES	66
M. FERONERIE ȘI TINICHIGERIE DECORATIVĂ	67
N. ACCESORII ALE FAȚADELOR	69
O. ELEMENTE DE ILUMINAT AL FAȚADELOR	72
P. ELEMENTE CE SE AMPLASEAZĂ PE DOMENIUL PUBLIC	72
Articolul 5. DEFINIRE POT SI CŪT	85
Articolul 6. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA ZIR 1	86
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI	87
6.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	87
6.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	91
6.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	91
6.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI	91
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	92
6.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	92
6.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE	95
6.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	95
6.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	96
6.2.5. POT	96

6.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	96
6.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	97
6.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	97
6.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	97
6.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	98
6.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	98
6.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	99
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	99
6.3.1. CUT ADMIS	99
6.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	102
Articolul 7. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA ZIR 2	103
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI	103
7.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	103
7.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	104
7.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	104
7.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI	105
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	106
7.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	106
7.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE	107
7.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	107
7.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	108
7.2.5. POT	108
7.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	108
7.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	109
7.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	109
7.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	109
7.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	110
7.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	110
7.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	111
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	111
7.3.1. CUT ADMIS	111
7.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	112
Articolul 8. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR 3	114
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI	114
8.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	114
8.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	115
8.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	115
8.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI	115
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	116
8.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	116
8.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE	117

8.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	117
8.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	118
8.2.5. POT	118
8.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	118
8.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	119
8.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	119
8.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	119
8.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	120
8.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	120
8.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	120
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	121
8.3.1. CUT ADMIS	121
8.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	122
Articolul 9. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR 4	123
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI	123
9.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	123
9.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	124
9.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	124
9.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI	124
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	125
9.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	125
9.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE	126
9.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	126
9.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	127
9.2.5. POT	127
9.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	127
9.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	128
9.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	128
9.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	129
9.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	129
9.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	129
9.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	130
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	130
9.3.1. CUT ADMIS	130
9.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	131
Articolul 10. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR 5	132
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI	132
10.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	132
10.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	133
10.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	133
10.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE	

POLUARE ȘI ALTE RISCURI	133
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	134
10.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	134
10.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE	135
10.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	135
10.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	136
10.2.5. POT	136
10.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	136
10.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	137
10.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	137
10.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	138
10.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	138
10.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	138
10.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	139
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	139
10.3.1. CUT ADMIS	139
10.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	140
Articolul 11. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA – ZIR 6	141
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI	141
11.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	141
11.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	142
11.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	143
11.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI	143
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	144
11.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	144
11.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE	146
11.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	146
11.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	146
11.2.5. POT	146
11.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	147
11.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	147
11.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	147
11.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	148
11.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	148
11.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	149
11.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	149
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	149
11.3.1. CUT ADMIS	149
11.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	150
Articolul 12. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR CETATEA ARADULUI	151
Articolul 13. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR MALURILE RÂULUI MUREȘ	157



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro





Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Actualizare Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE
ARAD, Aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 201/2014”;

Beneficiar: Municipiul Arad;

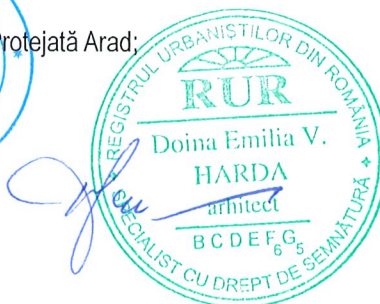
Amplasament: Zona Centrală – Zona Construită Protejată Arad;

Proiectant General: SC Total Business Land SRL;

Colectiv de elaborare:

Șef proiect: Arh. Doina Harda

- Urb. peis. Mihail Cristian RĂSCOL
- Urb. Mihaela GÎRNEAȚĂ
- Urb. Victoria MATEI
- Urb. Delia NISIPEANU
- Urb. Manuela NEGRILĂ
- Urb. Ioana Teodora FLOROAICA
- Urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
- Urb. Oana Roxana PETRE
- Urb. Andrei Vlad VĂCARU



august 2025



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



I. Dispoziții generale

Articolul 1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

- (1) Prezentul REGULAMENT reprezintă piesa de baza în aplicarea PUZCP - Arad, prescripțiile cuprinse în acesta fiind obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de infrastructură și suprastructură (construcții) pe teritoriul zonei construite protejate delimitate.
- (2) Aprobat împreună cu documentele PUZ, regulamentul constituie un act legislativ (de autoritate) al ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE (PRIMĂRIE) pentru realizarea administrării dezvoltării urbanistice și arhitecturale a zonei, fundamentarea operațiunilor de intervenție în vederea revitalizării urbane cât și a operațiunilor de solicitare de fonduri (buget de stat) în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică și atragerea de fonduri complementare.
- (3) Zona Centrală Protejată Arad a fost împărțită în ZIR-uri și SIR-uri luând în considerare următoarele criterii:
 - **descrise în H.C.L.M. Arad nr. 201/2014 au rezultat în primul rând din:**
 - definiția **zonei istorice de referință** ca zona din teritoriul administrativ care reprezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric și
 - definiția **subzonei istorice de referință** ca zona din teritoriul administrativ care se delimitează în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric.
 - Definirea, delimitarea zonelor și subzonelor istorice de referință s-a făcut în funcție de:
 - limita zonelor de protecție față de monumentele istorice și tipul de protecție necesar fiecărei subzone, în funcție de caracteristicile acesteia;
 - caracteristicile zonelor istorice de referință - definite prin PUG - de pe teritoriul studiat;
 - modul de dezvoltare/evoluție și de caracteristicile țesutului urban;
 - ierarhizarea zonelor funcționale de centralitate;
 - omogenitatea zonelor din punct de vedere morfologic;
 - definirea modului și gradului de dezvoltare posibil al fiecărei subzone.
- (4) Prevederile prezentului regulament acționează în cadrul ZONEI CENTRALE PROTEJATE ARAD, zona formată din ZIR 1-6 , **Z.I.R. Ansamblul Cetății Aradului și Z.I.R. Malurile râului Mureș** și SIR-urile aferente definite din analiza organizării urbanistice și delimitate după cum urmează:

Zonă istorică de referință	Tipul de țesut urban cuprins	Descrierea limitelor Z.I.R.-urilor	Suprafață (ha)
Z.I.R. 1	Zona centrală extinsă cu zonele de protecție ale monumentelor istorice.	La N: Piața Drapelului La E: Spatele proprietăților de pe Str. G-ral Traian Mosoiu, intersecția G-ral Vasile Milea cu I.C. Brătianu, Splaiul General Praporgescu de la intersecția cu I.C. Brătianu până la Filarmonică, Piața G. Enescu, Bd. G-ral Dragalina până la Piața Arenei. La S: Piața Arenei, Zona Bou Roșu, Str. Grigore	119,50

		Alexandrescu 4-18, Str. Meșianu 1-22, Piața Catedralei, Str. Ion Rusu Șirianu, Str. Ceaikovski14-6,. La V: De la intersecția Str. Mihai Eminescu și Transilvaniei, Str. Gh. Șincai 3-20, str. Sinaia, M. Eminescu, str. Octavian Goga 10-2, intrarea Albac, Str. Gh Popa de Teiuș 2-10, Bd. Revoluției, Str Andrei Mureșanu 2-14, Bd Revoluției până la Piața Drapelului.	
Z.I.R. 2	Parte din Cartier Centru și Parte din Cartier Drăgășani Țesut urban din 1707, cristalizat în 1881 Țesut urban 1838, cristalizat în 1866	La N: ZIR 1 La E: ZIR 5 La S: malurile Mureșului și fosta fabrică de zahăr Arad La V: Limita ZCP	84,00
Z.I.R. 3	Cartier Aradul Nou Țesut urban 1707 și 1765, cristalizat în N la 1866	La N: Cuprinde Cladirea Vămii și teren aferent, traversează Calea Timișorii și include proprietatea str. Gladiolelor nr.3 La E: Include proprietăți Calea Timișorii- nr. poștale impare-, inclusiv nr. 115 La S: Proprietatea C. Timișorii nr. 115, traversează Calea Timișorii și cuprinde proprietatea C. Timișorii nr. 110 La V: Include proprietăți Calea Timișorii- nr. poștale pare-, include proprietăți str. Berzei, proprietăți str. Gladiolelor nr. 2-10	36,66
Z.I.R. 4	Parte din Cartier Drăgășani Țesut urban din 1707, cristalizat în 1881	La N: Str. Andrei Mureșanu La E: Z.I.R.1 La S: Z.I.R. 1 La V: limita ZPC	57,69
Z.I.R.5	Parte din Cartier Centru La E de Calea Romanilor: țesut	La N: Complexul museal Arad	42,55

	urban preponderent interbelic 1927-1938 La V de Calea Romanilor: țesut urban de sec. XVII, restructurat la 1881, 1938 și la 1970	La E: Include Splaiul T. Sandor de la complexul museal Arad , Vechiul Cazino, până la nr 8 La S: Str. Romanilor, Fabrica Teba La V: Cuprinde Fabrica Teba, intrarea Postăvarilor	
Z.I.R. 6	Râul Mureș, inclusiv albia majoră și diguri Reconfigurat antropoc din 1838 până în 1975 Podul Tranian Cartier Subcetate	La N: Include albia majoră a Mureșului până la Splaiul Gen. Praporgescu și Splaiul Gen. Magheru La E: Albia majoră a Mureșului inclusiv Podul rutier Micălaca și str. Eugen Popa; La S: Albia majoră a Mureșului, inclusiv taluz Calea Cetății și str. Gladiolelor, inclusiv cartier Subcetate La V: Albia majoră a Mureșului până la str. Malul Mureșului și Splaiul Toth Sandor, apoi dig pământ aferent Parcul Copiilor	166,74
Z.I.R. Ansamblul Cetății Aradului	Cetatea Aradului – Cod LMI: AR-II-a-A-00475		66,85
Z.I.R. Malurile râului Mureș	Albia majoră a Mureșului		34,07

Z.I.R. Ansamblul Cetății Aradului se va detalia ulterior printr-o alta documentatie de urbanism specifica.

- (5) Suprafața zonei studiate fără zona Cetății și a malului de est a râului Mures = 507,14 ha
Suprafața totală a zonei studiate ZCP = 608,06 ha

(6) Împărțirea în SIR-uri:

Zonă istorică de referință	Subzonă Istorică de Referință	Include monumente și zonă de protecție a monumentele istorice*
Z.I.R. 1	S.I.R . 1.1	DA
	S.I.R . 1.2	DA
	S.I.R . 1.3	DA

	S.I.R . 1.4	NU
	S.I.R . 1.5	NU
	S.I.R . 1.6	NU
	S.I.R . 1.7	NU
	S.I.R . 1.8	NU
Z.I.R. 2	S.I.R . 2.1	DA
	S.I.R . 2.2	DA
	S.I.R . 2.3	DA
	S.I.R . 2.4	NU
	S.I.R . 2.5	NU
	S.I.R . 2.6	NU
Z.I.R. 3	S.I.R . 3.1	DA
	S.I.R . 3.2	NU
	S.I.R . 3.3	NU
Z.I.R. 4	S.I.R . 4.1	DA
	S.I.R . 4.2	NU
	S.I.R . 4.3	NU
Z.I.R.5	S.I.R . 5.1	DA
	S.I.R . 5.2	DA
	S.I.R . 5.3	NU
	S.I.R . 5.4	NU
	S.I.R . 5.5	NU

	S.I.R . 5.6	NU
Z.I.R. 6	S.I.R . 6.1	DA
	S.I.R . 6.2	DA
	S.I.R . 6.3	DA
	S.I.R . 6.4	DA
	S.I.R . 6.5	DA
	S.I.R . 6.6	DA
	S.I.R . 6.7	NU
Z.I.R. Ansamblul Cetății Aradului **	Cetatea Aradului – Cod LMI AR-II-a-A-00475	DA
Z.I.R. Malurile râului Mureș	Albia majoră a Mureșului	DA

Nota: * *Limitele unor SIR-uri au fost stabilite exclusiv pentru zonele de protecție ale monumentelor, în timp ce alte subzone (SIR-uri) au fost delimitate astfel încât să se afle în afara acestor zone de protecție.*

**** Z.I.R. Ansamblul Cetății Aradului se va detalia ulterior printr-o alta documentatie de urbanism specifica.**

Articolul 2. ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL

- (1) Structura REGULAMENTULUI local de urbanism aferent zonei studiate este în concordanță cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a Ghidului de elaborare a documentațiilor de urbanism tip PUZ, PUG (pr.227/2001 - INCD URBAN PROIECT - BUCUREȘTI) și Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Reglementare tehnica - indicative: GM - 011 - 2000, elaborator INCD URBAN PROIECT - BUCUREȘTI).
- (2) Regulamentul se înscrie în prevederile generale stabilite prin PUG - municipiul Arad.
- (3) Simultan cu prezentul regulament acționează legislația în vigoare în domeniul organizării și utilizării spațiului pe care acesta nu o înlocuiește ci doar o completează cu măsuri de intervenție mai detaliate:
 - Legea nr.185/2013 din 25 iunie 2013 Republicată privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
 - Legea nr. 287/2009- privind Codul civil, cu modificările aduse prin Legea nr.60/2012 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea 350/2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ultima modificare și completare fiind Legea 229/2013
- Legea 242/03.07.2009- privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008
- HG 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în 2002 și modificată prin HG 273/2011 și HG 490/2011
- Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului Național- Secțiunea a III-a zone protejate
- Legea 315/2004- privind dezvoltarea regională în România
- Ordonanță de Urgență nr. 111/2004- pentru modificarea și completarea Legii 315/2004 privind dezvoltarea regională în România
- Legea 50/1991 republicată în 13.10.2004- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ultima modificare și completare fiind Legea 269/2011
- Ordin 1430/2005- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificat și completat prin Ordin 119/2009, actualizat prin Ordinul 839/2009 cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 1867/2010
- Legea 422/18.07.2001- privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare– ultima fiind Ordonanța de urgență nr. 12/2011
- Ordin Administrație Publică 2807/2003- pentru modificarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2682/2003 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minime de evidență a monumentelor istorice
- Ordin 2260/2008- privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, modificat și completat de Ordinul 2480/2009
- Ordinul ministrului culturii și cultelor 2684/2003- privind aprobarea Metodologiei de întocmire a obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acestuia
- Ordinul 562 din 20.10.2003- emis de către M.T.C.T.- pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”- publicat în M.Of., Partea I, nr. 125 bis/11.II.2004
- Ordonanța Guvernului 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea 378/2001 și republicată în 2006 cu modificările și completările ulterioare, ultima fiind Ordonanța de urgență nr. 12/2011
- Ordonanța Guvernului 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată prin Legea 564/2001
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;

Articolul 3. DIVIZAREA IN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (ZIR) ȘI ALTE SUBUNITĂȚI (SIR)

- (1) Ca parte integrantă a Regulamentului, sunt stabilite 8 ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ, astfel:
Z.I.R. 1 S= 119,50 ha

Z.I.R. 2 S= 84,00 ha
Z.I.R. 3 S= 36,66 ha
Z.I.R. 4 S= 57,69 ha
Z.I.R. 5 S= 42,55 ha
Z.I.R. 6 S= 166,74 ha
Z.I.R. Ansamblul Cetății Aradului S = 66,85 ha
Z.I.R. Malurile râului Mureș S= 34,07 ha

Articolul 4. ALTE CONDIȚIONĂRI ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII DIN CADRUL ZCP

RECOMANDĂRI INTERVENȚII CLĂDIRI, ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIA DE CONSTRUCȚII

- (1) Operațiunile de restaurare/refuncționalizare /modificare a clădirilor existente se referă atât la amenajările necesare aducerii la un standard de locuire adecvat cât și la consolidarea acestora și restituirea aspectului inițial - modificat/alterat prin demolări, goluri neconforme sau umpleri de goluri, tăieri sau alterări ale decorațiunilor/modenaturilor existente și supraînălțări ale clădirilor inițiale.
- (2) În vederea asigurării aspectului general al ZCP-AUA, pentru orice obiect de investiție în construcții (intervenții de conservare, restaurare, construcții noi) se va elabora documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire/desființare ce cuprinde proiecte pe specialități, conform Anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și Ordinului 1430/2005, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Pentru categoriile de construcții I și II din ZCP, indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie întocmirea unor studii de specialitate prin care se vor analiza din punct de vedere tehnic și estetic lucrările de intervenții (conservare, restaurare, anexe noi pe aceeași parcelă cu categoriile de construcții I și II) în conformitate cu teoriile de urbanism, arhitectură și restaurare, în funcție de categoriile de lucrări necesare realizării investiției. Aceste studii vor fi întocmite de specialiști – arhitecți sau urbaniști- atestați de Ministerul Culturii la categoria A – studii, investigații, cercetarea și evidența monumentelor istorice ;
- (4) Studiile de fundamentare vor fi cerute prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad.
- (5) Studiile de fundamentare se vor constitui din piese scrise și piese desenate ce vor deveni Anexe la Memoriul aferent documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare și se verifică conform legii de către verficatori atestați. Documentațiile completate cu studiile de fundamentare și cu avizele altor factori interesați în zonă se prezintă spre avizare DJC Arad. După obținerea avizului DJC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad.
- (6) **Categoriile de construcții sunt, după cum urmează:**
 - a. **Categoria I** - construcții sau fragmente de construcții existente clasate ca monumente istorice (conf. metodologie: monumente clasate care se protejează și se restaurează)
 - b. **Categoria II** - construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală, care nu se pot modifica (conf. metodologie: clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală care nu se modifică)
 - c. **Categoria III** - construcții sau fragmente de construcții existente cu valoare ambientală incluse în ZCP, care pot fi modificate pentru ameliorare. (conf. metodologie: constructii care pot fi modificate pentru ameliorare)
 - d. **Categoria IV** - construcții viitoare în cadrul ZCP (conf. metodologie: constructii a caror

demolare este necesara pentru asanarea zonei sau pentru realizarea unor operatiuni de amenajari publice sau private)

Conform Legii nr 422/2001 privind protejarea monumentelor istoric, intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

e) strămutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile descrise mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autorizațiile descrise mai sus, emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept. Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente ori de amplasare a echipamentelor sau a infrastructurii fizice destinate susținerii rețelelor de comunicații electronice, care se încadrează ca microlucrări, lucrări standard sau lucrări de mică amploare, așa cum sunt acestea prevăzute în legislația privind facilitarea dezvoltării rețelelor de comunicații electronice, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu personal de specialitate atestat, sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, în condițiile legii.

Conform Ordinului nr. 2.797 din 2017 se vor respecta următoarele tipuri de intervenție asupra monumentelor istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate care afectează în mică măsură substanța istorică și/sau sunt temporare și condițiile în care se pot emite avize fără consultarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, respectiv a comisiilor zonale ale monumentelor:

	Tip de intervenție	Condițiile cumulative pentru fiecare tip de intervenție asupra monumentelor istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate pentru care Ministerul Culturii și Identității Naționale sau serviciile publice deconcentrate ale acestuia pot emite avize fără consultarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau a comisiilor zonale ale monumentelor istorice
1	Schimbări ale funcțiunii sau ale destinației monumentelor istorice	- intervențiile nu modifică aspectul obiectivului, existent la momentul solicitării avizului.
2	Organizările de șantier asupra monumentelor istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- se vor amplasa în zone în care acestea nu sunt vizibile sau sunt discret așezate și nu afectează percepția din spațiul public asupra monumentului istoric în condiții normale de utilizare a spațiului public de către pietoni, inclusiv din puncte de belvedere cu acces turistic situate la înălțime.
3	Lucrări de reparații la ziduri de sprijin, terase, terasamente, realizate asupra imobilelor din zonele de protecție a monumentelor istorice sau din zonele protejate	a) cu folosirea unor materiale compatibile cu cele istorice și a acelorași materiale de finisaj; b) nu se intervine la mai mult de 10% din suprafața zidurilor; c) dacă intervenția afectează solul sau subsolul, intervenția se realizează cu verificarea regimului de protecție a siturilor arheologice, respectarea legislației în vigoare privind protecția siturilor arheologice și inserarea condițiilor corespunzătoare în aviz, în funcție de faza de proiectare (supraveghere arheologică).
4	Reparații curente la împrejurimi sau realizarea unor împrejurimi noi ori, în cazul în care se înlocuiesc împrejurimi provizorii la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) împrejurimile sunt construite după 1960; b) nu se vor utiliza materiale plastice și se vor folosi maximum două culori și maximum două tipuri de materiale vizibile, dintre cele care se regăsesc la exteriorul clădirilor istorice din vecinătate.
5	Amenajări, în spațiul public, de genul echipamentelor luminoase de sărbători, spectacolelor, târgurilor, amplasării de terase sau alte construcții temporare, instalații temporare la	a) intervenția să fie reversibilă, fără fundare în sol și fără atingerea clădirilor construite anterior anului 1960; b) gamă cromatică restrânsă, nu mai mult de trei culori, de preferință dintre cele care se regăsesc la exteriorul clădirilor istorice din vecinătate.

	monumentele istorice sau la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate (pe o durată limitată conform Hotărâre nr. 586 din 17 decembrie 2021 privind Regulamentul de desfășurare a activităților comerciale și al piețelor în municipiul Arad)	
6	Montarea aparatelor individuale de climatizare la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- se vor amplasa în zone în care acestea nu sunt vizibile sau sunt discret așezate și nu afectează percepția din spațiul public asupra monumentului istoric, în condiții uzuale de utilizare a spațiului public de către pietoni, inclusiv din punctele de belvedere cu acces turistic situate la înălțime.
7	Instalarea de sisteme de pază și supraveghere la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- se vor amplasa discret, cu intervenții minime, evitându-se amplasarea acestora direct asupra clădirii monument istoric.
8	Amplasarea de firme, plăci memoriale sau alte însemne asupra monumentele istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) nu vor depăși în dimensiuni 0,5 x 0,5 metri și nu conțin mai mult de două culori dintre cele care se regăsesc în finisajele istorice ale fațadei construcției sau ale celor din vecinătate; b) nu se vor utiliza culori stridente, lucioase sau reflectorizante.
9	Amplasarea de antene GSM și alte rețele de telecomunicații pe monumentele istorice, imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu excepția situațiilor în care acestea se amplasează direct asupra monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument); b) se vor amplasa discret, cu evitarea fațadelor principale și laterale, în zone puțin sau deloc perceptibile din spațiul public.
10	Amplasarea de bannere stradale temporare, asupra monumentele istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) se vor amplasa discret, vor fi de mici dimensiuni și nu vor afecta percepția din spațiul public asupra monumentului istoric în condiții uzuale de utilizare a spațiului public de către pietoni, inclusiv din punctele de belvedere cu acces turistic situate la înălțime; b) gamă cromatică restrânsă, nu mai mult de trei culori, de preferință dintre cele care se regăsesc la exteriorul clădirilor istorice din vecinătate.

11	Montarea indicatoarelor de circulație și structurilor de susținere a acestora asupra monumentele istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- dacă nu se montează pe clădire.
12	Amenajări peisagistice ale parcurilor și grădinilor aparținând monumentelor istorice, imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- dacă acestea au fost prevăzute într-un regulament, plan de gestiune și management sau plan de amenajare, avizat în prealabil de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau serviciile deconcentrate ale acestuia, după caz.
13	Lucrări de reparații și reabilitări la căi de comunicație, alei, trotuare, pasarele, piste pentru biciclete, parcări, insule în carosabil, la monumentele istorice, imobile din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate, fără schimbarea cotei de fundare și fără modificarea amprentei la sol a construcției inițiale	- fără modificarea cotei de călcare, a pantelor și cu folosirea acelorași materiale de finisaj prezente în zonă.
14	Lucrări de modernizări, reparații, reabilitări, reconfigurări la căi de comunicație, alei, trotuare, pasarele, piste pentru biciclete, parcări, insule în carosabil, alveole sau rețele la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate, cu schimbarea cotei de fundare	a) cu folosirea unor materiale de finisaj prezente în zonă; b) existența în documentația supusă avizării a unor fotomontaje sau prezentări 3D care să ilustreze intervențiile propuse, astfel cum urmează a fi percepute vizual, în condiții de utilizare normală a spațiului public; c) dacă intervenția afectează solul sau subsolul, intervenția se realizează cu verificarea regimului de protecție a siturilor arheologice, respectarea legislației în vigoare privind protecția siturilor arheologice și inserarea condițiilor corespunzătoare în aviz în funcție de faza de proiectare (diagnostic intruziv/supraveghere arheologică).
15	Branșamente subterane, racorduri subterane pentru utilități, reparații și înlocuiri de rețele subterane pe același amplasament, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu indicarea în documentația supusă avizării a amplasării branșamentelor, racordurilor sau rețelelor, raportat la construcțiile învecinate și limitele de proprietate; b) cu indicarea în documentația supusă avizării a suprapunerii între planurile actuale și cele istorice, dacă există; c) fără ridicarea nivelului de călcare la sol și fără piese supraterane vizibile din spațiul public; d) cu verificarea regimului de protecție al siturilor

		arheologice, respectarea legislației în vigoare privind protecția siturilor arheologice și inserarea condițiilor corespunzătoare în aviz, în funcție de faza de proiectare (supraveghere arheologică).
16	Amplasarea de pietre funerare sau realizarea de lucrări de reparații la monumente funerare din monumente istorice, imobile din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) nu se modifică imaginea generală existentă; b) sunt în concordanță cu cele istorice din vecinătate, inclusiv din punct de vedere cromatic și al materialelor utilizate preponderent.
17	Lucrări de întreținere și reparații curente la fațade și terase, fără utilizarea vopselelor care au în componență silicon sau alte substanțe sintetice și fără utilizarea mortarelor pe bază de ciment, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" - monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument); b) documentația tehnică supusă avizării conține releveele fotografice/ fotorealiste ale existentului și ale propunerii; c) existența în documentația supusă avizării a studiului stratigrafic de parament; d) prezentarea gamei cromatice, corelată cu rezultatele studiului stratigrafic de parament; e) se folosesc aceleași finisaje cu cele originale; f) fără îndepărtarea straturilor istorice de zugrăveli sau tencuieli.
18	Lucrări de întreținere și reparații curente la învelitori, lucrări de întreținere și reparații curente la terase-acoperiș, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" - monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument); b) cu păstrarea structurii, formei, materialelor și elementelor decorative ale învelitorii și a culorilor istorice, cu păstrarea maximului posibil de materie istorică ce se poate reutiliza.
19	Lucrări de întreținere și reparații curente la sistemul de drenare a apelor pluviale la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	- cu păstrarea structurii, formei, materialelor, a elementele decorative și a culorilor istorice, cu păstrarea maximului posibil de materie istorică ce se poate reutiliza.
20	Lucrări de întreținere și reparații curente la tâmplăria interioară și exterioară la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) fără modificarea formei și dimensiunilor golurilor și tâmplăriei atestate prin existența tabloului de tâmplării, relevu și propunere în documentația înaintată spre avizare; b) în cazul construcțiilor anterioare anului 1960 și care fac parte din monumente și ansambluri clasate ca monumente istorice, cu păstrarea aceluiași tip de material pentru

		tâmplărie cu cel din perioada de edificare a construcției; c) fără modificarea partiției tâmplăriei, în cazul monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" - monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument).
21	Lucrări la rețele și instalații din interiorul construcțiilor, inclusiv instalarea de sisteme de detectare, semnalizare și avertizare la incendiu și înlocuirea/ montarea de centrale termice, boilere, radiatoare, aparate de contorizare, alte obiecte parte a unor sisteme locale de utilități, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" - monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument); b) cu indicarea, în fotografii, în documentația supusă avizării a interiorului construcțiilor și a traseelor amplasării rețelilor, instalațiilor și aparatelor; c) în cazul înlocuirilor de centrale termice, boilere, radiatoare, cu includerea în documentații a unor fotografii ale obiectelor la care urmează a se renunța.
22	Zugrăveli și vopsitorii interioare la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) existența în documentația supusă avizării a studiului stratigrafic de parament; b) documentația tehnică supusă avizării conține un relevu fotografic; c) fără utilizarea vopselelor care au în componență substanțe pe bază de silicon.
23	Lucrări de reparații la finisaje interioare, la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" - monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument); b) documentația tehnică supusă avizării conține un relevu fotografic care atestă lipsa elementelor decorative interioare (mozaicuri, fresce etc.); c) intervenția asupra tencuielilor se poate efectua doar dacă există în documentația supusă avizării un studiu stratigrafic de parament; d) fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor decorative, de genul tencuielilor, placajelor și altele asemenea.
24	Lucrări de reparații sau modernizări la interiorul imobilelor monumente istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" - monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument); b) documentația tehnică supusă avizării conține un relevu

		fotografic al existentului și al propunerii, pentru zonele asupra cărora se solicită intervenții; c) doar dacă există în documentația supusă avizării un studiu de parament, în cazul intervenției asupra tencuielilor.
25	Desființare anexe realizate după anul 1960, construcții parazitare sau provizorii la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" - monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument); b) documentația tehnică supusă avizării conține un relevu fotografic al existentului și al propunerii, pentru zonele asupra cărora se solicită intervenții.
26	Extindere anexe realizate după anul 1960 la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate	a) cu excepția monumentelor istorice care aparțin categoriei II - Arhitectură (categoria "m" - monument) sau categoriei IV - Monumente memoriale și funerare (categoria "m" - monument); b) documentația tehnică supusă avizării conține un relevu al construcțiilor existente; c) doar dacă există un edificabil în care noua construcție se încadrează în documentații de urbanism de tip PUZ Zonă construită protejată sau PUZ Zonă de protecție a monumentului istoric, în vigoare și cu respectarea prevederilor acestora.
27	Intervenții la locuri de joacă, terase sezoniere și construcții provizorii (chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, copertine, pergole) la monumentele istorice, la imobilele din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate istorice	a) cu respectarea regulamentelor avizate de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau serviciile deconcentrate ale acestuia, după caz, care prevăd funcțiunile admise, materialele acceptate sau interzise, precum și gama cromatică; b) neafectarea vizibilității unor monumente istorice care aparțin simultan categoriilor II - Arhitectură și monument; c) construcțiile sezoniere și provizorii să fie demontabile în întregime.

A. CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

I. Intervenții admise:

Pentru categoria I și II

- Restaurarea și conservarea construcțiilor existente clasate ca monumente istorice și a celor cu valoare arhitecturală neclasate. (se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor, după caz)
- Lucrări de consolidare a structurilor, după caz

II. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria I și II

- Reparații capitale la părțile componente ale construcțiilor prin tehnici și materiale de conservare / restaurare
- Mansardări în spațiul existent al podului, cu respectarea celorlalte articole din RLU și a legislației în vigoare
- Reamenajarea curților interioare prin realizări peisagere, mobilier urban, renovarea pavajelor, terase, parcaje în incintă, după caz, accesuri către pivnitele clădirilor sau scări către etajele superioare ale clădirilor pentru o mai bună accesibilitate, după caz, fără a altera caracterul fațadelor construcțiilor sau vizibilitatea acolo unde există perspective către repere urbane sau monumente istorice.

Pentru categoria II:

- Reparații și reconfigurări interioare fără a altera exteriorul fațadelor. În cazul imobilelor cu fațade reprezentative, va fi menținut peretele de la fațada principală (sau fațadele principale, după caz), fațada principală va fi menținută și reabilitată.
- Realizarea de accesuri noi către pivnite

Pentru categoria III:

- Reparații capitale la părțile componente ale construcțiilor existente
- În cazul construcțiilor într-o stare foarte proastă (demonstrată printr-un studiu de structură) care prezintă pericol de prăbușire și care nu au fațade reprezentative se admite desființarea totală.
- Modificări ale conformării construcțiilor existente prin intervenții de supraetajare și/sau mansardare, prin intervenții asupra fațadelor clădirii existente, realizate în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural și destinația construcțiilor - Intervențiile se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează.
- Reamenajarea curților interioare prin realizări peisagere, mobilier urban, renovarea pavajelor, terase, parcaje în incintă, după caz, accesuri către pivnitele clădirilor sau scări către etajele superioare ale clădirilor pentru o mai bună accesibilitate, după caz, fără a altera caracterul fațadelor construcțiilor sau vizibilitatea acolo unde există perspective către repere urbane sau monumente istorice.
- Refacerea acoperișurilor, în condițiile în care acestea necesită reabilitare, păstrând direcția și

unghiurile șarpantelor existente.

- Se permite supraetajarea în condițiile în care se încadrează în compoziția volumetrică dictată de clădirile învecinate și se preia aceeași direcție, orientare și unghi ale șarpantelor învecinate. În condițiile în care construcțiile vecine nu respectă caracterul zonei, conformarea extinderilor construcțiilor vor prelua conformarea etajelor și a șarpantelor predominante din zona.

Lucrări admise care duc la ameliorarea construcțiilor (pentru categoria III):

- **Reabilitarea fațadelor** prin refacerea finisajelor originale, curățarea, refacerea și protejarea tencuielilor, ancadramentelor, cornișelor și altor elemente decorative.
- **Înlocuirea sau restaurarea tâmplăriei originale** la ferestre și uși, utilizând materiale și modele adecvate specificului arhitectural al zonei.
- **Repararea sau refacerea acoperișurilor** păstrând formele, materialele și detaliile originale, inclusiv sistemele de evacuare a apelor pluviale.
- **Lucrări de consolidare structurală**, fără a altera caracterul arhitectural al construcției.
- **Recompartimentări interioare sau extinderi discrete**, cu condiția ca acestea să nu afecteze imaginea de ansamblu a zonei protejate.
- **Eliminarea elementelor parazitare** (anexe, reclame agresive, intervenții neautorizate) care afectează coerența vizuală a construcției și a zonei.
- **Modernizarea instalațiilor tehnice** (electrice, termice, sanitare) în mod integrat, fără afectarea aspectului exterior al clădirii.

Pentru categoria IV

- Realizarea de construcții noi în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care acestea se realizează.
- Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează, înscriindu-se, înainte de toate la scara definită de clădirile existente din zona respectivă.
- Se permite demolarea clădirilor aflate în stare de degradare accelerată care alterează imaginea urbană fără obținerea avizului de Cultură pentru desființare.
- Orice construcție nouă se va realiza cu obținerea avizului comisiei județene de Cultură;

III. Intervenții interzise:

Pentru categoria I și II

- Orice modificare a conformării construcției, altă decât cele admise sau admise cu condiționări.

Pentru categoria III:

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice pentru intervenții.
- Se interzice desființarea în totalitate a părților de construcție existentă care prezintă elemente sau detalii cu valoare istorică – Intervențiile admise se vor realiza astfel încât să rămână vizibile părți din construcția existentă. Se face excepție doar în cazul construcțiilor într-o stare foarte proastă



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



(demonstrată printr-un studiu de structura) care prezintă pericol de prăbușire și care nu au fațade reprezentative se admite desființarea totală.

- Se interzic plombari sau extinderi ale ale fatadelor care ies din parametrii arhitecturali sau scara definita de cladirile existente din zona respectiva (spre exemplu extinderi cu balcoane, inchideri de balcoane etc).
- Nu se admit intervenții care permanentizeaza corpurile parazitare (reparatii capitale, extinderi).

Pentru categoria IV:

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice

B. ACOPERIȘURI

I. Intervenții admise

Pentru categoria I și II

Se permit lucrări de restaurare și consolidare a structurilor acoperișurilor pentru construcțiile clasate ca monumente istorice și a celor cu valoare istorico-arhitecturală neclasate.

II. Intervenții admise cu condiționari:

Pentru categoria I, II și III:

- Consolidări/înlocuiri ale elementelor constructive existente la nivelul acoperișului în sensul conservării și restaurării construcțiilor la:
 - planșee
 - șarpantă
 - sistemul de învelitoare
 - coșuri de fum
 - aerisiri instalații
- Realizarea elementelor constructive noi la nivelul șarpantelor în cazul mansardărilor:
 - planșee noi
 - elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - elemente din sistemul de învelitoare (rigle lemn, astereală, aeratoare pentru ventilarea învelitorii)
 - pereți de compartimentare
 - incorporare veluxuri, nevizibile din afara construcției.
 - Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate
- La mansardări iluminatul și ventilarea naturale se vor realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului
- Este permisă adăugarea de termoizolație la nivelul parapetilor interiori și între căpriori în vederea realizării mansardelor.
- Desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: coșuri de fum, atice, parapeti ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor. De asemenea, nu se vor afecta elementele de decorație interioară.
- Refacerea sistemului existent de învelitoare cu înlocuirea învelitorii vechi. Noua învelitoare va fi din același material pe toată suprafața, în funcție de partea componentă a acoperișului. Se va respecta tipul de material inițial (dacă se găsesc surse documentare despre acesta), în caz contrar se va respecta materialul predominant al zonei. Materialele de învelitoare sunt: țiglă ceramică (tip solz sau profilată), tablă de zinc/cupru (plană fâltuită, solz cositorită), eternit, ardezic. Înlocuirea învelitorii

vechi, originale, se poate face cu recuperare de material. În funcție de proporția dintre suprafața materialului inițial și completările cu material nou cu aspect identic, completările se vor face astfel încât să nu fie vizibile și se vor monta pe acoperiș în suprafețe unitare (ascunse după elemente constructive, pe pantele dinspre curte a acoperișurilor).

- Se vor respecta toate detaliile inițiale de tinichigerie ale acoperișurilor prin utilizarea tablei de zinc/cupru pentru: elemente ornamentale, lăcrimare la streșini, dolii, șorțuri, pazii, în funcție de caz.
- Repararea sistemelor existente de evacuare ape meteorice (jgheaburi și burlane). În cazul în care se constată că sunt degradate total, acestea vor fi înlocuite cu unele noi din tablă de zinc, cu refacerea elementelor cu rol funcțional și decorativ: gargui, vazoane, șine de fixare, cleme, agrafe, lăcrimare. Amplasarea jgheaburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei, fără să se schimbe poziția inițială. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor), fără deteriorarea decorațiilor. Burlanele vor fi racordate la sistemul orășenesc de canalizare pluvială.
- Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi restaurate sau refăcute după modelele și materialele inițiale.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în poduri)
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (astfel, vor fi amplasate pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade care nu sunt la strada sau pe acoperiș pe partea sarpantei care nu este spre strada).
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- Este permisă amplasarea **panourilor solare și fotovoltaice** pe clădiri situate în zona construită protejată, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Panourile nu trebuie să afecteze caracterul arhitectural al clădirii sau al zonei protejate.
 2. Instalarea panourilor trebuie realizată astfel încât să minimizeze impactul vizual, preferabil pe acoperișuri plane sau inclinate, cu unghiuri care să reducă vizibilitatea de la nivelul străzii.
 3. Amplasarea panourilor se va face cu avizul autorității competente în domeniul protecției patrimoniului.
 4. În cazul clădirilor de patrimoniu, este necesar avizul prealabil al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Pentru categoriile I și II:

- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții (conservare/restaurare) pentru acoperișurile monumentelor istorice sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora, în funcție de materialele originale/inițiale:
 - țiglă ceramica arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
 - tabla din zinc sau cupru
 - fier forjat
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea

- Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare și pentru intervențiile noi) vor fi de cea mai bună calitate.
- În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor: alb, gri, brun, ocru, albastru petrol, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.

Pentru categoria III:

- Iluminatul și ventilarea naturale la mansarde se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția reconsiderării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.
- Sunt permise mansardări sau etaje noi, cu următoarele condiții:
 - Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
 - Pentru extindere prin supraetajare se va respecta formula de calcul în raport cu clădirile învecinate, de a nu depăși cu mai mult de 3m coama clădirilor învecinate, dar nu se poate depăși nici regimul de înălțime maxim setat pentru fiecare SIR în parte, excepție de la regula fac construcțiile care permit accent de înălțime (plasa U07 – Imagine urbană).
 - Pentru orice supraetajare se va respecta condiția ca nicio construcție nouă din cadrul aceluiași SIR să nu depășească înălțimea maximă a celor mai înalte monumente clasate din zonă.
 - Prin adăugarea de nivele noi, în funcție de abordarea arhitecturală a compoziției volumetrice în raport cu fațadele existente ale clădirii, se vor reabilita/renova părțile existente de construcție.
 - Nivelele noi pot fi tratate cu materiale similare cu cele tradiționale, cu condiția ca între părțile noi și cele existente ale clădirii să existe articulare volumetrică.
 - Este permisă adăugarea de nivele noi prin desființarea șarpantelor existente, cu condiția respectării conformării clădirii existente și a aspectului general al zonei.
 - Este permisă supraetajarea cu acoperire în terasă în condițiile în care se încadrează în specificul compozițional al zonei.
 - Sunt permise elemente constructive noi:
 - planșee noi
 - elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - pereți de compartimentare
 - panourile fotovoltaice, antenele sau aparatele de aer condiționat
- Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate
- Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat tehnic în România pentru acest scop.
- Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția păstrării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.
- Este permisă desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin

- expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: atice, parapeti ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor.
- Este permisă realizarea teraselor noi, inclusiv prin desfacerea unor părți din planul acoperișului existent. Terasale noi pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătățile. Excepție fac cazurile în care se amenajează terasa preluând pantele de scurgere prin pergole cu vegetație sau structuri decorative moderne ce creează continuitate volumetrică transparentă a șarpantelor.
 - Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - pentru acoperiș terasă:
 - membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 - materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)
 - pentru acoperiș cu șarpantă:
 - țiglă ceramică solz sau profilată
 - eternit
 - piatră naturală
 - Amplasarea jgheburilor și burlanelor la nivelele noi trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor).
 - Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie compatibile cu cele existente.
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din domeniul public (pe acoperișuri terasă, în poduri, spre curtea interioară)
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu degradeze aspectul exterior al fațadelor (astfel, vor fi amplasate pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete, pe fațade care nu sunt la stradă sau pe acoperiș pe partea șarpantei care nu este spre stradă).
 - Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă
 - **Reguli generale pentru reabilitarea anvelopei clădirilor**
 - **Respectarea caracterului arhitectural:** Se permite adaptarea soluțiilor constructive la cerințele actuale, însă fără alterarea caracterului arhitectural al clădirii. Orice intervenție vizibilă din spațiul public necesită aviz din partea autorităților competente.
 - **Materiale și finisaje:** Se recomandă utilizarea materialelor compatibile cu specificul zonei istorice. Finisajele moderne pot fi utilizate doar dacă sunt discrete și nu afectează coerența estetică a construcției.
 - **Îndepărtarea elementelor improprii:** Este obligatorie eliminarea elementelor care afectează aspectul urbanistic (ex: reclame excesive, cabluri suspendate vizibile, tâmplărie nepotrivită). Se permit soluții contemporane, dar armonizate cu stilul arhitectural.
 - **Intervenții asupra elementelor decorative:** Se permit intervenții adaptate, menite să îmbunătățească aspectul clădirii, cu condiția respectării caracterului arhitectural al zonei

construite protejate.

- **Intervenții specifice pentru calcanele vizibile**

- **Finalizarea sau îmbunătățirea aspectului calcanelor:** Se impune finisarea calcanelor vizibile prin tratamente adecvate (tencuială permeabilă la vapori, vopsire în culori neutre) sau integrarea unor soluții de artă urbană, unde este cazul.
- **Interdicția suprafețelor degradate:** Nu sunt permise calcane cu finisaje degradate sau lăsate în stare brută (cărămidă expusă, beton nefinisat).
- **Vegetație pe calcane** (unde este fezabil): Încurajarea soluțiilor ecologice, precum pereți verzi, vegetație cățărătoare, dacă acestea sunt compatibile cu structura clădirii.

Pentru categoria IV:

- În funcție de programul arhitectural, conformarea construcțiilor viitoare în ZCP 1-AUA va fi contemporană. Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.
- În cazul acoperișurilor șarpantă noi:
 - Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
 - Elementele din lemn vor fi obligatoriu ecarisate.
 - Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat tehnic în România pentru acest scop.
 - Este permisă realizarea teraselor și pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
 - Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.
 - Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale pentru orice element constructiv al acoperișului, cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.
 - Acoperișurile șarpantă noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - țiglă ceramică solz sau profilată
 - materiale metalice (zinc, cupru, aluminiu în forma tablă plană fâltuită sau solzi cositoriți)
 - eternit
 - piatră naturală
 - sticlă, polycarbonat compact
 - Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei sau să fie ascunse în fațada. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orășenesc de canalizare ape meteorice.
 - Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie integrate compoziției generale, în funcție de abordarea arhitecturală de tip tradițional sau contemporan.
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca

- acestea să nu fie vizibile din domeniul public (pe acoperișuri terasă, în poduri). Pentru acoperisurile în șarpanta acestea se vor amplasa pe partea dinspre curtile interioare.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
 - Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- În cazul acoperișurilor în terasă noi:
 - Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
 - Terassele pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
 - Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului (luminatoare) și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.
 - Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale (la atice, timpane), cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.
 - Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 - materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)
 - Amplasarea jgheaburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orășenesc de canalizare ape meteorice.
 - Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie integrate compoziției generale, în funcție de abordarea arhitecturală de tip tradițional sau contemporan.
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din domeniul public (pe acoperișuri terasă)
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
 - Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
 - Culoarele și texturile materialelor admise pentru acoperișurile în șarpantă la construcțiile din categoria IV sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora sau similare, materiale care și prin contrast cu cele tradiționale să creeze un efect vizual (formal) asimilabil, în funcție de abordarea arhitecturală a volumetriei și a materialelor folosite:
 - țiglă ceramică arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
 - tabla din zinc, cupru sau aluminiu
 - eternit

- piatră naturală
- sticlă, polycarbonat compact
- fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
- lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
- Pe lângă materialele enunțate mai sus, prin care se echivalează prescripțiile minime pentru construcțiile viitoare cu cele pentru clădirile existente, nu se exclude posibilitatea ca pe viitor, în funcție de dezvoltarea tehnologiilor, să existe și alte materiale (de ex. titan) asimilabile unor construcții contemporane și cu Ansamblului Urban Arad. Singura condiție obligatorie de respectat este utilizarea materialelor în raport cu abordarea programului arhitectural, a configurației clădirii propuse și cu aspectul general al zonei. Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate. În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor din zona: alb, gri, bej, brun, ocru, albastru petrol, verde smarald, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții pentru acoperișurile terasă ale construcțiilor din categoria IV sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora:
 - membrane hidroizolante pentru acoperișuri necirculabile
 - materiale pentru exterior hidroizolante pentru terase circulabile realizate din piatră naturală, similare pietrei naturale, gresii, toate cu aspect natural
 - tabla din zinc, cupru și aluminiu
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - inox
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
- Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate.
- În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor: alb, gri, brun, ocru, albastru petrol, verde smarald, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii
- Este permisă amplasarea **panourilor solare și fotovoltaice** pe clădiri situate în zona construită protejată, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Panourile nu trebuie să afecteze caracterul arhitectural al clădirii sau al zonei protejate.
 2. Instalarea panourilor trebuie realizată astfel încât să minimizeze impactul vizual, preferabil pe acoperișuri plane sau inclinate, cu unghiuri care să reducă vizibilitatea de la nivelul străzii.
 3. Amplasarea panourilor se va face cu avizul autorității competente în domeniul protecției patrimoniului.
 4. În cazul clădirilor de patrimoniu, este necesar avizul prealabil al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

III. Intervenții interzise:

Pentru categoria I:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.

- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a acoperișului monumentului istoric pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: lucarne, coșuri de fum, atice, timpane, frontoane, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- Se interzice realizarea de goluri în timpane, frontoane, antablamente și calcane pentru ferestre noi la nivelul acoperișurilor
- Se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare.
- Se interzice orice decorație nouă.
- Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice pe acoperișuri șarpantă și în locuri vizibile din domeniul public.
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperis.
- Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din polycarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria II:

- Se interzic intervențiile care prin natura lor nu păstrează fațadele și elementele decorative ale clădirii existente, inclusiv sisteme de prindere jgheaburi, vazoane dacă acestea au rol decorativ.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor din categoria a II-a.
- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea clădirii existente chiar dacă asupra acestora nu se realizează nici o intervenție nouă.
- Se interzic intervenții care creează pastişe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice
- În cazul mansardărilor clădirilor cu acoperiș șarpantă existente:
 - se interzice realizarea teraselor înspre stradă
 - se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare/conservare.
 - se interzice afectarea decorațiilor originale din zona antablamentelor, frontoanelor și timpanelor existente
- În cazul nivelelor noi (mansardări noi): se interzice mansardarea clădirilor existente, dacă nu se asigură articulare volumetrică față de părțile existente ale construcțiilor.
- Se interzice supraetajarea construcțiilor de categoria a II-a
- Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din polycarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC
- Se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă

tradițională, conform tehnicilor de restaurare.

- Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice pe fațadele dinspre stradă sau pe acoperișuri/ șarpante vizibile din stradă.
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic) amplasate astfel încât să nu fie vizibile din stradă.
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria III:

- Se interzic intervențiile care prin natura lor nu păstrează fațadele și elementele decorative ale clădirii existente, inclusiv sisteme de prindere jgheaburi, vazoane dacă acestea au rol decorativ.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor din categoria a II-a.
- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea clădirii existente chiar dacă asupra acesteia nu se realizează nici o intervenție nouă.
- Se interzic intervenții care creează pastişe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice
- În cazul mansardărilor clădirilor cu acoperiș șarpantă existente:
 - se interzice realizarea teraselor înspre stradă
 - se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare/conservare.
 - se interzice afectarea decorațiilor originale din zona antablamentelor, frontoanelor și timpanelor existente
- În cazul nivelelor noi (etajări și/sau mansardări noi):
 - se interzice etajarea și/sau mansardarea clădirilor existente, dacă nu se asigură articulare volumetrică față de părțile existente ale construcțiilor.
- Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic) amplasate astfel încât să nu fie vizibile.
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria IV:

- Se interzic intervenții care creează pastişe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice
- Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor din categoria a IV-a și aspectul general al zonei.
- Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC.
- Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



casnice în locuri vizibile din domeniul public.

- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic).
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

C. FATADE

D. SOCLURILE ȘI SUBASMENTELE (REGISTRUL SUBSOLURILOR / DEMISOLURILOR)

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria I și II:

- Soclurile formează registrul inferior al clădirilor cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate).
- Soclurile au și funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.
- Soclurile construcțiilor monumente istorice din AUA au următoarele finisaje:
 - Similipiatră
 - Marmură
 - Travertin
 - cărămidă de klinker (în varianta culorii tradiționale galbene)
 - cărămidă plină
 - tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- Subasmentele construcțiilor monumente istorice din AUA au următoarele finisaje:
 - marmură
 - travertin
 - tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci
- Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor monumentelor istorice, inclusiv reparații curente.
- Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
 - Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var.
 - Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială ce se confirmă prin analize specifice de laborator (analize fizico-chimice). În cazul în care prin analiza de laborator nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii- a se consulta paleta RAL Classic System.
 - Prin zugrăveli aplicate soclurilor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade.
 - Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de plăci cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul

- inițial al clădirii.
- Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul soclurilor.
 - Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
 - Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu soclurile, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea soclurilor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
 - Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) pentru care sunt exprimate reguli la capitolul Accesorii.
 - Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor.
 - Amenajarea subsolurilor, demisolurilor și a parterelor înalte ale clădirilor clasate ca monumente istorice pentru diferite funcțiuni, se va realiza prin utilizarea Accesurilor existente la spațiile respective și nu se vor afecta fațadele.
 - Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza Accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează prin spații comune-ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
 - Se vor menține și compartimentările interioare inițiale ale subsolurilor și demisolurilor, indiferent de funcțiunea acestora.
 - Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe și subsoluri/demisoluri utilizate pentru depozitare casnică.
 - Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli valoroase și vor fi reversibile. Se admite înlocuirea pardoselilor existente degradate, inclusiv adăugarea de elemente constructive noi doar pentru consolidări și asanări.
 - Se admit lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite

- hidroizolarea prin metode mecanice.
- Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.
 - Pentru clădirile monumente istorice sau părți din clădiri clasate din categoria I și II în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.
 - În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.
 - În cazul reconversiiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.
 - Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

Pentru categoria III:

▣ Soclurile formează registrul inferior al clădirilor cu rol de protecție a construcțiilor împotriva degradărilor ce pot surveni din contactul direct cu solul sau cu trotuarul (lovituri, umiditate).

Socurile au și funcție expresivă, în funcție de abordarea arhitecturală.

Socurile construcțiilor existente cu valoare ambientală din AUA au următoarele finisaje:

- ▣ similipiatră
- ▣ marmură
- ▣ travertin
- ▣ cărămidă de klinker (în varianta culorii tradiționale galbene)
- ▣ cărămidă plină
- ▣ tencuieli dure: lise sau cu bosaje, apareiaje adânci

▣ Sunt permise lucrări de renovare a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.

▣ Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.

▣ Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele construcțiilor existente cu valoare ambientală vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.

- Materialele utilizate la intervenții vor fi de cea mai bună calitate.
- Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.

- Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var. Pentru blocuri se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.
- Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
- Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii- a se consulta paleta RAL Classic System.
- Prin zugrăveli aplicate soclurilor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade.
- Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de plăci cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
- Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la nivelul soclurilor.
- Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu materialele recomandate.
- Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu soclurile, cu condiția ca acestea să nu schimbe cota de nivel în raport cu înălțimea soclurilor și a realizării detaliilor corecte de impermeabilizare prin racordare la socluri (dop de bitum la nivelul de călcare)
- Pentru creșterea accesibilității către subsolurile, demisolurile și a parterele înalte ale clădirilor existente cu valoare ambientală pentru diferite funcțiuni cu acces public, se permite realizarea de scări exterioare discrete direct către demisol/subsol, afectând fațadele în cea mai mică măsură posibilă. Se permite construirea de accesuri direct din domeniul public neocupând din trotuar mai mult de o singură treaptă cu lățime maximă de 30 cm. Se vor folosi aceleași finisaje de tratare ca a soclurilor, pentru a nu crea rupe/sparger de fațadă. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli)
- Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul subsolurilor, demisolurilor din depozitare casnică/locuire în activități de comerț sau de servicii, se pot utiliza Accesurile existente la spațiul respectiv sau se pot crea accesuri directe din domeniul public, în condițiile stabilite mai sus. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
- La construcțiile din categoria III se admit recompartimentări interioare ale subsolurilor și demisolurilor pentru funcțiuni noi.
- Se admit lucrări de ameliorare a stării subsolurilor și demisolurilor împotriva igrasiei și mucegaiurilor, inclusiv realizarea de drenuri și captări ale surselor de apă subterană. În cazul în care o construcție este expusă infiltrațiilor permanente din apa subterană, se admite hidroizolarea prin metode mecanice.
- Reparațiile la rețelele și instalațiile existente precum și realizarea de rețele și instalații noi la nivelul subsolurilor și demisolurilor, din inițiativa și pe cheltuiala proprietarilor acestora, se realizează pe baza autorizației de construire obținută conform legii.

Pentru clădirile existente cu valoare ambientală în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor

interioare inițiale.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.

În cazul reconversiiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

Pentru categoria IV:

Registrul subsolurilor:

- În zonele greu accesibile, subsolul poate fi prevăzut cu trape de evacuare amplasate la nivelul trotuarului.
- Trapele de evacuare trebuie să fie rabatabile, integrate discret în peisajul urban și realizate din materiale compatibile cu specificul zonei.
- Mecanismul de rabatare trebuie să respecte normele de siguranță și să nu afecteze circulația pietonală.
- Implementarea acestor soluții se face doar pe baza unui proiect avizat de autoritățile de specialitate.

Fațade:

- În funcție de programul arhitectural, conformarea construcțiilor viitoare în ZCP va fi realizată în manieră și stil contemporan. Nu sunt admise pașișele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.
- Dat fiind multitudinea de forme și de programe arhitecturale, construcțiilor viitoare din ZCP nu li se pot aplica prevederi pe registre orizontale. Construcțiile viitoare se vor integra aspectului general al zonei în care se amplasează atât prin compoziție armonizată cât și prin compoziție de contrast.
- Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale pentru orice element constructiv al fațadelor, cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.
- Este permisă utilizarea oricăror materiale pentru componenta și în finisajul construcțiilor viitoare, excluzând:
 - azbocimentul
 - tabla cutată
 - tabla ondulată
 - policarbonatul alveolar
 - plăcările cu gresie, faianță, piatră naturală în țeseri nespecifice Ansamblului Urban Arad
 - tamplaria din pvc sau aluminiu cu sticlă bombată
- Culoarele finisajelor utilizate vor respecta paletarul RAL Classic System.

II. Intervenții interzise:

Pentru categoria I și II:

❑ Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice sau a celor cu valoare arhitecturală.

❑ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor

istorice.

❑ Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.

❑ Se interzic lucrările de recompartimentare interioară care nu respectă granulația (mărimea, proporția) spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.

❑ Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare Accesuri și/sau vitrine fixe.

❑ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.

❑ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor.

Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).

❑ Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.

❑ Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.

❑ Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul soclurilor, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.

❑ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.

❑ **Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.**

❑ Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Ansamblului Urban Arad.

❑ Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.

❑ Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.

❑ Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.

❑ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru construcții de categoria III

❑ Se interzice orice acțiune agresivă care destruturează conformarea construcțiilor existente cu valoare ambientală (demolari ample, extinderi sau plombări neadecvate cu materiale nepotrivite pentru zona centrală protejată).

❑ Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru accesuri și vitrine fixe, dacă acestea afectează caracterul ambiental al zonei prin conformare inadecvată, cum ar fi retrageri disproportionale față de fațadă,

dezechilibre în proporția plin/gol sau utilizarea unor materiale și culori nepotrivite. Excepție fac construcțiile cu caracter comercial sau cu funcțiuni conexe locuirii, cu condiția ca intervențiile să fie integrate armonios și să nu degradeze aspectul fațadelor.

□ Se interzic intervențiile care schimbă în mod agresiv conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisiri (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.

□ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară doar pe anumite porțiuni ale registrelor clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare-suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).

□ Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment. Excepție fac blocurile.

□ Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.

□ Se interzic intervențiile care schimbă în totalitate conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem. Sunt exceptate de la această regulă blocurile și construcțiile fără ornamente pe fațadă.

□ Se interzice aplicarea termoizolației la exteriorul construcțiilor care prezintă elemente istorico-arhitecturale. Se admite ca blocurile de locuințe colective construite în perioada comunistă să fie termoizolate la exterior, pe toată suprafața fațadelor.

□ **Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.**

□ Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Ansamblului Urban Arad.

□ Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.

□ Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.

□ Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior. Prin excepție de la regulă, blocurile pot fi incluse într-un proces de refacere a aspectului exterior al fațadelor în concordanță cu aspectul inițial al acestora.

□ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru construcții de categoria IV:

□ Se interzic pașișele arhitecturale.

□ Se interzic intervențiile care nu respectă programul arhitectural pentru care sunt concepute și care nu respectă aspectul general al zonei sau modul de conformare și amplasare al zonei.

□ Se interzice amplasarea rețelilor și instalațiilor edilitare și de climă/ventilație, de evacuare a apelor, sau bransamente care degradează aspectul exterior pe fațade sau care ocupă trotuarele.

☐ Sunt interzise materiale sau culori nepotrivite pentru ambianța zonei.

E. PLANUL FAȚADEI - REGISTRELE PARTER, PRIMUL ETAJ, NIVELUL CURENT

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoriile I și II

Pentru a ajuta cât mai bine compoziția volumetrică, din punct de vedere compozițional, fațadele sunt împărțite în module denumite registre orizontale (ce reprezintă nivelele clădirii) și registre verticale (ce reprezintă diferite componente compoziționale ale volumetriei de exemplu colțul clădirii cu turn, marcarea prin decroșuri și/sau balcoane, bovindow-uri a segmentului central cu intrarea în clădire).

Planul fațadelor construcțiilor monumente istorice au următoarele finisaje:

- ☐ piatră naturală
 - ☐ travertin (poate doar elemente de marmura)?
 - ☐ marmură (poate doar elemente de marmura)?
 - ☐ cărămidă de klinker (în varianta culorii tradiționale galbene)
 - ☐ cărămidă plină
 - ☐ tencuieli: lise sau cu bosaje și apareiaje
- ☐ Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor monumentelor istorice, inclusiv reparații curente.
- ☐ Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
- o Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - o Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var.
 - o Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - o Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială ce se confirmă prin analize specifice de laborator (analize fizico-chimice). În cazul în care prin analiza de laborator nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii - a se consulta paleta RAL Classic System.
 - o Prin zugrăveli aplicate fațadelor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade de la soclu până la streșină și pe toată lungimea.
 - o Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de plăci cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
 - o Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la fațade.
 - o Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
 - o Elementele constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindow-uri, terase se vor păstra în forma lor inițială, urmând tipologia de intervenții aplicabile fațadelor în general.

o Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) pentru care sunt exprimate reguli la capitolul Accesorii.

o Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente, cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor. Nu se va afecta mărimea suprafeței vitrate.

Pentru categoria III:

Pentru a ajuta cât mai bine compoziția volumetrică, din punct de vedere compozițional, fațadele sunt împărțite în module denumite registre orizontale (ce reprezintă nivelele clădirii) și registre verticale (ce reprezintă diferite componente compoziționale ale volumetriei de exemplu colțul clădirii cu turn, marcarea prin decroșuri și/sau balcoane a segmentului central cu intrarea în clădire).

▣ Sunt permise lucrări de reabilitare, renovare a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.

▣ Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.

▣ Culoarele și texturile materialelor admise la intervenții de revovare pentru fațadele construcțiilor existente cu valoare ambientală vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.

o Se recomandă ca materialele utilizate la intervenții de renovare, remodelare a fațadelor vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.

o Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var. Excepție sunt blocurile, unde se va folosi tencuiala pe bază de ciment.

o Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială. În cazul în care nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii - a se consulta paleta RAL Classic System.

o Prin zugrăveli aplicate fațadelor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade de la soclu până la streșină și pe toată lungimea.

o Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de plăci cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.

o Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la fațade.

o Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.

o Elementele constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase se vor păstra în forma lor inițială, urmând tipologia de intervenții aplicabile fațadelor în general (de exemplu închiderea cursivelor cu perete cortină).

o Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor, dacă acestea există și dacă au valoare deosebită. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) pentru care sunt exprimate reguli la capitolul Accesorii.

o Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate dacă acestea sunt în condiții

bune. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă, folosind materiale de calitate și care se integrează în designul fațadei. Este permisă afectarea mărimii suprafeței vitrate la parter, dacă construcțiile prezintă funcțiuni comerciale sau servicii pentru amenajarea de vitrine. Înlocuirea tâmplăriei va ține cont de integrarea compozițională cu celelalte elemente ale fațadei și caracterul zonei și se vor folosi materiale de calitate.

Pentru categoria a IV-a:

□ Pentru construcții noi se permite preluarea de registre ale fațadelor învecinate, cu condiția de a se evita imitarea paștelor arhitecturale.

□ Culoarele și texturile materialelor admise pentru construcții noi, vor fi alese în funcție de construcțiile învecinate și de caracterul zonei.

o Se recomandă ca materialele utilizate la construcțiile noi vor fi de cea mai bună calitate. Modelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică la construcțiile vecine și prin conformare la caracterul zonei.

o Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate zonei centrale protejate. Se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii-a se consulta paleta RAL Classic System.

În cazul întreruperii lucrărilor de santier ale unei construcții, se recomandă acoperirea fațadelor nefinisate cu rulouri de panze care imită designul de fațada ce urmează a se construi în zonele de protecție ale monumentelor istorice.

o Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor, dacă acestea există și dacă au valoare deosebită. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) pentru care sunt exprimate reguli la capitolul Accesorii.

o Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi de cea mai bună calitate.

Pentru autorizarea lucrărilor noi, se va elabora un studiu de fațada pentru a stabili modul de integrare în caracterul zonei.

F. PARTERUL ȘI PARTERUL CU MEZANIN

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoriile I și II:

o Se va menține aspectul exterior al parterelor după specificul funcțiilor actuale:

□ partere pentru activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii

□ partere pentru locuire

o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul parterelor din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza Accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează prin spații comune- ganguri și casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.

o La construcțiile din categoria I se vor menține și compartimentările interioare inițiale ale parterelor, indiferent de funcțiunea acestora. La construcțiile din categoria a II-a se permit recompartimentări interioare fără a afecta structura de rezistență a acestora. Această prevedere se referă la compartimentările verticale cu nivele intermediare de tip mezanin, (supantele nu intră la această categorie).

o Pentru categoria I se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.

Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli și vor fi reversibile.

Pentru clădirile monumente istorice sau părți din clădiri clasate din categoria I și II în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.

În cazul reconversiiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

Pentru categoria III:

o Se va menține aspectul exterior al parterelor după specificul funcțiunilor actuale:

- ▣ partere pentru activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
- ▣ partere pentru locuire

o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelul parterelor din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza Accesurile existente la spațiul respectiv sau se pot realiza Accesuri noi în condițiile menționate la subcapitol A (Conformarea construcțiilor). Accesurile care se realizează prin spații comune-ganguri și casa scării, se vor renova/reabilita la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.

o La construcțiile din categoria III se admit recompartimentări interioare ale parterelor, indiferent de funcțiunea acestora. Această prevedere se referă și la compartimentările verticale cu nivele intermediare de tip mezanin, exprimate și la nivelul fațadei.

o Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior valoros, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Nu se impune restaurare, dar în cazul identificării unor elemente valoroase originale, la interior, se urmărește conservarea acestora prin utilizarea de materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de

cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.

Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli și vor fi reversibile.

Pentru clădirile existente cu valoare ambientală în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza, pe cât posibil, cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor.

În cazul reconversiiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

G. PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria I:

o Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:

- activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
- locuire

o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza Accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor restaura la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.

o La construcțiile din categoria I se vor menține și compartimentările interioare inițiale ale nivelelor superioare, indiferent de funcțiunea acestora.

o Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.

Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli, și vor fi reversibile.

Pentru clădirile monumente istorice sau părți din clădiri în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se va respecta granulația (mărimea, proporția) spațiilor clădirii respective și normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.

În cazul reconversiiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

Pentru categoria II:

o Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:

- activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
- locuire

o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza Accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor amenaja la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.

o La construcțiile din categoria II se admit recompartimentări interioare la nivelele superioare, indiferent de funcțiunea acestora.

o Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior valoros, dacă acestea există, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Restaurarea acestora se va realiza cu tehnici tradiționale. Se vor utiliza materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.

Dacă amenajarea interioară a spațiului presupune lucrări noi, acestea vor fi concepute tehnic fără afectarea elementelor originale, inclusiv pardoseli, și vor fi reversibile.

Se permite realizarea de accesuri noi la etajul 1 prin curtile interioare doar pentru clădirile în care se afla funcțiuni diferite la parter fata de etajele superioare. Accesurile se realizeaza prin structuri independente fără a afecta agresiv aspectul exterior al construcțiilor și fara a optura iluminatul catre ferestrele de locuit.

Pentru clădirile de categoria a II-a în care se află funcțiuni cu caracter public, concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive) intervențiile interioare se vor realiza cu respectarea compartimentărilor interioare inițiale.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se vor respecta normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor. Traseele pentru rețelele și instalațiile interioare se pozează sub tencuială având accesorii ce permit zugrăvirea, astfel încât să nu se afecteze elementele decorative.

În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul reconfigurării pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

Se permite aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor în cazul în care acestea nu mai prezintă finisaje originale de calitate sau elemente decorative valoroase ce merita prezervate.

Pentru categoria III:

o Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:

o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor amenaja la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea legislației în vigoare. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.

o La construcțiile din categoria III se admit reconfigurări interioare la nivelele superioare, indiferent de funcțiunea acestora.

Se permite realizarea de accesuri noi la etajul 1 prin curtile interioare doar pentru clădirile în care se afla funcțiuni diferite la parter fata de etajele superioare. Accesurile se realizează prin structuri independente fără a afecta agresiv aspectul exterior al construcțiilor și fără a opri iluminatul către ferestrele de locuit.

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se vor respecta normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor.

În cazul reconversiilor funcționale se va proceda ca și în cazul reconfigurării pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.

Nici un tip de intervenții interioare nu va afecta accesul vizitatorilor la părțile reprezentative ale construcțiilor.

Se recomandă aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor cu valoare ambientală. Doar pentru cazul în care construcțiile nu prezintă ornamente originale de calitate sau elemente decorative valoroase ce merita prezervate, pe fațadă se permite aplicarea termosistemului la exteriorul construcțiilor.

Se permite desfacerea în totalitate a tencuielilor inițiale dacă acestea se află într-o stare de degradare accelerată.

II. Intervenții interzise:

Pentru categoria I:

Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.

Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.

Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.

Se interzic lucrările de reconfigurare interioară care nu respectă granulația (mărimea, proporția)

spațiilor interioare ale construcțiilor cu funcțiuni cu caracter public concepute inițial pentru funcțiunea respectivă (construcții administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, cultură, de învățământ, sănătate, sportive). Aceași prevedere este valabilă și pentru locuințe.

▮ Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare Accesuri și/sau vitrine fixe.

▮ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.

▮ Se interzice modificarea aspectului elementelor constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase. Pardoselile și feroneriele cursivelor, balcoanelor și loggiilor care sunt deschise, nu se vor finisa cu alte tipuri de pardoseală decât cea originală. Afectarea pardoselii originale impune refacerea în manieră identică a pardoselilor. Tâmplăriile originale ale loggiilor și bovindourilor închise vor fi menținute și restaurate. Nu se admite termoizolarea suplimentară nici la exterior nici la interior.

▮ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor.

Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).

▮ Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.

▮ Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.

▮ Se interzice montarea pe fațade a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.

▮ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.

▮ Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.

▮ Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Ansamblului Urban Arad.

▮ Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.

▮ Se interzice afectarea fațadelor prin acțiuni fizice: spargere.

▮ Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.

▮ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria II:

▮ Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare arhitecturală.

▮ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării construcțiilor existente cu valoare arhitecturală.

▮ Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.

- ▮ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor exterioare construcțiilor existente cu valoare arhitecturală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire, balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- ▮ Se interzice modificarea aspectului elementelor constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase. Pardoselile și feronerie cursivelor, balcoanelor și loggiilor care sunt deschise, nu se vor finisa cu alte tipuri de pardoseală decât cea originală. Afectarea pardoselii originale impune refacerea în manieră identică a pardoselilor. Tâmplăriile originale ale loggiilor și bovindourilor închise vor fi menținute și restaurate. Nu se admite termoizolarea suplimentară nici la exterior nici la interior.
- ▮ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- ▮ Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- ▮ Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor inițiale.
- ▮ Se interzice montarea pe fațade a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.
- ▮ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- ▮ Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Ansamblului Urban Arad.
- ▮ Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- ▮ Se interzice afectarea fațadelor exterioare prin acțiuni fizice: spargere.
- ▮ Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- ▮ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria III:

- ▮ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile de renovare a construcțiilor existente cu valoare ambientală.
- ▮ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor exterioare construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire, balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- ▮ Se interzice modificarea aspectului elementelor constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase (inchiderea acestora sau desființări permanente). Se recomandă ca renovarea pardoselilor și feronerie cursivelor, balcoanelor și loggiilor care sunt deschise, să fie făcută cu materiale de calitate care se încadrează în paleta de culori și materialele recomandate pentru zona centrală protejată.

- ▣ Nu se admite termoizolarea la exterior dacă se acopera elemente decorative ale fatadelor valoroase.
 - ▣ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor.
- Operațiunile de renovare, reabilitare, se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- ▣ Se interzice montarea pe fațade a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.
 - ▣ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

H. ETAJE RETRASE ȘI ULTIMUL NIVEL

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria III:

- o Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:
 - o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii și birouri, se vor utiliza accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează prin spații comune- casa scării, se vor amenaja la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea legislației în vigoare. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.
 - o La construcțiile din categoria III se admit recompartimentări interioare la nivelele superioare, indiferent de funcțiunea acestora.
- În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor compartimentărilor interioare pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, se vor respecta normativele tehnice în vigoare cu accent pe protecția împotriva incendiilor.
- În cazul reconversiiilor funcționale se va proceda ca și în cazul recompartimentărilor pentru aducerea spațiilor la standarde de funcționare actuale, corelat cu regulile de intervenții admise cu condiții în ceea ce privește aspectul exterior al fațadelor.
- ▣ Se permite aplicarea termosistemului atât la interior cât și la exteriorul construcțiilor în cazul în care acestea nu mai prezintă finisaje originale de calitate sau elemente decorative valoroase ce merita prezervate. Se permite desfacerea în totalitate a tencuielilor inițiale dacă acestea se află într-o stare de degradare accelerată.
 - ▣ Se permit lucrări de reabilitare și renovare a teraselor etajelor retrase pentru rezolvarea problemelor de infiltrare a apelor pluviale sau igrasie la etajele inferioare. Parapetul teraselor se va trata pentru operațiuni de reabilitate/reamenajare perin aceleași modalități tehnice ca a fațadelor inferioare, fiind în continuitatea acestora. Se permite amplasarea sau înlocuirea manei curente a parapeților teraselor cu aceleași materiale folosite la feronierele balcoanelor de la etajele inferioare (materiale recomandate pentru ZCP).
- Operațiunile de renovare, reabilitare, se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).

▣ Se permite montarea pe terase a rețelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative, dacă acestea nu afectează aspectul exterior al construcțiilor vizibil din domeniul public.

▣ Pentru ultimul etaj, se permite supraetajarea, în condițiile prezentate în același capitol la subcapitolele A și B (Conformarea construcțiilor și Acoperișuri).

▣ Se permit lucrări modificare a înălțimii aticului, în condițiile în care sunt necesare ajustări pentru conformarea construcțiilor în relație cu vecinătățile.

Intervenții interzise:

▣ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile de renovare a construcțiilor existente cu valoare ambientală.

▣ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor.

▣ Se interzice montarea pe fațade a rețelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.

▣ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

I. CURȚI

Categoria I

Intervenții admise cu condiții:

- Curțile amenajate ale monumentelor istorice fac parte integrantă din arhitectura acestora, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit. În teoriile de arhitectură o amenajare valoroasă echilibrează percepția asupra obiectelor construite și oferă degajarea de care o construcție are nevoie ca să fie percepută.
- Curțile existente ale monumentelor istorice vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.
- Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărul de parcaje necesar, accesul în incintă pietonal și carosabil (acolo unde este posibil), accesul pompierilor în caz de incendiu, amplasarea de mobilier urban, asigurarea iluminatului etc. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, în baza HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare- privind regulamentul general de urbanism, precum și de prevederile prezentului RLU. În vederea respectării tuturor cerințelor unele curți trebuie asanate și chiar reconfigurate.
- Intervențiile asupra configurației curților monumentelor istorice vor ține cont de aspectul inițial al acestora.
- Pavajul va fi realizat urmărind două principii de sistematizare verticală care se pot utiliza concomitent sau unilateral:
 - pavajul cu piatră naturală nefațetată, montată în pământ: această tipologie este cel mai întâlnită în Ansamblul Urban Arad și este cea mai corectă din punct de vedere al echilibrării umidificării aerului și lipsa prafului abundent. Excesul de ape meteorice vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere.
 - pavajul cu piatră naturală fațetată, montată pe pat de nisip: aici intră orice platformă, căreia i se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere.
- Plantațiile existente de arbori se vor menține.
- Curțile care se află în administrarea asociațiilor de proprietari vor fi prevăzute obligatoriu cu iluminat de incintă, realizat după principiile iluminării stradale și a fațadelor clădirilor.
- Sunt admise intervenții de acoperire parțială sau totală a curților interioare pe sistemul „galeriilor de sticlă”/construcții noi, caz în care, prin modificarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici se va elabora PUZ prin care se stabilește și destinația construcțiilor și terenului.
- Împrejurimile monumentelor istorice fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi restaurate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv feronerie, porțile de acces. În cazul în care se dorește realizarea unei împrejurimi noi în afară de cea existentă, aceasta va respecta la rândul ei aspectul arhitectural al clădirii monument istoric. Se vor întreține gardurile vii existente și sunt permise gardurile vii noi, cu condiția să nu se afecteze vizibilitatea asupra monumentului istoric.

- Se permit lucrari de reabilitare a infrastructurii tehnico-edilitare subterane, cu conditia refacerii pavajelor sau a spațiilor plantate la forma inițială.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje.
- Se interzice asfaltarea în curțile interioare a monumentelor istorice.
- Se interzice amenajarea curților pe zone. Amenajarea va cuprinde întreaga curte, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte.
- Se interzice schimbarea împrejuririlor monumentelor istorice, dacă acestea fac parte din arhitectura originală a clădirii. Se interzic intervențiile care schimbă împrejuririle opace în împrejuriri transparente sau invers.
- Se interzic plăcile din polycarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.

Pentru Categoria II:

Intervenții admise cu condiții:

- Curțile amenajate ale construcțiilor cu valoare arhitecturală fac parte integrantă din arhitectura acestora, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit. În teoriile de arhitectură amenajare valoroasă echilibrează percepția asupra obiectelor construite și oferă degajarea de care o construcție are nevoie ca să fie percepută.
- Curțile existente ale construcțiilor cu valoare ambientală vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.
- Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărul de parcaje necesar, accesul în incintă pietonal și carosabil (acolo unde este posibil), accesul pompierilor în caz de incendiu. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, în baza HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare- privind regulamentul general de urbanism, precum și de prevederile prezentului RLU. În vederea respectării tuturor cerințelor unele curți trebuie asanate și chiar reconfigurate.
- Intervențiile asupra configurației curților construcțiilor cu valoare arhitecturală vor ține cont de conformarea inițială a acestora.
- Pavajul va fi realizat urmărind două principii de sistematizare verticală care se pot utiliza concomitent sau unilateral:
 - pavajul cu piatră naturală nefațetată, montată în pământ: această tipologie este cel mai întâlnită în Ansamblul Urban Arad și este cea mai corectă din punct de vedere al echilibrării umidificării aerului și lipsa prafului abundent. Excesul de ape meteorice vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere (hidrocarburi) – dacă e cazul.

- pavajul cu piatră naturală fațetată, montată pe pat de nisip: aici intră orice platformă, căreia i se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise.

- Plantațiile existente de arbori se vor menține.
- Curțile care se află în administrarea asociațiilor de proprietari vor fi prevăzute obligatoriu cu iluminat de incintă, realizat după principiile iluminării stradale și a fațadelor clădirilor.
- Sunt admise intervenții de acoperire parțială sau totală a curților interioare pe sistemul „galeriilor de sticlă”/construcții noi, caz în care, prin modificarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici se va elabora PUZ prin care se stabilește și destinația construcțiilor și terenului.
- Împrejmuirile construcțiilor cu valoare arhitecturală fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi restaurate pe aceleași principii ca și clădirile monumentelor istorice, inclusiv feronerie, porțile de acces. În cazul în care se dorește realizarea unei împrejuriri noi alta decât cea existentă, aceasta va respecta la rândul ei aspectul arhitectural al clădirii. Se vor întreține gardurile vîi existente și sunt permise gardurile vîi noi, cu condiția să nu se afecteze vizibilitatea asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală.
- Se recomandă ca amenajarea curții să se realizeze în întregime, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte. Se permite amenajarea curților pe zone, doar pentru intervenții minimale, de amenajare a spațiilor verzi, de îndreptare a pavajelor și bordurilor din piatră. Excepție fac lucrările de intervenție de urgență a rețelelor edilitare subterane care necesită intervenție imediată. În cazul intervențiilor de urgență pentru reparații la instalațiile subterane, se va ține cont să nu se afecteze structuri de rezistență sau decorații valoroase ale construcțiilor, în plus, în urma lucrărilor de reparații, se va amenaja curtea prin refacere de pavaje și a altor elemente din curte la forma inițială sau chiar formă îmbunătățită.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor cu valoare arhitecturală.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării construcțiilor cu valoare arhitecturală.
- Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje sau asfaltarea.
- Se interzice amenajarea curților pe zone. Amenajarea va cuprinde întreaga curte, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte.
- Se interzice schimbarea împrejmuirilor construcțiilor cu valoare arhitecturală, dacă acestea fac parte din arhitectura originală a clădirii. Se interzic intervențiile care schimbă împrejmuirile opace în împrejuriri transparente sau invers.
- Se interzic plăcile din policarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.
- Se interzice folosirea materialelor nesustenabile pentru orice tip de amenajare a curților.

Pentru Categoria III:

Intervenții admise cu condiții:

- Curțile amenajate ale construcțiilor cu valoare ambientală fac parte integrantă din arhitectura

acestora, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit. În teoriile de arhitectură amenajare valoroasă echilibrează percepția asupra obiectelor construite și oferă degajarea de care o construcție are nevoie ca să fie percepută.

- Curțile existente ale construcțiilor cu valoare ambientală vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.

- Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărul de parcaje necesar, accesul în incintă pietonal și carosabil (acolo unde este posibil), accesul pompierilor în caz de incendiu. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, în baza HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare- privind regulamentul general de urbanism, precum și de prevederile prezentului RLU. În vederea respectării tuturor cerințelor unele curți trebuie asanate și chiar reconfigurate.

- Intervențiile asupra configurației curților construcțiilor cu valoare ambientală se vor face cu respectarea standardelor de creștere a calității vieții.

- Pavajul va fi realizat urmărind două principii de sistematizare verticală care se pot utiliza concomitent sau unilateral:

- pavajul cu piatră naturală nefațetată, montată în pământ: această tipologie este cel mai întâlnită în Ansamblul Urban Arad și este cea mai corectă din punct de vedere al echilibrării umidificării aerului și lipsa prafului abundent. Excesul de ape meteorice vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere (hidrocarburi) – dacă e cazul.

- pavajul cu piatră naturală fațetată sau montajul cu dale din beton, montate pe pat de nisip: aici intră orice platformă, căreia i se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise.

- Plantațiile existente de arbori cu tulpina mai groasă de 15 cm se vor menține.

- Curțile care se află în administrarea asociațiilor de proprietari vor fi prevăzute obligatoriu cu iluminat de incintă, realizat după principiile iluminării stradale și a fațadelor clădirilor.

- Sunt admise intervenții de acoperire parțială sau totală a curților interioare pe sistemul „galeriilor de sticlă” / construcții noi, în condițiile în care se folosesc materiale de calitate și nu afectează spațiul natural amenajat.

- Împrejmuirile construcțiilor cu valoare ambientală fac parte integrată din arhitectura clădirilor și vor fi renovate pe aceleași principii ca și clădirile cu valoare ambientală, inclusiv feronerie, porțile de acces. În cazul în care se dorește realizarea unei împrejuriri noi alta decât cea existentă, aceasta va respecta la rândul ei aspectul arhitectural al clădirii și integrarea acestora în zonă ca imagine urbană. Se vor întreține gardurile vii existente și sunt permise gardurile vii noi.

- Se recomandă ca amenajarea curții să se realizeze în întregime, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte (procente de spațiu mineralizat, spațiu natural verde, nr locuri de parcare, după caz, etc.). Se permite amenajarea curților pe porțiuni, doar pentru intervenții non-invasive, precum sunt cele de reparații d întreținere sau reamenajare a spațiilor verzi, de îndreptare/inlocuire a pavajelor și bordurilor degradate, mobiliare etc. Se permit intervenții de urgență fără obținerea autorizațiilor de construire pentru repararea/inlocuirea rețelelor edilitare subterane care necesită intervenție imediată. În cazul intervențiilor de urgență pentru reparații la instalațiile subterane, se va ține cont să nu se afecteze structuri de rezistență sau decorații valoroase ale construcțiilor, în plus, în urma lucrărilor de reparații, se va

amenaja curtea prin refacere de pavaje și a altor elemente din curte la forma inițială sau chiar formă îmbunătățită.

- Se permite construirea de anexe cu structuri usoare destinate relaxării (zonă de grătar barbeque, foișoare, terase amenajate, locuri de luat masa, pergole, locuri de joacă pentru copii, etc.) sau depozitare (pentru unelte de grădinarit și întreținere a curții), în condițiile în care acestea nu afectează iluminatul încăperilor de locuit sau instalațiile de rețete edilitare ori contravin normelor de igienă și securitate la incendiu.

Intervenții interzise:

- Se interzice orice acțiune care nu asigură creșterea calității vieții.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile de preservare construcțiilor cu valoare ambientală.
- Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- Se interzice mineralizarea totală a terenului.
- Se interzice asfaltarea.
- Se interzice amenajarea curților pe zone cu materiale diferite și contrastante.
- Se interzice schimbarea înprejmirilor construcțiilor cu valoare ambientală, dacă acestea fac parte din arhitectura originală a clădirii. Se interzic intervențiile care schimbă înprejmirile opace în înprejmiri transparente sau invers.
- Se interzic plăcile din policarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative sau a amenajărilor din curtea interioară.

Categoria IV de construcții viitoare

Intervenții admise cu condiții:

- Curțile vor fi integrate în arhitectura construcțiilor, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit. În teoriile de arhitectură o amenajare valoroasă echilibrează percepția asupra obiectelor construite și oferă degajarea de care o construcție are nevoie ca să fie percepută.
- Curțile vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.
- Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, numărul de parcaje necesar, accesul în incintă pietonal și carosabil, accesul pompierilor în caz de incendiu. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, în baza HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare- privind regulamentul general de urbanism, precum și de prevederile prezentului RLU.
- Pavajul va fi realizat urmărind două principii de sistematizare verticală care se pot utiliza concomitent sau unilateral:
 - pavajul cu piatră naturală nefațetată, montată în pământ: această tipologie este cea mai întâlnită în Ansamblul Urban Arad și este cea mai corectă din punct de vedere al echilibrării umidificării aerului și lipsa prafului abundent. Excesul de ape meteorice vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta

asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere.

- pavajul cu piatră naturală fațetată, montată pe pat de nisip: aici intră orice platformă, căreia i se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise.

Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere.

- Curțile noi de utilitate publică vor fi prevăzute obligatoriu cu iluminat de incintă, realizat după principiile iluminării stradale și a fațadelor clădirilor.

- Sunt admise intervenții de acoperire parțială sau totală a curților interioare pe sistemul „galeriilor de sticlă”/construcții noi, în condițiile în care se asigură spațiu verde necesar.

- Împrejmuirile noi fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi realizate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv feronerie, porțile de acces. Împrejmuirile noi pot fi:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Intervenții interzise:

- Se interzic pașișele arhitecturale.
- Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.
- Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje sau asfaltarea.
- Se interzice amenajarea curților pe zone. Amenajarea va cuprinde întreaga curte, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte.
- Se interzic plăcile din polycarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.

J. FERESTRE ȘI UȘI

• Ferestrele și ușile sunt elemente de tâmplărie esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor (iluminat și ventilare naturale), cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor.

Pentru construcții de categoria I și II:

Intervenții admise cu condiții:

Ferestrele și ușile construcțiilor monumente istorice sau cu valoare ambientală realizate în stil arhitectural istoric

• Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv și metalul (oțel, fier forjat, plumb la vitralii). În funcție de poziția ferestrelor și ușilor în cadrul construcțiilor (la interior sau exterior). De mărimea și compoziția acestora, la realizarea tradițională se utilizau diverse tipuri de lemn: foioase și/sau rășinoase, având și accesorii din metal (alamă, oțel, fier) pentru mânere și balamale, scoabe, sisteme de închidere, cârlige. Ferestrele și ușile balcoanelor se pot găsi și în varianta cu rolete amplasate în lăcașuri din lemn încastrate în perete, vizitabile din interior, de regulă fac parte din căptușelile din lemn ce puteau cuprinde inclusiv parapetul ferestrelor respective.

• Este obligatorie repararea tâmplăriilor existente atât la interior cât și la exterior (din lemn sau metalice), respectând toate detaliile acestora, păstrându-se căptușelile din lemn, feronerie accesorii de închidere, materialele originale ale pervazelor interioare și exterioare (lemn/lemn sau zidărie protejată cu tablă din zinc/marmură, granit, în funcție de caz) și accesorii pentru jardiniere. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură.

• Este permisă înlocuirea tâmplăriilor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate din lemn masiv. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj și a poziției inițiale în cadrul golului.

• Este permisă inserarea geamurilor de tip termopan, fără afectarea suprafeței vitrate a geamurilor și ușilor.

• Sticla va fi obligatoriu clară. La clădirile monument cu sticlă/cristal serigrafiat se va reconstitui tipologia originală a acesteia.

• Vitraliile exterioare și interioare vor fi restaurate în funcție de tipologia acestora, cu tehnologia specifică restaurării de vitralii.

• Tâmplăriile din lemn masiv vor fi protejate cu vopsele pe bază de in, având culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale, conform paletarului RAL Classic System.

Pentru construcții de categoria III:

Intervenții admise cu condiții:

Ferestrele și ușile construcțiilor cu valoare ambientală

• Indiferent de materialul original al tâmplăriilor ușilor și ferestrelor, se admite înlocuirea acestora cu condiția ca noile tâmplării și accesorii să aibă aceleași dimensiuni și forme.

- Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat corelat cu aspectul general al construcției.
- Montajul tâmplăriilor ferestrelor și ușilor vor respecta poziția inițială în cadrul golurilor.
- Se admite adăugarea de sisteme noi privind umbrirea, plasele de insecte fixe sau mobile, cu condiția ca aceste sisteme să fie integrate la toate nivelurile, în mod unitar.
- Ferestrele vor fi obligatoriu prevăzute cu pervaze alese în funcție de tipul de tâmplărie: piatră naturală, tablă de zinc, aluminiu.
- Se permite crearea de goluri noi ale fațadelor din domeniul public pentru realizarea de noi accesuri la primul nivel (demisol, parter) destinate funcțiunilor cu acces public, cu respectarea principiilor de integrare arhitecturală și protejare a identității zonei.

Obligații ale proprietarilor:

- Proprietarii construcțiilor monumente istorice și ai construcțiilor cu valoare arhitecturală și ambientală realizate în stil istoric sunt obligați să aducă tâmplăriile la forma inițială, în cazul în care parte din acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu respectă detaliile tâmplăriilor originale sau au fost adăugate sisteme neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor: rolete, obloane, parasolare, copertine, grilaje antifracție, plase împotriva insectelor, jardiniere, etc..
- Proprietarii construcțiilor cu valoare ambientală de tip bloc sunt obligați să facă intervențiile asupra tâmplăriilor astfel încât acestea să fie unitare.

Intervenții interzise:

Pentru categoria I și II

Ferestrele și ușile construcțiilor monumente istorice sau cu valoare arhitecturală realizate în stil arhitectural istoric

- ▢ Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- ▢ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- ▢ Se interzice înlocuirea parțială sau totală a tâmplăriilor originale cu altele ce nu respectă forma, compoziția, suprafața vitrată și materialele originale. Această prevedere este valabilă pentru tâmplăriile ferestrelor și ușilor exterioare și interioare, pentru căptușelile acestora și sistemele de umbră originale: rolete, obloane.
- ▢ Se interzic materialele tâmplăriilor executate din PVC, aluminiu, lemn stratificat și alte materiale care nu respectă materialul original.
- ▢ Se interzice înlocuirea pervazelor interioare și exterioare originale cu altele realizate din materiale neconforme.
- ▢ Se interzice adăugarea sistemelor de umbră (rolet, obloane, parasolare, copertine) la ferestrele și ușile care inițial nu erau prevăzute cu astfel de sisteme, indiferent de funcțiunea spațiului interior.
- ▢ Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.
- ▢ Se interzice montarea suporturilor de orice tip pentru jardiniere la nivelul ferestrelor și balcoanelor, dacă inițial clădirea nu avea accesoriile necesare.

▮ Se interzice adăugarea plaselor de protecție împotriva insectelor cu rame fixe și vizibile. Acestea se pot realiza în cadrul tâmplărilor astfel încât să fie mobile cu detalii de prindere ascunse.

▮ Se interzice lipirea oricăror anunțuri/forme de publicitate luminoasă și neluminoasă pe sticla ferestrelor și ușilor exterioare, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

Intervenții interzise:

Pentru construcții de categoria a III-a

▮ Se interzice înlocuirea parțială a tâmplărilor fără a se ține cont de o compoziție unitară asupra fațadei în sensul intervențiilor admise cu condiții descrise mai sus.

▮ Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.

▮ Se interzice montarea suporturilor de orice tip pentru jardiniere la nivelul ferestrelor și balcoanelor, fără asigurarea acestora cu elemente de siguranță.

▮ Se interzice lipirea oricăror anunțuri/forme de publicitate luminoasă și neluminoasă pe sticla ferestrelor și ușilor exterioare, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

K. VITRINE

Intervenții admise cu condiții:

▣ Vitrinele sunt elemente de tâmplărie esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor (iluminat și ventilare naturale, accesul direct la spațiul comercial și de servicii, spații de expunere), cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor.

Pentru categoria I și II

▣ Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv. Vitrinele se găsesc amplasate la parterul construcțiilor și, în unele cazuri, la mezanin. În funcție de poziția vitrinelor în cadrul construcțiilor (la interior sau exterior), de mărimea și compoziția acestora, la realizarea tradițională se utilizau diverse tipuri de lemn: foioase și/sau rășinoase, având și accesorii din metal (alamă, oțel, fier, ornamente din bronz) pentru mânere și balamale, scoabe, sisteme de închidere, cârlige. Vitrinele din cadrul Ansamblului Urban Arad se pot găsi și în varianta cu rolete și grilaje amplasate în lăcașuri din lemn încastrate în perete, vizitabile din interior, de regulă fac parte din căptușelile din lemn ce realizează un ancadrament al vitrinei. De asemenea în zona Bd. Revoluției au existat vitrine istorice cu sisteme de umbrire încorporate: parasolare textile ce vor fi refăcute, cu respectarea regulilor actuale pentru parasolare.

▣ Este obligatorie repararea vitrinelor existente atât la interior cât și la exterior, respectând toate detaliile acestora, păstrându-se căptușelile din lemn, feronerie accesorii de închidere și materialele originale ale pervazelor interioare și exterioare (lemn/lemn sau zidărie protejată cu tablă din zinc/marmură, granit, în funcție de caz). În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură.

▣ Este permisă înlocuirea tâmplăriilor vitrinelor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj și a poziției inițiale în cadrul golului.

▣ Este permisă inserarea geamurilor de tip termopan, fără afectarea suprafeței vitrate a vitrinelor. Sticla va fi obligatoriu clară. La clădirile monument cu sticlă/cristal serigrafat se va reconstitui tipologia originală a acesteia.

▣ Tâmplăriile din lemn vor fi protejate cu vopsele pe bază de in, având culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale, conform paletarului RAL Classic System.

▣ Este permisă amplasarea grilajelor mobile antiefracție la interiorul vitrinei. Acestea vor fi realizate din zale care să permită vederea directă în spațiul comercial.

▣ Scările de acces inițiale vor fi restaurate sau înlocuite cu altele identice ca formă și material, în funcție de diferența de înălțime actuală între cota de trotuar și cea de acces în spațiul comercial sau de servicii.

Pentru categoria III

▣ Indiferent de materialul original al vitrinelor, se admite înlocuirea acestora cu condiția ca noile tâmplării și accesorii să aibă aceleași dimensiuni, forme, materiale de calitate și culori admise care

se încadrează în compoziția fațadei. Vitrinele spațiilor comerciale vor ține cont de tâmplăriile întregii fațade.

▣ Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat, PVC, aluminiu, corelat cu aspectul general al construcției. Culoarele vor fi alese conform paletarului RAL Classic System (trebuie să alegem culori).

▣ Montajul vitrinelor va respecta poziția inițială în cadrul golurilor, dacă acestea există.

▣ Se admit crearea de vitrine noi în cazul conversiilor funcționale la parter pentru funcțiuni cu acces public.

▣ Se admite adăgarea de sisteme noi privind umbrirea cu parasolare textile cu respectarea regulilor actuale pentru parasolare.

▣ Sticla va fi obligatoriu clară.

▣ Este permisă amplasarea grilajelor mobile antiefracție la interiorul vitrinei. Acestea vor fi realizate din zale care să permită vederea directă în spațiul comercial.

▣ Scările de acces inițiale vor fi restaurate sau înlocuite cu altele identice ca formă și material la toate vitrinele aferente blocului, în funcție de diferența de înălțime actuală între cota de trotuar și cea de acces în spațiul comercial sau de servicii.

▣ Vitrinele trebuie să exprime în mod discret specificul activității comerciale, de aceea este obligatorie realizarea unei amenajări profesionale de vitrină ca parte a conceptului de branding, indiferent de natura produsului comercializat.

▣ Iluminarea vitrinelor va fi discretă, cu iluminare globală difuză și accente pe anumite produse. Se pot folosi diverse temperaturi de culoare a luminii, în funcție de tehnologia de iluminare, însă nuanțele de culori vor fi la rândul lor discrete și difuze, fără emisie intermitentă.

▣ Amenajările de vitrină vor fi supuse procedurii de autorizare directă, cu avizul DJC Arad, în conformitate cu Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 3, alin. (1), lit. h).

Obligații ale proprietarilor:

▣ Proprietarii construcțiilor monumente istorice și ai construcțiilor cu valoare istorică sunt obligați să aducă vitrinele la forma inițială, în cazul în care parte din acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu respectă detaliile tâmplăriilor originale, sau au fost adăugate sisteme neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor: rolete, obloane, parasolare, copertine, grilaje antiefracție, plase împotriva insectelor, jardiniere, etc..

Intervenții interzise:

Pentru categoria I

▣ Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.

▣ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.

▣ Se interzice înlocuirea parțială sau totală a tâmplăriilor originale ale vitrinelor cu altele ce nu respectă forma,

compoziția, suprafața vitrată și materialele originale. Această prevedere este valabilă și pentru căptușelile acestora și sistemele de umbrire sau antiefracție originale: parasolare, jaluzele, etc.

❑ Se interzic materialele tâmplăriilor pentru vitrine executate din PVC, aluminiu, lemn stratificat și alte materiale care nu respectă materialul original.

Se interzice înlocuirea pervazelor interioare și exterioare originale cu altele realizate din materiale neconforme.

❑ Se interzice adăugarea sistemelor de umbrire altele decât parasolare din material textil, cu respectarea prevederilor speciale pentru acestea.

❑ Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.

❑ Se interzice lipirea oricăror anunțuri/reclame/forme de publicitate pe sticla vitrinelor, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

Pentru construcții de categoria III

❑ Se interzice înlocuirea parțială a vitrinelor fără a se ține cont de o compoziție unitară asupra fațadei în sensul intervențiilor admise cu condiții descrise mai sus.

❑ Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.

❑ Se interzic afisajele publicitare sau anunțuri stridente care contrastează prin formă, materiale și culoare caracterul zonei.

L. PORȚI ȘI GANGURI DE ACCES

Intervenții admise cu condiții:

Pentru construcții de categoria I, a II-a și a III-a

Toate porțile de acces monumenmtale din cadrul fatadelor din ZCP, vor fi supuse unui regim de protecție locală

❑ Porțile sunt elemente de tâmplărie esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor, cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor. Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv și metalul (oțel, fier forjat, plumb la vitralii). În funcție de mărimea și compoziția acestora, la realizarea tradițională se utilizau diverse tipuri de lemn: foioase și/sau rășinoase, având și accesorii din metal (alamă, oțel, fier) pentru mânere și balamale, scoabe, sisteme de închidere, cârlige.

❑ Este obligatorie repararea porților existente atât la fațadele de la stradă, cât și cele care sunt montate la fațadele din curți, indiferent de nivel, respectând toate detaliile acestora, păstrându-se căptușelile din lemn, feronerie accesorii de închidere, materialele originale. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură.

❑ Este permisă înlocuirea tâmplăriilor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate cu specificul materialului original. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj (inclusiv praguri) și a poziției inițiale în cadrul golului.

❑ Este permisă montarea cutiilor poștale la interiorul porților, cu orificiul înspre stradă. Montajul va respecta compoziția porților.

▮ La porțile care au suprafață vitrată și care nu se deschid către spațiu închis, este permisă inserarea geamurilor de tip termopan, fără afectarea suprafeței vitrate. Sticla va fi obligatoriu clară. La clădirile monument cu sticlă/cristal serigrafat se va reconstitui tipologia originală a acesteia.

▮ Vitraliile exterioare și interioare vor fi restaurate în funcție de tipologia acestora, cu tehnologia specifică restaurării de vitralii.

▮ Porțile din lemn masiv vor fi protejate cu vopsele pe bază de in, având culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale, conform paletarului RAL Classic System.

Pentru porțile de acces care sunt amplasate între 2 proprietăți se recomandă desființarea gardurilor din dreptul porților pentru crearea de acces carosabil în curte, în scopul amenajării locurilor de parcare pe parcelă.

Obligații ale proprietarilor:

▮ Proprietarii construcțiilor monumente istorice sunt obligați să aducă porțile la forma inițială, în cazul în care acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu respectă detaliile originale, sau au fost adăugate elemente neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor.

▮ Odată cu restaurarea sau reconstituirea porților, proprietarii sunt obligați să restaureze/reamenajeze și gangurile de acces (porțile uscate) și spațiile comune ce se află în directă legătură cu acestea.

Intervenții interzise:

▮ Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.

▮ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării de protecție locală a elementelor cu valoare istorică.

▮ Se interzice înlocuirea parțială sau totală a porților originale cu altele ce nu respectă forma, compoziția, suprafața vitrată și materialele originale. Această prevedere este valabilă pentru porțile amplasate la fațadele de la stradă și pentru cele amplasate în curți, la orice nivel al clădirii (case de scară) și pentru căptușelile acestora.

▮ Se interzic pastişele arhitecturale ale porților.

▮ Se interzic alte materiale ca: PVC, aluminiu, lemn stratificat și alte materiale care nu respectă materialul original.

▮ Se interzice lipirea oricăror anunțuri/reclame/forme de publicitate pe porți, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

M. FERONERIE ȘI TINICHIGERIE DECORATIVĂ

Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria I și II

▮ Feroneria și tinichigieria decorativă sunt esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor, cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor. Materialul utilizat în mod tradițional este metalul-oțel, fier forjat, în

funcție de tipul de element: decorațiuni, grilaje, balustrade, căptușeli pentru diferite părți ale construcțiilor (console de susținere balcoane).

▣ Este obligatorie repararea feronerie și tinichigeriei decorative existente la toate părțile de construcții la care erau prevăzute. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură. Prevederile se referă atât la exteriorul construcției, cât și la interior (de exemplu balustrade case de scară)

▣ Este permisă înlocuirea elementelor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate cu specificul materialului original. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj.

▣ Feroneria și tinichigeria decorativă vor fi tratate împotriva ruginii, folosind lacuri pe bază de email sau transparente. Fierul forjat bine prelucrat și întreținut poate fi lăsat aparent. Vopselele pe bază de email vor avea culori armonizate fațadelor și respectând culorile inițiale, conform paletarului RAL Classic System.

Obligații ale proprietarilor:

▣ Proprietarii construcțiilor monumente istorice sunt obligați să aducă feroneria și tinichigeria decorativă la forma inițială, în cazul în care acestea au fost înlocuite cu altele noi ce nu respectă detaliile originale, sau au fost adăugate elemente neconforme aspectului exterior și arhitecturii inițiale ale construcțiilor.

Intervenții interzise:

▣ Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.

▣ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.

▣ Se interzice înlocuirea parțială sau totală a feroneriei și tinichigeriei decorative cu altele ce nu respectă forma, compoziția și materialele originale. Această prevedere este valabilă atât la exteriorul construcției, cât și la interior, la orice nivel al clădirii (case de scară, cursive, etc).

▣ Se interzic alte materiale care nu respectă materialul original.

N. ACCESORII ALE FAȚADELOR

Intervenții admise cu condiții:

Pentru toate categoriile de construcții

Denumirile de Firme amplasate perpendicular pe fațade:

- vor fi poziționate la 2,50m față de nivelul trotuarului;
- indiferent de forma acestora, acest tip de afiaj de firmă se va încadra în $L=70 \times h=35$ cm, inclusiv consola la spațiile comerciale (servicii, comerț, alimentație publică), instituții publice de orice tip, care nu au intrare directă din stradă și sunt amplasate în imobile cu locuințe, firmele în consolă se vor amplasa în zona porților de intrare, grupate simetric. În locurile unde există 2-4 firme acestea se vor realiza în aceeași manieră și se vor amplasa simetric față de poartă până la 4 bucăți. În cazul în care sunt necesare peste 4 firme se va realiza 1 panou fix amplasat la 20 cm față de ultimul element decorativ. Panoul fix va avea dimensiunile de $L = 35$ cm și H =înălțimea porții de acces.

- prin montaj nu se vor afecta fațadele (elemente decorative, asize, bosaje) dacă pe o clădire se prevăd firme amplasate perpendicular pe planul fațadei pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip, care nu au acces direct din stradă, se exclude amplasarea firmelor amplasate în planul fațadelor.

- Pentru construcții de categoria a IV-a, pentru o mai bună gestionare a firmelor, la elaborarea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construite potrivit legii, se va face o fațadă indicând posibilitatea maximă de 4 firme sau totem care s-ar putea monta în contextul fațadei.

- Iluminatul firmelor se va realiza, acolo unde e necesar, în mod indirect, prin amplasarea unor surse de lumină care să nu fie vizibile, având în vedere tehnologia LED ce permite economie de spațiu și resurse. Iluminatul va fi omogen și difuz, fără culori stridente sau care să acționeze intermitent.

□ Firmele amplasate în planul fațadelor:

- vor fi poziționate la nivelul parterului, armonizat cu fațadele și la o înălțime de la care să fie vizibile de la nivelul ochiului, dar nu mai jos de 1.5m.

- dacă pe o clădire se prevăd firme amplasate în planul fațadei pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip care nu au acces direct din stradă, se exclude amplasarea firmelor amplasate perpendicular pe fațade.

- Firmele amplasate în planul fațadelor pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip, fără acces direct din stradă, vor fi amplasate la parter, în zona porților de intrare, în mod grupat într-o compoziție unitară (de exemplu panouri) pentru care se vor găsi moduri de amplasare în cadrul proiectului de specialitate. Materialele utilizate pentru acest tip de firme: suport transparent (plexiglass) cu rame din metal, piatră naturală și ipsos pentru plăci comemorative sau uncat.

- Culorile utilizate nu vor fi stridente sau neadecvate cadrului construit (mov, roz, etc.), inclusiv pentru mărci înregistrate.

- forma și dimensiunile pentru o placă de firmă amplasată în planul fațadei se va înscrie în $L=50 \times h=35$ cm.

- Pentru spațiile comerciale, de servicii și instituțiile publice de orice tip cu acces direct din stradă, firmele se vor amplasa în zonele special create ale vitrinelor sau ușilor de acces la spațiile respective, zone

ce se regăsesc în cadrul tâmplăriilor sau deasupra acestora, unde s-a format un parament special. În aceste cazuri firmele vor putea fi dimensionate în funcție de zona de amplasare în cadrul fațadei.

- Firmele relizate din litere separate nu vor depăși 35 de cm înălțime. Tot pentru acest tip de spații este permisă amplasarea firmelor discret pe sticla ușii de intrare însă fără a se dubla firma de pe fațadă. Această prevedere este valabilă pentru spațiile de mici dimensiuni, care nu au vitrină sau au maxim o vitrină.

- Iluminatul firmelor se va realiza, acolo unde e necesar, în mod indirect, prin amplasarea unor surse de lumină care să nu fie vizibile, având în vedere tehnologia LED ce permite economie de spațiu și resurse. Iluminatul va fi omogen și difuz, fără culori stridente sau care să acționeze intermitent.

Obligații ale proprietarilor:

▣ Proprietarii construcțiilor sunt obligați să aducă fațadele la forma lor inițială, odată cu montarea și demontarea firmelor.

Intervenții interzise:

▣ Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.

▣ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.

▣ Se interzic firmele de tip casetă luminoasă și iluminatul strident și intermitent.

▣ Se interzic firmele realizate în culori stridente și care nu sunt adecvate cadrului construit protejat.

Reclame și anunțuri comerciale

Intervenții admise cu condiții:

- vor fi poziționate în cadrul amenajărilor vitrinelor, în mod discret și detașat de sticla vitrinelor.

Intervenții interzise:

- Se interzice lipirea reclamelor și a oricăror forme de publicitate, inclusiv anunțuri, pe suprafețele vitrate și pe pereți, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

Parasolare și copertine și umbrele pentru terase

Intervenții admise cu condiții:

- Este admisă montarea parasolarelor la parterele construcțiilor pentru spații comerciale (inclusiv alimentație publică) cu acces direct dinspre stradă, cu condiția ca acestea să fie: mobile, realizate din materiale textile uniforme, de culoare deschisă (alb, beige) și uniformă, fără inscripții.

Deschiderea parasolarelor va fi de 70 cm față de planul fațadei. Parasolarele vor fi incorporate vitrinelor și nu se vor monta pe zidărie. Clădirile care aveau prevăzute inițial sisteme mobile pentru parasolare vor fi aduse la forma inițială, respectându-se deschiderea de 70 cm față de planul fațadei.

- Copertinele existente la construcții, realizate inițial pentru acoperirea unor Accesuri la demisol/subsol vor fi restaurate.

Intervenții interzise:

o Este interzisă montarea parasolarelor în afara spațiilor comerciale cu acces direct de la stradă de la parter.

o Este interzisă realizarea de copertine noi pentru acoperirea Accesurilor noi într-o clădire existentă care nu avea spații destinate inițial activității de comerț sau de prestări servicii.

Bannere

Intervenții admise cu condiții:

o Este admisă montarea bannerelor pe fațadele clădirilor de categoria a II-a a III-a , pentru un interval de timp determinat stabilit în cadrul adiminstratiei publice. Amplasarea pe fațadele clădirilor se va realiza ținând cont de arhitectura fațadei, astfel încât să nu acopere ferestre, porți (și orice cale de acces), balcoane, loggii.

o Bannerele vor fi realizate din material de cea mai bună calitate, rezistent la intemperii.

o Bannerele ce se amplasează pe stâlpi sau transversal pe o stradă vor primi avizul deținătorilor stâlpilor sau a proprietarilor pereților de care se ancorează. Aceste bannere se vor monta ținând cont de forma stâlpului și nu vor afecta vizibilitatea în trafic sau asupra perspectivelor valoroase.

o În înțelesul prezentului regulament, bannerele pot exprima evenimente temporare de interes public și nu anunțuri sau mesaje electorale.

Pentru anunțuri de evenimente sau afisaje importante din cadrul monumentelor istorice, acestea se vor realiza pe panouri mobile de tip roll-up, pe domeniul public, în dreptul porților de acces.

Intervenții interzise:

- Este interzisă montarea banerelor pe clădiri de categoria I.
- Este interzisă montarea bannerelor pe ferestre, vitrine, porți și alte căi de acces, balcoane și loggii.
- Este interzisă montarea bannerelor în locuri în care se afectează vizibilitatea în trafic sau asupra perspectivelor valoroase.

Mesh-uri

Intervenții admise cu condiții:

o Este admisă montarea mesh-urilor pe fațadele clădirilor, inclusiv a monumentelor istorice, pentru un interval de timp determinat pentru restaurarea fațadelor respective.

o Pentru clădirile monument istoric mesh-urile vor fi inscripționate cu desenul fațadei clădirii, asigurându-se iluminatul arhitectural. Pentru celelalte clădiri, mesh-urile vor avea o culoare deschisă. Pentru șantierelor speciale, cu intervenții la clădiri înalte și foarte înalte, mesh-urile vor fi din zale de oțel, ancorate special, având în vedere siguranța și protecția muncii.

o Mesh-urile cu mesaje publicitare se pot amplasa în zona calcanelor, respectându-se aspectul exterior al clădirilor prin dimensiuni, poziționare și grafică.

Intervenții interzise:

o Este interzisă montarea mesh-urilor pe ferestre, vitrine, porți și alte căi de acces, balcoane și loggii.

O. ELEMENTE DE ILUMINAT AL FAȚADELOR

Intervenții admise cu condiții:

- o Iluminatul fațadelor se referă la accentele de lumină necesare marcării Accesurilor în imobile. În funcție de tipologia arhitecturală a construcțiilor, la intrări se vor monta corpuri de iluminat.
- o Pentru construcțiile realizate în stil istoric se recomandă consolele realizate din metal, modele care de altfel au existat în Ansamblul Urban Arad.
- o Montarea va ține cont de compoziția fațadelor.

Iluminatul arhitectural

Intervenții admise cu condiții:

- o Iluminatul arhitectural al diferitelor construcții este necesară pentru marcarea pe timp de noapte al unor obiective de interes public asupra cărora există un interes general. Iluminatul arhitectural trebuie realizat la aceste obiective și în Ansamblul Urban Arad.
- o Monumentele istorice vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu iluminat arhitectural al fațadelor în funcție de tipologia arhitecturală a construcțiilor.
- o Iluminatul arhitectural nu trebuie să creeze distorsiuni de percepție asupra volumului construit, de aceea se va realiza în mod global, cu lumină difuză și temperatură caldă. În funcție de arhitectura clădirii se vor alege și accente de lumină din aceeași gamă de temperatură, cu intensitate mai mare. Sunt permise spectacolele de lumini pe clădiri pe o perioadă determinată, în cadrul unor evenimente.

Intervenții interzise:

- o Se interzice iluminatul arhitectural care distorsionează arhitectura clădirii.
- o Se interzice iluminatul arhitectural în culori stridente sau care sunt neadecvate Ansamblului Urban Arad (roz, mov, roșu, verde etc.)

P. ELEMENTE CE SE AMPLASEAZĂ PE DOMENIUL PUBLIC

Panouri, structuri publicitare ale municipiului, steaguri, bannere, totemuri

Se va respecta *Regulamentul privind publicitatea, reclama și afișajul în Municipiul Arad*

Pe teritoriul administrativ al municipiului Arad, se delimitează următoarele zone de publicitate: zona de publicitate restrânsă (ZPR) și zona de publicitate largită (ZPL).

Zona de publicitate restrânsă (ZPR) cuprinde Ansamblul urban al municipiului Arad și restul monumentelor istorice și de for public cu zonele de protecție din teritoriul administrativ al municipiului Arad, așa cum sunt stabilite de Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr.2314/2004 modificat prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr.2828/2015 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, și a Listei monumentelor istorice dispărute.

Pentru asigurarea coerenței imaginii urbane a zonei construite protejate, zona de publicitate restrânsă (ZPR) se împarte în :

- zona de publicitate restrânsă categoria A - (ZPRA) – zona ultracentrală a municipiului Arad și restul monumentelor istorice și de for public cu zonele de protecție din teritoriul administrativ al municipiului Arad
- zona de publicitate restrânsă categoria B - (ZPRB) - zona de publicitate restrânsă ZPR mai puțin

zona de publicitate restrânsă categoria A.

Zonele situate în teritoriul administrativ al municipiului Arad care nu fac parte din zona de publicitate restrânsă constituie zona de publicitate lărgită (ZPL) a municipiului Arad.

Categoriile de mijloace de publicitate permise în zona de publicitate restrânsă categoria A - (ZPRA) sunt:

- a) firme;
- b) copertine retractabile tip parasolar;
- c) mijloace de publicitate ale Primăriei Municipiului Arad amplasate pe domeniul public sau privat al Municipiului Arad: corpuri pentru afișaj, structuri de publicitate temporară autoportantă;
- d) panouri publicitare ale Primăriei Municipiului Arad cu mesaje publicitare care promovează Municipiul, respectiv informații turistice, de interes comunitar, etc;
- e) panouri publicitare amplasate pe structura refugiilor din stațiile de transport în comun.
- f) panou publicitar mobil pliabil (exceptie Bulevardul Revoluției);
- g) mesh-uri amplasate pe clădirile aflate în proces de restaurare, consolidare, renovare, pe care este reprodusă imaginea finală a fațadei, inscripționate cu texte publicitare maxim 5% din suprafața totală a mesh-ului;
- h) mesh-uri destinate doar comunicării activităților și evenimentelor, pe clădiri ale instituțiilor publice;
- i) indicator publicitar direcțional pentru servicii de utilitate publică;
- j) panouri publicitare – city-light;

Categoriile de mijloace de publicitate permise în zona de publicitate restrânsă categoria B - (ZPRB) sunt:

- a) firme;
- b) copertine retractabile tip parasolar;
- c) mijloace de publicitate ale Primăriei Municipiului Arad amplasate pe domeniul public sau privat al Primăriei Municipiului Arad;
- d) mijloace de publicitate amplasate pe domeniul public sau privat pentru structuri de publicitate temporară autoportantă;
- d) mesh-uri amplasate pe clădirile aflate în proces de restaurare, consolidare, renovare, pe care este reprodusă imaginea finală a fațadei, inscripționate cu texte publicitare maxim 25% din suprafața totală a mesh-ului;
- e) mesh-uri pentru publicitate comercială și necomercială pe calcanele deteriorate ale clădirilor care nu reprezintă o valoare istorică sau arhitecturală deosebită și pe calcane blocuri;
- f) mesh-uri destinate comunicării activităților și evenimentelor, pe clădiri ale instituțiilor publice;
- g) steaguri publicitare;
- h) panou publicitar mobil pliabil;
- i) indicator publicitar direcțional;
- j) panouri publicitare ale Primăriei Municipiului Arad cu mesaje publicitare care promovează Municipiul, respectiv informații turistice, de interes comunitar, etc;
- k) panouri publicitare amplasate pe structura refugiilor din stațiile de transport în comun.
- l) panouri publicitare – city-light.

Categoriile de mijloace de publicitate premise în zona de publicitate lărgită (ZPL) a municipiului Arad, zone comerciale și rezidențiale, artere principale și intrări în oras, sunt:

- a) firme;
- b) copertine retractabile tip parasolar;
- c) mijloace de publicitate ale Primăriei Municipiului Arad amplasate pe domeniul public sau privat al Primăriei Municipiului Arad;
- d) mijloace de publicitate amplasate pe domeniul public sau privat pentru structuri de publicitate temporară autoportantă;
- d) mesh-uri amplasate pe clădirile aflate în proces de restaurare, consolidare, renovare, pe care este reprodusă imaginea finală a fațadei, inscripționate cu texte publicitare maxim 25% din suprafața totală a mesh-ului;
- e) mesh-uri pentru publicitate comercială și necomercială pe calcanele deteriorate ale clădirilor care nu reprezintă o valoare istorică sau arhitecturală deosebită și pe calcane blocuri;
- f) mesh-uri destinate comunicării activităților și evenimentelor, pe clădiri ale instituțiilor publice;
- g) steaguri publicitare;
- h) panou publicitar mobil pliabil;
- i) indicator publicitar direcțional;
- j) panouri publicitare ale Primăriei Municipiului Arad cu mesaje publicitare care promovează Municipiul, respectiv informații turistice, de interes comunitar, etc;
- k) panouri publicitare amplasate pe structura refugiilor din stațiile de transport în comun.
- l) panouri publicitare – city-light.

Mijloacele de publicitate amplasate în zonele de publicitate restrânsă (ZPRA) și (ZPRB) vor fi proiectate, respectiv realizate, ținând seama de Studiul privind asigurarea coerenței imaginii urbane a zonei construite protejate din Municipiul Arad, adoptat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 110 din 29.04.2014 și PUZCP - Zona Monumente Protejate Arad adoptat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 201/2014.

Pentru zona de publicitate lărgită (ZPL), sunt permise toate mijloacele de publicitate cu excepția bannerelor amplasate perpendicular pe axul drumului public. Primăria Municipiului Arad are obligația să asigure coerența imaginii urbane prin autorizațiile de construire și avizele emise.

Aprobarea amplasării mijloacelor de publicitate va fi făcută în baza autorizației de construire, emisă în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare sau în baza avizului pentru publicitate temporară, după caz.

Pentru cazurile în care legea nu prevede emiterea autorizației de construire, amplasarea mijloacelor de publicitate, se va face cu respectarea procedurii prevăzute pentru obținerea avizului pentru publicitate temporară.

Amplasarea steagurilor publicitare se face în baza avizului de publicitate temporară emis de Primăria Municipiului Arad.

Steagurile publicitare se amplasează în zona ZPRB și ZPL.

Bannerele publicitare se amplasează în zona ZPL - în baza avizului de publicitate.

Amplasarea bannere-lor publicitare se face în baza avizului de publicitate temporară emis de Primăria Municipiului Arad.

Dacă, pe domeniul privat, în ZPRB și ZPL se construiesc stâlpi - suport pentru bannere, steaguri sau alte mijloace publicitare ancorate pe stâlpi, aceștia se supun procedurii de autorizare, conform Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate în următoarele cazuri:

a) în zonele naturale protejate, pe arbori, în parcuri, grădini publice, scuaruri și alte spații verzi publice amenajate cu caracter ornamental, cu excepția celor destinate punerii în valoare a zonelor de interes public (indicatoare publicitare directionale, panouri de orientare, plăcuțe de avertizare și alte asemenea legate de utilizarea publică);

b) pe clădirile reprezentând monumente istorice și sedii ale instituțiilor publice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul clădirii și a mesh-urilor amplasate pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare, restaurare și /sau a unor evenimente publice organizate, în condițiile prezentului regulament;

c) pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;

d) în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor, lăcașurilor de cult;

e) pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora și în amplasamente care blochează fluxurile pietonale;

f) în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;

g) pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere ori sub poduri;

h) pe stâlpii de semnalizare rutieră sau de circulație;

Intervenții interzise:

- amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate.
- amplasarea mijloacelor de publicitate pe domeniul public la o distanță mai mică de 2,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile.
- aplicarea (inscripționarea) firmelor, reclamelor, textelor publicitare direct pe împrejurimi, zidurile imobilelor, stâlpilor de orice fel, trotuarelor sau aleilor prin diverse metode grafice.
- acoperirea cu orice mijloc de publicitate (inclusiv autocolante) a suprafețelor vitrate ale clădirilor.
- amplasarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.
- amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră, a indicatoarelor de orientare și informare sau împiedică vizibilitatea acestora.
- montarea pe trotuare și spații pietonale cu lățimea mai mică de 2,25 m, precum și pe zonele verzi dintre trotuar sau spațiu pietonal și carosabil a panourilor publicitare cu structură proprie și

elemente de susținere care necesită fundație.

Toalete publice automate și mobilier urban (chioșcuri, tonete)

- Este permisă amplasarea în zona construită protejată, cu respectarea următoarelor condiții:

- Respectarea caracterului istoric și arhitectural al zonei.
- Toate elementele trebuie să fie integrate armonios în peisajul urban, fără a afecta vizibilitatea sau valoarea estetică a monumentelor istorice și a clădirilor de patrimoniu.

Design și Materiale

- Designul tuturor elementelor trebuie să fie discret, utilizând culori și materiale care să se integreze în estetica zonei protejate.
- Este interzisă utilizarea formelor sau culorilor care contrastează puternic cu mediul înconjurător.
- Elementele de mobilier urban trebuie să fie de dimensiuni reduse și să reflecte stilul arhitectural local.

Amplasare:

- Toaletele publice automate și mobilierul urban trebuie amplasate în locuri care să nu obstrucționeze traficul pietonal sau vizibilitatea monumentelor și a clădirilor de patrimoniu.
- Amplasarea acestora este permisă în zonele cu trafic intens, dar trebuie să fie realizată astfel încât să minimizeze impactul vizual și să fie cât mai puțin intruzivă.

Conținut și Funcționalitate:

- Chioșcurile și tonetele trebuie să deservească activități care completează caracterul zonei, cum ar fi vânzarea de produse artisanale, informarea turiștilor sau servicii culturale.
- Panourile publicitare trebuie să afișeze conținut relevant pentru zona protejată, cum ar fi informații turistice sau evenimente culturale. Publicitatea comercială este permisă conform prescripțiilor listate mai sus.

Avize și Aprobare:

- Toaletele publice automate și mobilierul urban (cum ar fi chioșcuri, tonete, info point-uri și panouri publicitare) pot fi amplasate în zona construită protejată cu respectarea regulamentelor avizate de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau serviciile deconcentrate ale acestuia, după caz, care prevăd funcțiunile admise, materialele acceptate sau interzise, precum și gama cromatică Conform Ordinului nr. 2.797 din 2017;
- Aceste tipuri de construcții pot fi amplasate fără să afecteze vizibilitatea monumentelor istorice care aparțin simultan categoriilor II - Arhitectură și monument.
- Construcțiile sezoniere și provizorii trebuie să fie demontabile în întregime.

Intervenții interzise:

- Este interzisă amplasarea panourilor, totemurilor și a structurilor publicitare ale municipiului pe domeniul public în locuri unde se poate afecta vizibilitatea în trafic, perspectivele valoroase.
- Este interzisă amplasarea panourilor în domeniul privat al persoanelor fizice și juridice fără a se ține cont de aspectul general al zonei, și de vizibilitatea asupra fațadelor.
- Este interzisă iluminarea panourilor fixe cu nuanțe stridente și care să acționeze intermitent.

Sistem publicitar unicat, instalații urbane de artă plastică, ansambluri statuare și statui

Intervenții admise cu condiții:

- o Sistemul publicitar unicat, ansamblurile statuare, statuile și instalațiile urbane de artă plastică pot fi formate din instalații cu diverse componente realizate la scară monumentală sau cu dimensiuni mai restrânse, la scară umană. De aceea amplasarea acestor obiecte se va realiza conform procedurii de emitere a autorizației de construire. Durata de expunere va fi stabilită în funcție de cerere: temporar sau permanent.
- o Monumentele permanente vor fi supuse avizării conform procedurilor legale privind forma și amplasarea, împreună cu toată amenajarea aferentă.
- o Pentru amplasarea scenelor exterioare temporare vor fi vizate piețele publice, parcuri sau alte locuri cu tradiție în acest scop din cadrul Ansamblului Urban Arad.
- o Este admisă amplasarea sistemelor publicitare unicat cu condiția ca acestea să nu afecteze vizibilitatea în trafic, căile de acces și evacuare din și înspre domeniul public, perspectivele valoroase și caracterul general al zonei.
- o O altă condiție este aceea ca prin demontarea obiectelor temporare, amplasamentul să fie adus la starea inițială favorabilă.

Terasele sezoniere pentru alimentație publică

Intervenții admise cu condiții:

- o Terasele sezoniere aferente unor spații de alimentație publică vor fi realizate în funcție de amplasament, în zonele de interes declarate prin studii aprobate și prin documentații tehnice autorizate.
- o Ca principiu general, terasele vor fi amenajate simplu și unitar pentru zona în care se amplasează, indiferent de specificul activității comerciale de alimentație publică.
- o Terasele amplasate în piețe publice și străzi înguste vor fi amplasate direct pe paviment în zona străzilor înguste și pietonale. Umbrirea se poate realiza cu umbrele în piețele publice și parasolare/copertine. Mobilierul și eventualele jardiniere vor fi ancorate în același stil de design urban. Parasolarele și copertinele vor fi de culoare deschisă, omogenă și fără însemne. Umbrelele vor fi cu nuanțe de bej, și permit inscripții și semne cu nuanțe de 5% de maron, roșu sau verde închis.
- o Terasele amplasate pe trotuare cu lățimea de minim 5,00m, se vor amplasa lângă clădire, în zona fațadelor aferente spațiilor de alimentație publică de care aparțin, astfel încât să se asigure minim 2 m liberi pentru circulația pietonală. Aceste terase vor avea podină executată din lemn pentru a se regulariza diferența de înălțime față de interiorul spațiului de alimentație publică. Umbrirea se va realiza cu parasolare/copertine care vor fi de culoare deschisă, omogenă și fără însemne. Toate terasele aparținând unei zone vor fi realizate în același fel, cu același mobilier și jardiniere. Materialul predominant pentru amenajarea teraselor va fi din lemn masiv și structuri metalice discrete. În prezent, acest caz se întâlnește pe Bd. Revoluției.
- o Amplasarea teraselor vor ține cont de Accesurile existente la construcții și nu vor obtura căile de evacuare în caz de incendiu.

Chioșcuri, van-uri, toalete publice

Intervenții admise cu condiții:

- Chioșcurile de difuzare a presei și cele destinate parcurilor vor fi realizate în funcție de amplasament, în zonele de interes declarate prin studii aprobate și prin documentații tehnice autorizate, inclusiv pentru amenajările în care acestea se amplasează.
- Chioșcurile de difuzare a presei vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să se integreze în aspectul general al zonei de amplasare. În sprijinul acestui aspect, chioșcurile nu vor avea vitrine prin care să se perceapă activitatea acestora pe perioada când sunt închise, ci doar când sunt deschise. Nu se acceptă culorile stridente.
- Chioșcurile (pavilioanele) pentru parcuri sunt locuri de stat la umbră și pot fi cuplate cu activități de alimentație publică de mici dimensiuni, puncte de informație turistică, și alte activități conexe activității de recreere.
- Amplasarea chioșcurilor vor ține cont de Accesurile existente la construcții și nu vor obtura căile de evacuare în caz de incendiu.
- Se recomandă folosirea acelorasi materiale si culori ca mobilierul urban.;
- Se permite amplasarea de toalete publice pe domeniul public din cadrul parcurilor, astfel încât să nu afecteze imaginea spațiilor publice amenajate și circulația pietonală;

Intervenții interzise:

Nu se accepta culori stridente

Nu se accepta materiale din pvc.

Nu se accepta materiale contrastante cu mobilierul urban.

Mobilier urban

Intervenții admise cu condiții:

o Mobilierul urban: locuri de stat, fântâni ambientale și de băut apă, coșuri de gunoi, jardiniere mobile, stâlpi de delimitare fluxuri de circulație și Accesuri, protecții arbori, bănci, stâlpi de iluminat, panouri publicitare fixe - vor fi realizate în funcție de amplasament cu un design unitar de conformare și culori, din materiale de calitate, și se vor amplasa în zonele de interes declarate prin studii aprobate și prin documentații tehnice autorizate, inclusiv pentru amenajările în care acestea se amplasează.

o Mobilierul urban va fi realizat din materiale durabile (piatră naturală, lemn, metal).

o Amplasarea mobilierului urban va ține cont de Accesurile existente la construcții și nu vor obtura căile de evacuare în caz de incendiu.

Prevederi specifice privitoare la intervențiile admise pentru imobilele situate pe străzile propuse ca viitoare străzi pietonale

1. Accese auto:

- o **Restricționarea accesului auto:** Pe străzile propuse pentru pietonalizare, accesul auto va fi limitat doar pentru situațiile de necesitate absolută (livrări, urgențe, servicii de întreținere). Accesul va fi permis pe bază de permise speciale sau într-un interval orar restricționat, pentru a proteja fluxul pietonal.
- o **Amenajarea acceselor auto:** În zonele unde accesul auto este permis, accesele vor fi

concepute pentru a minimiza impactul asupra pietonilor, prin utilizarea de materiale și soluții de design care integrează perfect drumurile auto cu trotuarele. Accesul va fi marcat vizibil și va avea borduri coborâte pentru a asigura siguranța pietonilor.

2. Funcțiuni noi admise:

- **Diversificarea funcțiunilor comerciale și de servicii:** Se vor permite funcțiuni comerciale (magazine, restaurante, cafenele, birouri) și de servicii care contribuie la revitalizarea străzii și la crearea unui ambient plăcut pentru pietoni. Este important ca activitățile să fie adaptate specificului zonei pietonale, având în vedere reducerea poluării sonore și vizuale.
- **Soluții pentru integrarea funcțiunilor rezidențiale:** Se va încuraja păstrarea funcțiunii rezidențiale pentru clădirile deja existente, în paralel cu integrarea unor activități complementare, cum ar fi studiouri de artizanat, ateliere meșteșugărești sau spații pentru activități culturale

3. Panouri de afișaj și publicitate:

- **Reglementarea panourilor publicitare:** Panourile de afișaj și publicitate vor fi permise doar în anumite zone specifice, respectând normele de estetică urbană și reglementările privind protecția patrimoniului. Se va interzice montarea de panouri publicitare mari sau agresive vizual, care să afecteze caracterul pietonal al zonei.
- **Panouri integrate în designul urban:** Panourile de afișaj vor trebui să fie integrate în structurile existente (de exemplu, pe fațadele clădirilor, în locuri discrete sau sub formă de panouri multimedia), fără a modifica aspectul arhitectural al zonei. Dimensiunile și amplasarea acestora vor fi reglementate astfel încât să nu creeze obstacole vizuale sau fizice pentru pietoni.

4. Mobilier urban și amenajări exterioare:

- **Mobilier urban:** Se va încuraja amplasarea de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, suporturi pentru biciclete) realizat din materiale durabile, care să fie în armonie cu caracterul zonei pietonale. Mobilierul va fi amplasat astfel încât să nu împiedice circulația pietonală.
- **Amenajări exterioare:** Intervențiile vor include amenajarea de zone verzi, plantări de arbori și arbuști în spațiile publice, piațete și vor avea dimensiuni corespunzătoare astfel încât să nu obstrucționeze vizibilitatea monumentelor sau a altor elemente de interes arhitectural, asigurând totodată o integrare armonioasă în peisajul urban.

5. Iluminatul public:

- **Iluminat ambiental:** Se vor folosi soluții de iluminat ambiental care să asigure siguranța pietonilor pe timpul nopții, fără a afecta negativ peisajul urban. Iluminatul va fi discret, concentrându-se pe evidențierea elementelor arhitecturale de interes.
- **Iluminat de accent pentru clădiri și obiective de interes:** Se vor permite intervenții de iluminat arhitectural care să pună în valoare anumite clădiri de patrimoniu sau zone de interes public, dar cu respectarea standardelor de estetică și protecția mediului.

Paletar de culori:

În cadrul PUZ-ului pentru Zona Centrală Protejată Arad, propunerea unui paletar de culori reprezintă o măsură de reglementare care are rolul de a asigura coerența vizuală și respectarea specificului arhitectural istoric al zonei, prin stabilirea unei selecții controlate de nuanțe permise pentru **finisajele exterioare ale clădirilor – fațade, elemente decorative, tâmplării și acoperișuri** – aceste culori fiind alese pe baza unor studii de arhitectură, ținându-se cont de materialele tradiționale folosite în zonă.

Codurile de culori incluse în paletar sunt alese în funcție de:

- **Cromatică istorică** identificată în zona protejată (pe baza studiilor de arhitectură istorică și relevee)
- **Materialele tradiționale** utilizate (var, tencuieli minerale, lemn, țiglă ceramică etc.)
- **Caracterul urban** al fiecărei subzone – de exemplu: zonele cu clădiri neoclasice vs. cele cu arhitectură eclectică sau secesion

Paletarul poate fi organizat în categorii:

- **Culori de bază pentru fațade** – tonuri de bej, crem, ocru, gri-uri calde,
- **Culori pentru elemente de accent** – marouri închise, roșu teracotă, verde stins, albastru prăfuit
- **Culori pentru tâmplării și balustrade** – alb, gri antracit, brun închis
- **Culori pentru acoperișuri -invelitori** – nuanțe tradiționale de roșu cărămiziu, brun roșcat

	Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Pure white	9010	S 0603-G80Y	240-237-225	0-1-6-6
2.	Cream	9001	S 0804-Y30R	250-244-227	0-3-9-9
3.	Oyster white	1013	S 1005-Y30R	227-217-198	0-3-12-12
4.	Ivory	1014	S 1515-Y10R	221-196-154	5-20-50-0
5.	Beige	1001	S 2020-Y20R	204-176-131	0-14-36-20
6.	Green beige	1000	S 2020-Y	201-187-136	0-7-32-21
7.	Light ivory	1015	S 1010-Y20R	230-214-144	0-5-30-10
8.	Wax yellow	090-90-30	S 0520-Y	248-233-176	0-6-29-3
9.	Macadamia beige	080-90-20	S 0510-Y20R	250-232-196	0-7-22-2
10.	Light fern green	110 90 10	S 0907-G60Y	226-228-208	1-0-9-11
11.	Grey white	9002	S 1502-Y	214-213-202	0-0-6-16
12.	Pebble grey	7032	S 3005-G80Y	184-183-153	0-2-11-29
13.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30
14.	Papyrus white	9018	S 2002-G50Y	200-203-196	10-5-15-10
15.	Agate grey	7038	S 3005-G20Y	195-195-195	30-10-20-20

	Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp.CMYK
1.	Pure white	9010	S 0603-G80Y	240-237-225	0-1-6-6
2.	Cream	9001	S 0804-Y30R	250-244-227	0-3-9-9
3.	Oyster white	1013	S 1005-Y30R	227-217-198	0-3-12-12
4.	Ivory	1014	S 1515-Y10R	221-196-154	5-20-50-0
5.	Light ivory	1015	S 1010-Y20R	230-214-144	0-5-30-10
6.	Wax yellow	090-90-30	S 0520-Y	248-233-176	0-6-29-3
7.	Macadamia beige	080-90-20	S 0510-Y20R	250-232-196	0-7-22-2
8.	Green beige	1000	S 2020-Y	201-187-136	0-7-32-21
9.	Beige	1001	S 2020-Y20R	204-176-131	0-14-36-20
10.	Sand yellow	1002	S 2030-Y10R	205-170-109	0-17-47-20

	Culoare de bază finisaje suprafață - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresep.NCS	Coresep.RGB	Coresep.CMYK
11.	Apricot yellow	070-80-40	S 1030-Y30R	239-188-128	0-21-46-6
12.	Pebble grey	7032	S 3005-G80Y	184-183-153	0-2-11-29
13.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30
14.	Grey white	9002	S 1502-Y	214-213-202	0-0-6-16
15.	Light fern green	110 90 10	S 0907-G60Y	226-228-208	1-0-9-11
16.	Designer cream yellow	100 90 20	S 1015-G80Y	225-222-179	0-1-20-12
17.	Kiwi ice cream green	110 90 30	S 0520-G60Y	222-231-172	4-0-26-9
18.	Spring green	130 90 20	S 0520-G20Y	205-234-201	12-0-14-8
19.	Dew green	140 70 20	S 2020-G20Y	159-189-159	16-0-16-26
20.	Pastel green	6019	S 1020-G30Y	182-206-172	12-0-17-19
21.	Crystal salt white	170-90-05	S 0907-B80G	217-229-224	5-0-2-10
22.	Antarctic blue	210 90 10	S 0515-B20G	194-228-232	16-2-0-9
23.	Alpine morning blue	230-80-15	S 1020-B	172-208-222	23-6-0-13
24.	Himalaya blue	250 80 15	S 1020-R80B	181-201-221	18-9-0-13
25.	Venitian pink	360-80-10	S 1510-R20B	214-194-199	0-9-7-16
26.	Rose cream	010-90-05	S 0507-R20B	236-223-225	0-6-5-7
27.	Telegrey 4	7047	S 1500-N	208-208-208	0-0-5-20
28.	Papyrus white	9018	S 2002-G50Y	200-203-196	10-5-15-10
29.	Light grey	7035	S 2002-B50G	185-196-195	3-0-0-23
30.	Agate grey	7038	S 3005-G20Y	195-195-195	30-10-20-20

Nr. crt.	Culoare de accent - denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresep.NCS	Coresep.RGB	Coresep.CMYK
1.	Light green	6027	S 2020-B70G	132-195-190	31-0-3-27
2.	Mint turquoise	6033	S 4030-B70G	72-135-127	47-0-6-47
3.	Patina green	6000	S 5030-G	59-116-95	49-0-18-55
4.	Easter green	110 80 50	S 1050-G50Y	189-206-107	8-0-48-19
5.	Saffron yellow	1017	S 1050-Y30R	246-169-80	0-40-100-0
6.	Sulfur yellow	1016	S 0570-G80Y	241-221-56	0-4-77-9
7.	Pastel yellow	1034	S 2050-Y30R	230-157-81	0-32-65-10
8.	Brown beige	1011	S 4030-Y30R	171-129-79	0-25-54-33
9.	Grey beige	1019	S 4010-Y30R	164-143-122	0-15-40-45
10.	Ochre yellow	1024	S 3040-Y10R	181-144-75	0-20-59-29
11.	Olive yellow	1020	S 4020-G90Y	153-153-080	1-5-30-40
12.	Yellow grey	7034	S 5010-G90Y	143-139-102	5-5-40-40
13.	Concrete grey	7023	S 5005-G50Y	127-128-118	1-0-8-50
14.	Stone grey	7030	S 4502-Y	145-142-133	0-2-8-43
15.	Silver grey	7001	S 4005-R80B	141-150-157	10-4-0-38
16.	Pastel turquoise	6034	S 3020-B50G	124-173-172	28-0-1-32
17.	Pastel blue	5024	S 3030-B	96-147-172	60-20-5-20
18.	Pigeon blue	5014	S 4020-R80B	104-124-150	31-17-0-41
19.	Pastel violet	4009	S 3020-R30B	157-133-146	0-15-7-38
20.	Antique pink	3014	S 2040-R	201-115-117	0-43-42-21
21.	Salmon orange	2012	S 2060-Y70R	209-101-78	0-52-63-18
22.	Red orange	2001	S 2570-Y60R	182-72-28	0-60-85-29
23.	Pastel orange	2003	S 1070-Y50R	240-120-41	0-50-83-6
24.	Beige red	3012	S 3030-Y60R	198-132-109	0-50-50-20
25.	Brown red	3011	S 4550-Y90R	119-36-36	0-70-70-53

Nr. crt.	Culoare învelitori- denumire RAL	COD RAL/ RAL DESIGN	Coresp.NCS	Coresp.RGB	Coresp. CMYK	Observații
1.	Beige red	3012	S 3030-Y60R	198-132-109	0-50-50-20	Țiglă
2.	Orange yellow	050 60 50	S 2050-Y60R	208-121-78	0-42-63-18	Țiglă
3.	Orange brown	8023	S 4050-Y50R	160-87-41	1-46-74-37	Țiglă
4.	Clay brown	8003	S 6030-Y40R	124-75-39	0-40-69-51	Țiglă
5.	Beige brown	8024	S 6020-Y50R	118-80-56	0-32-53-54	Toate
6.	Copper brown	8004	S 5040-Y60R	138-73-49	0-47-64-46	Toate
7.	Red brown	8012	S 6030-Y80R	100-51-43	0-49-57-61	Toate
8.	Terra brown	8028	S 8010-Y30R	79-58-42	0-27-47-69	Toate
9.	English red	040 50 50	S 3050-Y70R	186-85-63	0-54-66-27	Tablă
10.	Grey beige	1019	S 4010-Y30R	164-143-122	0-15-40-45	Tablă
11.	Silk grey	7044	S 2502-Y	202-196-176	0-0-15-30	Tablă

Articolul 5. DEFINIRE POT SI CUT

(1) Procentul de ocupare a terenului (POT)

- Procentul de ocupare a terenurilor exprimă limita maximă a suprafeței permise să fie ocupată, la sol, cu construcții (vor fi luate în calcul proiecția la sol a clădirilor și anexelor lor).

a. cazul general

- POT – se menține POT actual
- Zone centrale - 80%
- Zone comerciale - 85%
- Zone mixte - 70%
- Zone rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- Zone industriale- pentru cele existente
 - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
 - pentru cele propuse
 - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate
- Zone de recreere
 - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.
 - pentru parcelele obiectivelor de utilitate publică – a se consulta plansa 3.1. Reglementari Urbanistice

(2) Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenurilor calculat ca raport între aria desfășurată a construcției și suprafața totală a terenului.

- CUT - ul actual al parcelelor
- pentru parcelele obiectivelor de utilitate publică – a se consulta plansa 3.1. Reglementari Urbanistice

II. Dispoziții aplicabile în zonă

Articolul 6. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA ZIR 1

(1) Delimitare:

La N: Piața Drapelului

La E: Spatele proprietăților de pe Str. G-ral Traian Mosoiu, intersecția G-ral Vasile Milea cu I.C. Brătianu, Splaiul General Praporgescu de la intersecția cu I.C. Brătianu până la Filarmonică, Piața G. Enescu, Bd. G-ral Dragalina până la Piața Arenei.

La S: Piața Arenei, Zona Bou Roșu, Str. Grigore Alexandrescu 4-18, Str. Mețianu 1-22, Piața Catedralei, Str. Ion Rusu Șirianu, Str. Ceaikovski 14-6,.

La V: De la intersecția Str. Mihai Eminescu și Transilvaniei, Str. Gh. Șincai 3-20, str. Sinaia, M. Eminscu, str. Octavian Goga 10-2, intrarea Albac, Str. Gh Popa de Teiuș 2-10, Bd. Revoluției, Str Andrei Mureșanu 2-14, Bd Revoluției până la Piața Drapelului

Împărțirea pe Subzone Istorice de Referință:

Subzonă Istorică de Referință	Include monumente și zonă de protecție a monumentele istorice
S.I.R . 1.1	DA
S.I.R . 1.2	DA
S.I.R . 1.3	DA
S.I.R . 1.4	NU
S.I.R . 1.5	NU
S.I.R . 1.6	NU
S.I.R . 1.7	NU
S.I.R . 1.8	NU

(2) Caracterul zonei:

- zona centrală urbană;
- coerența imaginii urbane datorată tipului de arhitectură dat de bd. Revoluției;
- păstrarea funcțiunii inițiale – administrativ și mixt .

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

6.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

- (1) Zona centrală extinsă cu zonele de protecție ale monumentelor istorice.
- (2) Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în ZIR 1 s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
151	AR-II-m-B-00479	Casă	Str. Alecsandri Vasile 13	1910 - 1920
152	AR-II-m-B-00480	Hotelul "Stadt Wien", azi ruine pivniță	Str. Alexandrescu Grigore 6	sf. sec. XVIII - înc. sec. XIX
157	AR-II-m-B-00483	Casă	Str. Bălcescu Nicolae 1	1800 - 1850
158	AR-II-m-B-00484	"Casa gotică"	Str. Bălcescu Nicolae 6	1800 - 1850
159	AR-II-m-B-00485	Colegiul Național "Moise Nicoară"	Piața Bibici Margareta 1	1869 - 1873
160	AR-II-m-B-00486	Casă	Str. Blaga Lucian 7, str. Eminescu Mihai 6	1907
161	AR-II-m-B-00487	Școala normală de fete, azi Liceul Pedagogic "Dimitrie Țichindeal"	Str. Blaga Lucian 9	1909
162	AR-II-m-B-00488	Gimnaziul de băieți "Iosif Vulcan", azi Grupul școlar de industrie alimentară	Str. Blaga Lucian 15	1887
163	AR-II-m-B-00489	Casă, azi parohie evanghelică și locuință	Str. Blajului 2	cca. 1900
164	AR-II-m-B-00490	Palatul Suci	Str. Blajului 3	1906 - 1907
165	AR-II-m-B-00491	Catedrala "Sf. Ioan Botezatorul"	Piața Catedralei 15	1862 - 1865
166	AR-II-m-B-00492	Turnul de apă, azi restaurant și galerie de artă	Str. Ceaikovski P. I. 9A	1896
167	AR-II-m-B-00493	Casă	Str. Chendi Ilarie 1-3	1897
168	AR-II-m-B-00494	Casă (cu farmacie)	Str. Ciceo-Pop Ștefan 16	cca. 1908
170	AR-II-m-B-00496	Casă	Bd. Decebal 14, str. Georgescu, aviator 8	1912
171	AR-II-m-B-00497	Casă	Bd. Decebal 37	1910
173	AR-II-m-B-00499	Sala de festivități a Școlii de Arte și Meserii, azi în cadrul Grupului Școlar Industrial "Aurel Vlaicu"	Bd. Dragalina Ion, general 30	1911
180	AR-II-m-B-00501	Casă	Str. Eminescu Mihai 6, str. Blaga Lucian 7	1897
181	AR-II-m-B-00502	Casă	Str. Eminescu Mihai 10	cca. 1900
182	AR-II-m-B-00503	Clădirea Diecezeanei	Str. Eminescu Mihai 18	cca. 1908
183	AR-II-m-B-00504	Casă	Str. Eminescu Mihai 36	1906

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
184	AR-II-m-B-00505	Palatul "Tribunei", azi locuințe	Str. Eminescu Mihai 37	1909
185	AR-II-m-B-00506	Gimnaziul Român de Fete, azi secție a Spitalului Clinic Municipal	Str. Eminescu Mihai 44	1912
186	AR-II-m-B-00507	Palatul Cultural Arad, azi Filarmonica de Stat și Muzeul Județean	Piața Enescu George 1	1911 - 1913
187	AR-II-m-B-00508	Casă	Str. Episcopiei 3	înc. sec. XX
188	AR-II-m-B-00509	Casă	Str. Episcopiei 9	1906
189	AR-II-m-B-00510	Casă	Str. Episcopiei 18	1908
190	AR-II-m-B-00511	Casă	Str. Episcopiei 46	1910
191	AR-II-m-B-00512	Biserica de lemn "Sf. Gheorghe"	Str. Episcopiei 60-62, (în parcul reședinței Episcopiei Ortodoxe)	1848
193	AR-II-m-B-00514	Casă, azi grădiniță	Str. Georgescu Ion, doctor 7	sf. sec. XIX
194	AR-II-m-B-00515	Casă	Str. Georgescu, aviator 11	1883
195	AR-II-m-B-00516	Casă	Str. Georgescu, aviator 11A-13	1913
199	AR-II-m-B-00520	Casă	Str. Goga Octavian 2	1912
200	AR-II-m-B-00521	Casă	Str. Goga Octavian 3	1897
201	AR-II-m-B-00522	Palatul Bohuș, azi locuințe și spații comerciale	Str. Goldiș Vasile 1-3	1910
202	AR-II-m-B-00523	Casă	Str. Grigorescu Nicolae 7	1925 - 1930
203	AR-II-m-B-00524	Sediul fostei Societăți bancare "Victoria", azi locuințe și birouri	Str. Horia 2	1850 - 1900
204	AR-II-m-B-00525	Palatul Szantay, azi locuințe și spații comerciale	Str. Horia 3-5, str. Episcopiei 2	cca. 1911
205	AR-II-m-B-00526	Casa Iacob Hirschl, azi Casa de Cultură a municipiului	Str. Lazăr Gheorghe 1	1817
206	AR-II-m-B-00527	Teatrul Vechi	Str. Lazăr Gheorghe 3	1817
207	AR-II-m-B-00528	Casă	Str. Mețianu 2, Piața Iancu Avram 20	1912
211	AR-II-m-B-00532	Palatul Justiției	Str. Milea Vasile, general 2	1892
212	AR-II-m-B-00533	Palatul Kovács, azi locuințe	Str. Milea Vasile, general 19, str. Grigorescu Nicolae 8	cca. 1900
215	AR-II-m-B-00536	Casă	Str. Preparandiei 2	sf. sec. XVIII
217	AR-II-m-B-00538	Casă (cu farmacie la parter)	Bd. Revoluției 23, Calea Maniu Iuliu 2	1850 - 1900
218	AR-II-m-B-00539	Casă	Bd. Revoluției 29	cca. 1913
219	AR-II-m-B-00540	Casă	Bd. Revoluției 33, str. Davilla Carol 1A	cca. 1913

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
222	AR-II-m-B-00543	Biserica evanghelică luterană	Bd. Revoluției 61	1906
223	AR-II-m-B-00544	Palatul Andreyni, azi Palatul Copiilor	Bd. Revoluției 69	cca. 1880 - 1890
224	AR-II-m-B-00545	Palatul Băncii Naționale	Bd. Revoluției 72	1905 - 1906
225	AR-II-m-B-00546	Palatul Cenad, azi locuințe și birouri	Bd. Revoluției 73, Bd. Milea Vasile, general 1	sf. sec. XIX
226	AR-II-m-B-00547	Casă	Bd. Revoluției 74	sec. XIX
227	AR-II-m-B-00548	Palatul Administrativ (Primăria)	Bd. Revoluției 75	1874 - 1876
228	AR-II-m-B-00549	Palatul Administrației Financiare (Trezoreria)	Bd. Revoluției 77, Bd. Decebal 2	1850 - 1900
229	AR-II-m-B-00550	Palatul Neumann, azi locuințe și spații comerciale	Bd. Revoluției 78, str. Horia 1	sf. sec. XIX
230	AR-II-m-B-00551	Fosta Prefectură, azi Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Arad	Bd. Revoluției 79	sec. XIX
231	AR-II-m-B-00552	Fosta Prefectură, azi redacția publicațiilor "Adevărul" și "Observator" și Rectoratul Universității "Aurel Vlaicu"	Bd. Revoluției 81	sec. XIX
232	AR-II-m-B-00553	Casă	Bd. Revoluției 90	cca. 1900
233	AR-II-m-B-00554	Casă	Bd. Revoluției 92	cca. 1900
234	AR-II-m-B-00555	Casă, azi sediu al Universității de Vest "Vasile Goldiș"	Bd. Revoluției 94	sf. sec. XIX
235	AR-II-m-B-00556	Palatul Herman Gyula, azi locuințe și spații comerciale	Bd. Revoluției 96	1850 - 1900
236	AR-II-m-B-00557	Biserica romano - catolică	Bd. Revoluției 96A	1902 - 1904
237	AR-II-m-B-00558	Hotelul "Ardealul"	Bd. Revoluției 98	1841
238	AR-II-m-B-00559	Casă	Bd. Revoluției 99	cca. 1900
239	AR-II-m-B-00560	Fosta Bancă de Credit, azi locuințe și spații comerciale	Bd. Revoluției 100	înc. sec. XIX
240	AR-II-m-B-00561	Teatrul de Stat "Ion Slavici"	Bd. Revoluției 103	1874
243	AR-II-m-B-00564	Hanul "A. B. C. - ul de Aur", azi locuințe	Str. Sinagogei 2	1820

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
244	AR-II-m-B-00565	Casă	Str. Teodoroiu Ecaterina 1, Piața Catedralei 11	1850 - 1875
250	AR-II-m-B-00572	Casa "Cu Lacăt și Trunchi"	Str. Tribunalul Dobra 7	1815
251	AR-II-m-A-00573	Sinagoga neologă (de rit mozaic)	Str. Tribunalul Dobra 10	1827 - 1834
252	AR-II-m-B-00574	Hanul "Boul Roșu", azi locuințe	Str. Tribunalul Dobra 22	sec. XIX
253	AR-II-m-B-00575	Antrepozit	Str. Unirii 5, str. Georgescu aviator 2-6	sf. sec. XIX
254	AR-II-m-B-00576	Antrepozit	Str. Unirii 7, str. Georgescu aviator 2-6	sf. sec. XIX
255	AR-II-m-B-00577	Casă	Str. Unirii 11	cca. 1900
256	AR-II-m-B-00578	Casă	Str. Unirii 12	cca. 1900
257	AR-II-m-B-00579	Casă	Str. Unirii 13	cca. 1900
258	AR-II-m-B-00580	Casă	Str. Unirii 14	cca. 1900
259	AR-II-m-B-00581	Casă	Str. Unirii 17	1890
378	AR-III-m-B-00662	Crucea martirilor (închinată preoților martiri)	Parcul Mihai Eminescu	1936
381	AR-III-a-B-21095	Ansamblul Parcul "Reconcilierii românomaghiare"	Str. Calvin Ioan	
382	AR-III-m-B-21095.01	Parcul "Reconcilierii româno-maghiare"	Str. Calvin Ioan	
383	AR-III-m-B-21095.02	Statuia Libertății	Str. Calvin Ioan	1890
384	AR-III-m-B-00665	Bustul lui George Coșbuc	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1929
385	AR-III-m-B-00666	Bustul lui Petru Pipoș	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1937
386	AR-III-m-B-00667	Bustul lui Gh. Popa de Teiuș	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1938
387	AR-III-m-B-00668	Bustul lui Ioan RusuȘirianu	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1938
388	AR-III-m-B-00669	Bustul lui Mircea V. Stănescu	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1938
389	AR-III-m-B-00670	Bustul lui A. D. Xenopol	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1929
390	AR-III-m-A-00671	Statuia Sfântului Ioan Nepomuk	Str. Episcopiei, la intersecția cu str. Desseanu	1729 (din 1870, pe actualul amplasament)
405	AR-IV-m-B-00686	Fostul sediu al Asociației Generale a Muncitorilor, azi locuințe și sedii comerciale	Piața Catedralei 1, Str. Barițiu G. 37	1850 - 1900

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
406	AR-IV-m-B-00687	Casa Ștefan Cicio-Pop (sediul Consiliului Național Român Central), azi locuință	Str. Cicio-Pop Ștefan 3	înc. sec. XX
407	AR-IV-m-B-00688	Casa Vasile Goldiș (ulterior sediul ziarului "Românul")	Str. Goldiș Vasile 6	1910

6.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:

- sedii ale administrației publice
- învățământ;
- cultură și culte;
- agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.
- comerț/servicii
- locuire

(2) Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

(3) Sunt admise cu condiționări reconversia funcțională a spațiului public cu amenajări pietonale și parcuri publice cu regim de înălțime S+P+1 exclusiv în zonele desemnate prin planșa 3.1. Reglementări Urbanistice

6.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

- activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelelor, etc.) ;
- activitățile de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme unui standard stabilit pentru întreg mobilierul urban pe teritoriul zonei protejate sau în orice alte construcții provizorii amplasate pe domeniul public;
- benzinării, spălătorii auto;
- depozitare materiale refoșabile.

6.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

(1) Zonele de protecție arheologică:

a. Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

*Notă 1 Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

*Notă 2 Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.

*Notă 3 Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene/Regionale pentru Cultură (pentru monumentele de categoria A, B sau situri arheologice clasate în RAN), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr.

43/2000.

Pe teritoriul administrativ al comunei există atât monumente istorice, cât și situri arheologice clasate în LMI 2015 și Repertoriul Arheologic Național.

Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a monumentelor istorice și siturilor arheologice clasate în LMI 2015 și RAN și a zonelor lor de protecție, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației în vigoare;
- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

(2) Intervenția asupra clădirilor monument și a altor construcții protejate precum și în parcelele acestora, se vor face în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) În cazul executării unor lucrări noi de construcție sau a înlocuirii unor construcții existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică. Anterior lucrărilor de săpare a fundațiilor va fi anunțată Comisia zonală de protecție a patrimoniului în vederea asistării de către un delegat al acesteia la săpături.

(4) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

(5) Adâncirea solului, legată de punerea în valoare a situației inițiale, este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sit-ului în ansamblu și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

6.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- (1) Parcelar de tip zonă centrală
- (2) Obiectivele de utilitate publică în zonă:

Obiectiv 1

Remodelarea prospectului Bulevardului Revoluției (cuprinde realizarea de pasaje subterane transversale pe anumite tronsoane ale bulevardului și reducerea treptată a circulației carosabile pe direcția nord-sud (pentru a elimina treptat circulația din centrul orașului și a deschide spațiul către public, conform normelor europene). remodelarea bulevardului se poate realiza prin extinderea pietonalului alternat pe tronsoane (est-vest), reconfigurarea pistelor de biciclete, conectarea pietonalului cu spațiul verde din axul bulevardului - posibilitatea creării unui parc liniar, ruperea barierei fizice prin crearea unor legături facile la nivel pietonal și ciclabil între fronturile de est și de vest, relocarea parțială a parcarilor de-a lungul bulevardului, în spații special amenajate care nu afectează imaginea urbană, posibilitatea creării unor parcuri subterane de-a lungul bulevardului) - acest proiect poate fi implementat după realizarea unor studii de

specialitate;

Obiectiv 2

Realizarea unui pasaj și parcaj subteran - zona intersecției Podgoria (Piața Drapelului), pentru rezolvarea circulației și posibilitatea realizării unor pasarele pietonale și ciclabile cu silueta supla, design minimalist, pentru a menține transparența către B-dul. Revoluției, care vor avea rol de poartă de intrare în zona centrală protejată - se va detalia după realizarea unor studii de specialitate;

Obiectiv 3

*Parcaj subteran, la sol sau etajat - toate zonele de parcare special amenajate se vor dota cu stații de încărcare pentru mașini electrice. **Parcările propuse vor fi realizate prin obținerea directă a autorizației de construire.***

3.1. Zona Str. Varful cu Dor 11 (Turnul de apă) - parcare supraetajată se va realiza astfel încât să aibă acces și vizibilitate din Piața Reconcilierii către Turnul de apă - indicatori RH max 2S+P+3E+ platforma verde, POT max = 70%, CUT max = 2.4- se permite autorizarea directă

3.2. Piața Catedralei - posibilitatea ulterioară a realizării unei eventuale parcuri subterane în zona platformei de evenimente și piața agroalimentară, RH max 2S, POT max = 10%, CUT = 0.1 – platforme și circulații - se permite autorizarea directă

3.3. Piața Rusilor – parcare supraetajată - RH max 2S+P+3E+platforma, POT = max 70%, CUT = max 2.4 - se permite autorizarea directă

3.4. Str. Aviator Georgescu - parcare supraetajată - RH max S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2.4; - se permite autorizarea directă

3.5. Bd. Revoluției nr. 26-38 - parcare subterană/la sol/ supraetajată - se va detalia după realizarea unui proiect de regenerare pe întreaga arie a fostei gospodării comunale (în afara limitei ZCP);

3.8. Hotel Continental - parcare supraetajată - RH max 2S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2.4 - se permite autorizarea directă

3.9. Str. Crisan nr. 1 - parcare supraetajată – RH max 2S+P+3E, POT max = 70% din aria curții interioare, CUT max = 2.4 - se permite autorizarea directă

3.10. Zona Str. Carol Davila și Str. Alecu Russo - parcare supraetajată tip smart parking - RH max 2S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2.4 - se permite autorizarea directă

Obiectiv 6

Zona Grigore Alexandrescu - zona revitalizare urbană - include reamenajare parcare în zona intersecției cu Strada Cozia (terenuri virane - cu obținerea avizului de cultură pentru terenul clasat ca monument istoric), reconfigurare prospect Str Grigore Alexandrescu prin posibilitate extindere pietonal și reamenajare peisageră și piste de biciclete.

Obiectiv 8

Amenajare Parc Eminescu - amenajarea și revitalizarea se va realiza după elaborarea unor studii de peisagistică, cu excepția amplasării unor posibile van-uri pentru alimentare publică sau înlocuirii unor elemente de mobilier urban în caz că acestea necesită reparații. **Posibilele locații pentru van-uri se vor stabili prin dispoziția primarului.**

Obiectiv 9

Amenajare zona Parcului Reconcilierii româno-maghiare – amenajare spații verzi, amenajarea cu mobilier urban și posibilitate extindere parc pe frontul din spate al turnului de apă, extindere pietonal până în zona de piață agroalimentară. Reamenajarea include și posibilitatea dezvoltării unor funcțiuni mixte deschise pentru public pe zona fostei herghelii;

Obiectiv 11

Regenerare urbană în jurul Monumentului Eroilor Revoluției din 1989: propunere extindere pietonalului de pe frontul de vest, în scopul creării accesului către scuarul cu Monumentul Eroilor, posibilitatea amenajării unei parcuri subterane sub Bulevardul Revoluției **RH max -2S**, amenajare unor spații verzi pe placă;

Obiectiv 12

Înierbarea liniilor de tramvai de pe Bulevardul Revoluției în zonele în care există posibilitate.

Obiectiv 13

Propunerea unui sens giratoriu - intersecție între Str. I.C. Bratianu și Bd. Vasile Milea

Obiectiv 14

Propunere sens giratoriu pe Bulevardul Timișorii conform proiect aprobat- Proiect nr. 55 din 23-01-2024 "SF-amenajare intersecție Calea Timișorii – strada Constituției, Strada Căminului, tip giratoriu"

Obiectiv 16

Regenerare urbană Piața Catedralei conform proiect în execuție – aprobat nr. 351/22.07.2021

Obiectiv 17

Revitalizare și Restructurare Piața Avram Iancu, posibilitate amenajare parcare subterană, pentru eliminarea parcarilor la sol din zona pietei, reamenajare spații publice la sol, posibilitate extindere pietonal pe frontul vestic al pietei

Obiectiv 18

Regenerare urbană - amenajare extindere Parcul Pădurea și propunere conversie funcțională pentru construcții existente

Obiectiv 19

Regenerare urbană cu reamenajare parcare subterană/supraetajă/la sol, amenajare și revitalizare spații verzi, reconfigurare circulației și posibilitate extindere fond construit cu dotări aferente locuirii - zona aflată între Str. Tudor Vladimirescu 10 și Bd. Revoluției 46-48;

Obiectiv 20

Regenerare urbană pentru zona de fostă gospodărie comunală - Tudor Vladimirescu 20-22

Obiectiv 23

Revitalizare și amenajare parcare la sol și amenajare curte interioară Biblioteca Județeană

Obiectiv 28

Reconfigurare fațada clădire în zona de intrare din nord în ZCP - renovare fațadă cu un design care se pretează unei zone centrale protejate fără a altera imaginea urbană prin alipirea de palatul CFR - "poarta de intrare în ZCP", restaurare fațada palatului CFR și amenajare incinta palatului CFR

Obiectiv 29

Restructurare centru comercial (proponere accent de înălțime **max P+3**) integrat în spații verzi care va fi legat de spațiile publice învecinate (zona Catedrala Ortodoxa Noua, promenada Bd. Revoluției și Parc Padurice) prin pasarele pietonale și ciclabile care pun în valoare imaginea urbană și care va funcționa ca o poartă de intrare în ZCP. Propunere parcare - **se permite autorizarea directă**

Obiectiv 35

Regenerare urbană - zona Boul Rosu - amenajare parcare subterană/supraetajată - păstrare funcțiuni predominante de ospitalitate (servicii hoteliere și comerț), amenajare spații verzi, tratare pavaj diferit pe domeniul public, amenajare incintă cu spații verzi, zone de relaxare, conexiune pietonală cu Piața Heim Demokos și dezvoltarea ansamblului prin utilizarea terenurilor învecinate dezafectate/virane - posibilitate extindere construcții existente pentru realizarea unor funcțiuni conexe, de relaxare (spre exemplu tip spa) și/sau alimentație publică.

Realizare documentație de urbanism PUZ

(3) Parcelele specifice zonei ZIR1 pot fi modificate prin alipire a 2 sau mai multe parcele. Modul de construire pe parcelele nou formate se va conforma caracterului zonei conform prezentului regulament.

(4) Se acordă Autorizație de Construire pe aceste parcele, care nu sunt construibile, numai pentru restaurarea clădirilor sau pentru amenajarea spațiului public al piețelor (mobiliu urban, iluminat, alte rețele subterane, etc..)

Zone non - edificandi

- Se prevăd zone neconstruibile spațiile publice (piețe, zone de belvedere)

Alte servituți

-nu este cazul

6.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

(1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

(2) Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR 4 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe.).

(3) Se menține aliniamentul existent al clădirilor.

6.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile noi și extinderile amplasate între două calcane vor fi alipite obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei, asigurând continuitatea frontului construit.

(2) În cazul în care clădirile vecine sunt retrase și nu există calcan (construcții izolate), construcțiile noi sau extinderile vor respecta o retragere minimă de 3,00 m față de limita laterală a parcelei.

(3) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi ½ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

(4) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad

6.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR1 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă
- (3) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

6.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B - construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează, cf. RGU:

- Zonele centrale: 80%
- Zonele comerciale: 85%
- Zonele mixte - 70%
- Zonele rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

(3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ – **Capitolul 6.3.1, și conform planșei 3.1.1. Reglementări Urbanistice ZIR 1**

6.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip repere la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate (în zonele marcate ca **Obiective de utilitate publică**), cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale.

Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

(3) Pentru inserțiile noi sau clădirile ce nu sunt monument istoric sau cu valoare arhitecturală se admit înălțimi care se vor alinia la specificul frontului stradal. Nicio construcție nouă nu va depăși regimul de înălțime a celui mai înalt monument de pe aliniamentul frontului stradal. Se va impune regularizarea regimului de înălțime pentru crearea unei imagini coerente și unitare a străzilor din ZCP. Dacă nu există clădiri pe parcelele vecine se poate lua ca referință atât frontul de vis-a-vis, cât și frontul specific al străzilor.

(4) Pentru construcțiile noi este permisă realizarea subsolului și/sau demisolului

6.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate clădirile se vor respecta prevederile de la Articolul 4 ale prezentului regulament, în funcție de categoriile de construcții.

Vor fi menținute (conservate/ restaurate / puse în valoare) următoarele categorii de imobile :

- imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban /sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.

Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioare (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativă/istorică (ex. sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile. Se impune un studiu de arhitectură prin care se justifică inserția în țesutul protejat.

Pentru clădirile noi în afara zonei de protecție a monumentelor istorice se impune respectarea paletelor de culori din zonă.

6.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

- Caracteristicile Accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

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

2. Circulații

- Se recomandă înierbarea linilor de tramvai pe Bd. Revoluției
- În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

- Se va desființa separarea prin borduri în cadrul spațiului public al piețelor, realizându-se demarcări vizuale între spații la nivel de textură și culoare a pavimentelor, se vor face amenajări prin mobilier urban (iluminat general și local, bănci, jardiniere, etc.), arborii sau spațiile verzi vor fi menținute în zonele existente.

3. Străzi pietonale propuse:

- Str. Gheorghe Lazăr, Str. Av. Georgescu, Str. Blajului, Piața Avram Iancu, Str. Grigore Alexandrescu

6.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

Parcajele aferente funcțiunilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane » (indicativ P 132 - 93) .

Este permisă amplasarea stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcarilor amenajate.

Străzile pietonale propuse sunt ocazional carosabil pentru a permite accesul carosabil rezidenților și pentru aprovizionare. Pavajul se face cu dale de piatră și nu se va face distincție de diferență de nivel între pietonal și ocazional carosabil. Accesul către incintele clădirilor sau pentru aprovizionare se face doar în baza unui permis special. Staționarea este interzisă. Parcarea se va face exclusiv pe parcelă

6.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

- Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile .

2. Canalizare menajera

- Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.

3. Canalizare ape pluviale

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica de colectare a acestora.

4. Rețele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

- Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

5. Gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).

- Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonanta cu cadrul istoric al fațadei.

6. Salubritate

- Orice clădire trebuie sa fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

6.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi existente, sunt interzise a primi o altă destinație.

- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optima a peisajului natural și construit.

- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

- Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unui nou arbore de talie înaltă.

- Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

6.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂTĂȚI AGRESIVE

- Împrejurimile noi se supun procedurii de autorizare a construirii
- Pentru împrejurirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor
- Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejuriri:
 - a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

6.3.1. CUT ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B - construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III **se menține CUT existent (conform tabelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte).**

(2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 1.1, SIR 1.2 și SIR 1.3 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față

CUT propus = CUT existent

(3) Pentru SIR 1.4:

CUTmax = 5 pentru clădiri S/D+P+4

CUTmax = 4 pentru clădiri S/D+P+3

CUTmax = 1,5 pentru clădiri cu înălțimi maxime de S/D+P+2

(4) Pentru SIR 1.5:

CUTmax = 2 pentru clădiri S/D+P+3

CUTmax = 1,5 pentru clădiri cu înălțimi maxime de S/D+P+2

(5) Pentru SIR 1.6:

CUTmax = 3 pentru clădiri P+3

CUTmax = 1,5 pentru clădiri cu înălțimi maxime de S/D+P+2

(6) Pentru SIR 1.7:

CUTmax = 4

(7) Pentru SIR 1.8:

CUTmax = 1,75

(8) Pentru obiective de utilitate publică indicatorii urbanistici propuși sunt:

Obiectiv 1: Remodelarea prospectului Bulevardului Revoluției (cuprinde realizarea de pasaje subterane transversale pe anumite tronsoane ale bulevardului și reducerea treptată a circulației carosabile pe direcția nord-sud (pentru a elimina treptat circulația din centrul orașului și a deschide spațiul către public, conform normelor europene). remodelarea bulevardului se poate realiza prin extinderea pietonalului alternat pe tronsoane (est-vest), reconfigurarea pistelor de biciclete, conectarea pietonalului cu spațiul verde din axul bulevardului - posibilitatea creării unui parc liniar, ruperea barierei fizice prin crearea unor legături facile la nivel pietonal și ciclabil între fronturile de est și de vest, relocarea parțială a parcarilor de-a lungul bulevardului, în spații special amenajate care nu afectează imaginea urbană, posibilitatea creării unor parcuri subterane de-a lungul bulevardului) - acest proiect poate fi implementat după realizarea unor studii de specialitate;

RH max = - POT max = -, CUT max = -

Obiectiv 2: Realizarea unui pasaj și parcaj subteran - zona intersecției Podgoria (Piața Drapelului), pentru rezolvarea circulației și posibilitatea realizării unor pasarele pietonale și ciclabile cu silueta supla, design minimalist, pentru a menține transparența către B-dul. Revoluției, care vor avea rol de poartă de intrare în zona centrală protejată - se va detalia după realizarea unor studii de specialitate;

RH max = - POT max = -, CUT max = -

Obiectiv 3. Parcaj subteran, la sol sau etajat - toate zonele de parcare special amenajate se vor dota cu stații de încărcare pentru mașini electrice. **Parcărilor propuse vor fi realizate prin obținerea directă a autorizației de construire.**

3.1. Zona Str. Varful cu Dor 11 (Turnul de apă) - parcare supraetajată se va realiza astfel încât să aibă acces și vizibilitate din Piața Reconcilierii către Turnul de apă - indicatori **RH max 2S+P+3E+ platforma verde, POT max = 70%, CUT max = 2.4- se permite autorizarea directă**

3.2. Piața Catedralei - posibilitatea ulterioară a realizării unei eventuale parcuri subterane în zona platformei de evenimente și piața agroalimentară, **RH max 2S, POT max = 10%, CUT = 0.1 – platforme și circulații - se permite autorizarea directă**

3.3 Piața Rusilor – parcare supraetajată - **RH max 2S+P+3E+platforma, POT = max 70%, CUT = max 2.4 - se permite autorizarea directă**

3.4 Str. Aviator Georgescu - parcare supraetajată - **RH max S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2.4; - se permite autorizarea directă**

3.5 Bd. Revoluției nr. 26-38 - parcare subterană/la sol/ supraetajată - se va detalia după realizarea unui proiect de regenerare pe întreaga arie a fostei gospodării comunale (în afara limitei ZCP);

3.8. Hotel Continental - parcare supraetajată - **RH max 2S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2.4 - se permite autorizarea directă**

3.9. Str. Crisan nr. 1 - parcare supraetajată – **RH max 2S+P+3E, POT max = 70% din aria curții interioare, CUT max = 2.4 - se permite autorizarea directă**

3.10. Zona Str. Carol Davila și Str. Alecu Russo - parcare supraetajată tip smart parking - **RH max 2S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2.4 - se permite autorizarea directă**

Obiectiv 6: Zona Grigore Alexandrescu - zona revitalizare urbană - include reamenajare parcare în zona intersecției cu Strada Cozia (terenuri virane - cu obținerea avizului de cultură pentru terenul clasat ca monument istoric), reconfigurare prospect Str Grigore Alexandrescu prin posibilitate extindere pietonal și reamenajare peisajeră și piste de biciclete.

- indicatori: RH max = 2S+platforma verde, POT max = 10%, CUT max = 0,1;

Obiectiv 8: Amenajare Parc Eminescu - amenajarea și revitalizarea se va realiza după elaborarea unor studii de peisagistică, cu excepția amplasării unor posibile van-uri pentru alimentație publică sau înlocuirii unor elemente de mobilier urban în caz ca acestea necesită reparații. Posibilele locații pentru van-uri se vor stabili prin dispoziția primarului.

- indicatori*: RH max = P, POT max = 10%, CUT max = 0,1;

Obiectiv 9: Amenajare zona Parcului Reconcilierii româno-maghiare – amenajare spații verzi, amenajarea cu mobilier urban și posibilitate extindere parc pe frontul din spate al turnului de apă, extindere pietonal până în zona de piață agroalimentară. Reamenajarea include și posibilitatea dezvoltării unor funcțiuni mixte deschise pentru public pe zona fostei herghelii;

- indicatori: - pentru zona pieței/parcului*: **RH max = P, POT max = 10%, CUT max = 0,1;**

- pentru zona construită: **RH max = P+1, POT max = 70%, CUT max = 1,4;**

Obiectiv 11: Regenerare urbană în jurul Monumentului Eroilor Revoluției din 1989: propunere extindere pietonalului de pe frontul de vest, în scopul creării accesului către scuarul cu Monumentul Eroilor, posibilitatea amenajării unei parări subterane sub Bulevardul Revoluției **RH max -2S**, amenajare unor spații verzi pe placă;

- indicatori*: **RH max = P, POT max = 10%, CUT max = 0,1;**

Obiectiv 12: Îmbrăcarea liniilor de tramvai de pe Bulevardul Revoluției în zonele în care există posibilitate.

RH max = - POT max = -, CUT max = -

Obiectiv 13: Propunerea unui sens giratoriu - intersecție între Str. I.C. Bratianu și Bd. Vasile Milea

RH max = - POT max = -, CUT max = -

Obiectiv 14: Propunere sens giratoriu pe Bulevardul Timișorii conform proiect aprobat- Proiect nr. 55 din 23-01-2024 "SF- amenajare intersecție Calea Timișorii – strada Constituției, Strada Căminului, tip giratoriu"

RH max = - POT max = -, CUT max = -

Obiectiv 16: Regenerare urbană Piața Catedralei conform proiect în execuție – aprobat nr. 351/22.07.2021

- indicatori*: **RH max = P, POT max = 10%, CUT max = 0,1;**

Obiectiv 17: Revitalizare și Restructurare Piața Avram Iancu, posibilitate amenajare parcare subterană, pentru eliminarea parcarilor la sol din zona pietei, reamenajare spații publice la sol, posibilitate extindere pietonal pe frontul vestic al pietei

- indicatori*: **RH max = P, POT max = 10%, CUT max = 0,1;**

Obiectiv 18: Regenerare urbană - amenajare extindere Parcul Pădurea și propunere conversie funcțională pentru construcții existente

- indicatori: **nu se modifică POT și CUT.**

Obiectiv 19: Regenerare urbană cu reamenajare parcare subterană/supraetajă/la sol, amenajare și revitalizare spații verzi, reconfigurare circulației și posibilitate extindere fond construit cu dotări aferente locuirii - zona aflată între Str. Tudor Vladimirescu 10 și Bd. Revoluției 46-48;

- indicatori parcare supraetajată: **RH max = 2S+P+2E, POT max = 70%, CUT max = 2,4;**

- indicatori construcții complementare locuirii: **RH max = S+P+2E, POT max = 50%, CUT max = 1,5;**

Obiectiv 20: Regenerare urbană pentru zona de fostă gospodărie comună - Tudor Vladimirescu 20-22

- indicatori construcții complementare locuirii: **RH max = 2S+P+2E, POT max = 50%, CUT max = 1,5;**

Obiectiv 23: Revitalizare și amenajare parcare la sol și amenajare curte interioară Biblioteca Județeană

- indicatori parcare la sol/subterană: **RH max = 2S+P, POT max = 70%, CUT max = 0,7;**

Obiectiv 28: Reconfigurare fațadă clădire în zona de intrare din nord în ZCP - renovare fațadă cu un design care se pretează unei zone centrale protejate fără a altera imaginea urbană prin alipirea de palatul CFR - "poarta de intrare în ZCP", restaurare fațadă palatul CFR și amenajare incintă palatul CFR



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- indicatori: nu se modifică POT și CUT.

Obiectiv 29: Restructurare centru comercial (proponere accent de înălțime **max P+3**) integrat în spații verzi care va fi legat de spațiile publice învecinate (zona Catedrala Ortodoxa Noua, promenada Bd. Revoluției și Parc Padurice) prin pasarele pietonale și ciclabile care pun în valoare imaginea urbană și care va funcționa ca o poartă de intrare în ZCP.
Indicatori pentru parcare propusă - RH max 2S+P+3E, POT max =50%, CUT max =2 - se permite autorizarea directă

Obiectiv 35: Regenerare urbană - zona Boul Rosu - amenajare parcare subterană/supraetajată - păstrare funcțiuni predominante de ospitalitate (servicii hoteliere și comerț), amenajare spații verzi, tratare pavaj diferit pe domeniul public, amenajare incintă cu spații verzi, zone de relaxare, conexiune pietonală cu Piața Heim Demokos și dezvoltarea ansamblului prin utilizarea terenurilor învecinate dezafectate/virane - posibilitate extindere construcții existente pentru realizarea unor funcțiuni conexe, de relaxare (spre exemplu tip spa) și/sau alimentație publică. **Realizare documentație de urbanism PUZ**

6.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

- (1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisă și recomandată ea construcțiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;
- (2) Doar în **SIR 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 7. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA ZIR 2

(1) Delimitare:

La N: ZIR 1

La E: ZIR 5

La S: malurile Mureșului și fosta fabrică de zahăr Arad

La V: Limita ZCP

Împărțirea pe Subzone Istorice de Referință:

Subzonă Istorică de Referință	Include monumente și zonă de protecție a monumentele istorice
S.I.R . 2.1	DA
S.I.R . 2.2	DA
S.I.R . 2.3	DA
S.I.R . 2.4	NU
S.I.R . 2.5	NU
S.I.R . 2.6	NU

(2) Caracterul zonei:

- zona centrală urbană;
- păstrarea funcțiunii inițiale – preponderent rezidențial și mixt .

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

7.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

- (1) Zona centrală protejată, caracter preponderent rezidențial.
- (2) Spații publice și spații plantate cu potențial de regenerare urbană
- (3) Zone de regenerare urbană

(4) Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în ZIR 2 s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
150	AR-II-m-B-00478	Fosta Academie Teologică (Noua Preparandie Română), azi Academia Teologică a Universității "Aurel Vlaicu" și Seminarul Teologic Liceal	Str. Academia Teologică 11-13, str. Sava Tekelia 14	1885
153	AR-II-m-B-00481	Casă	Str. Alexandrescu Grigore 16	sf. sec. XVIII
169	AR-II-m-B-00495	Școală, azi Școala generală nr. 2	Str. Ciocârliei 27	1906
192	AR-II-m-B-00513	Casă	Str. Gavra Alexandru 6	cca. 1900
216	AR-II-m-B-00537	Preparandia Română, azi locuințe	Str. Preparandiei 13	1812
241	AR-II-m-B-00562	Biserica sârbească "Sf. Petru și Pavel"	Piața Sârbească 1	1698 - 1702, modif. 1790
242	AR-II-m-B-00563	Palatul sârbesc, azi locuințe	Piața Sârbească 7-8	cca. 1900
380	AR-III-m-B-00664	Bustul profesorului Theodor Ceontea	Str. Academia Teologică 11-13, Str. Tekelia Sava 14, în curtea Seminarului teologic liceal	1912

7.1.2.TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:

- sedii ale administrației publice
- învățământ;
- cultură și culte;
- agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.
- comerț/servicii
- locuire
- zone de regenerare urbană

(2) Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

(3) Sunt admise cu condiționări reconversia funcțională a spațiului public cu amenajări pietonale și parcuri publice cu regim de înălțime S+P+1 exclusiv în zonele desemnate prin planșa 3.1. Reglementări Urbanistice

7.1.3.TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

- activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelelor, etc.) ;
- activitățile de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme unui standard stabilit pentru întreg mobilierul urban pe teritoriul zonei protejate sau în orice alte construcții provizorii amplasate pe domeniul public;
- benzinării, spălătorii auto;
- depozitare materiale refofosibile.

7.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

(1) Zonele de protecție arheologică:

a. Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

*Notă 1 Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

*Notă 2 Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.

*Notă 3 Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene/Regionale pentru Cultură (pentru monumentele de categoria A, B sau situri arheologice clasate în RAN), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.

Pe teritoriul administrativ al comunei există atât monumente istorice, cât și situri arheologice clasate în LMI 2015 și Repertoriul Arheologic Național.

Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a monumentelor istorice și siturilor arheologice clasate în LMI 2015 și RAN și a zonelor lor de protecție, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației în vigoare;
- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

(2) Intervenția asupra clădirilor monument și a altor construcții protejate precum și în parcelele acestora, se vor face în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) În cazul executării unor lucrări noi de construcție sau a înlocuirii unor construcții existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică. Anterior lucrărilor de săpare a fundațiilor va fi anunțată Comisia zonală de protecție a patrimoniului în vederea asistării de către un delegat al acesteia la săpături.

(4) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

(5) Adâncirea solului, legată de punerea în valoare a situației inițiale, este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sit-ului în ansamblu și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

7.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- (1) Parcelar de tip zonă centrală
- (2) Obiectivele de utilitate publică în zonă:

Obiectiv 6

Zona Grigore Alexandrescu - zona revitalizare urbana - include reamenajare parcare in zona intersectiei cu Strada Cozia (terenuri virane - cu obtinerea avizului de cultura pentru terenul clasat ca monument istoric), reconfigurare prospect str grigore alexandrescu prin posibilitate extindere pietonal si reamenajare peisajera si piste de biciclete.

Obiectiv 6'

Revitalizare urbana si reconfigurare zona Piata Plevnei - Str Cozia - Sinagogei - posibilitate extindere pietonal, reamenajare spatii verzi si reconfigurare piste de biciclete, eliminare paracre la sol, zona reamenajata se poate continua prin proiect de regenerare urbana pe terenurile aflate la nord de academia teologica ortodoxa, pentru a deschide spatiul catre public pana in strada academia teologica;

Obiectiv 24

Regenerare urbană - Amenajare parc agricultură urbană (urban farming) cultivare grădini cu puncte de vânzare și amenajare - cu spații de relaxare și locuri de joacă pentru copii integrate în grădină. **Realizare documentatie de urbanism PUZ/PUD**

Obiectiv 25

Regenerare urbană – Realizare complex multifuncțional cu parc agricultura urbana (urban farming) - cultivare gradini cu puncte de vanzare si amenajare cu spatii de relaxare si locuri de joaca pentru copii integrate in gradina, spații destinate gradiniță, zone comerciale, parcare subterana/supraetajata. **Realizare documentatie de urbanism PUZ/PUD**

Obiectiv 30

Propunere constructie de tip structura urbana deschisa pentru punct de belvedere - accent de inaltime - poarta de intrare in ZCP - spatiu public amenajat pe inaltime

Obiectiv 32

Proiect conform **Aviz de Oportunitate Nr. 41/10.12.2024: PUZ și RLU -Construire zonă locuințe și funcțiuni complementare**, RH max S+P+1E+M/Er, POT max =40%, CUT max =1.2

Inițiator: SC ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI SA

Adresa: Municipiul Arad, str. I.R.Șirianu, nr.23 și str. M.Kogălniceanu, nr.28

CF 301955 Arad

Suprafața teren: 36623 mp

Obiectiv 33

Amenajare parcare supraetajată - RH max 2S+P+2E, POT max =70%, CUT max =2.1 - se permite autorizarea directa

Obiectiv 34

Revitalizare urbana Piata Sarbeasca, Palatul si Biserica Sarbeasca - conectarea celor 3 spatii prin reamenajare spatii verzi, directionare pietonala

Obiectiv 36

Revitalizare urbana a incintei Campusului educational Sfanta Maria - pastrare functiune predominanta de educatie pentru nevoi speciale. **Realizare documentatie de urbanism PUD.**

Obiectiv 37

Posibilitate conversie urbana pentru eliminarea functiunilor de tip servicii industriale/depozitare din centru istoric Arad; **Realizare documentatie de urbanism PUZ**

Obiectiv 38

Posibilitate propunere accent de inaltime - capăt de perspectivă de pe str. Grigore Alexandrescu;

(3) Parcelele specifice zonei ZIR 2 pot fi modificate prin alipire a 2 sau mai multe parcele. Modul de construire pe parcelele nou formate se va conforma caracterului zonei conform prezentului regulament.

(4) Se acorda Autorizație de Construire pe aceste parcele, care nu sunt construibile, numai pentru restaurarea clădirilor sau pentru amenajarea spațiului public al piețelor (mobilier urban, iluminat, alte rețele subterane, etc..)

Zone non - edificandi

- Se prevăd zone neconstruibile spațiile publice (piețe, zone de belvedere)

Alte servituți

-nu este cazul

7.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

(1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

(2) Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR 4 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe,).

(3) Se menține aliniamentul existent al clădirilor.

7.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile noi și extinderile amplasate între două calcanе vor fi alipite obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei, asigurând continuitatea frontului construit.

(2) În cazul în care clădirile vecine sunt retrase și nu există calcan (construcții izolate), construcțiile noi sau extinderile vor respecta o retragere minimă de 3,00 m față de limita laterală a parcelei.

(3) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi ½ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

(4) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad

7.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 2 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă
- (3) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

7.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au calități arhitecturale valoroase se menține POT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează, cf. RGU:

- Zonele centrale: 80%
- Zonele comerciale: 85%
- Zonele mixte - 70%
- Zonele rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

(3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ – **Capitolul 7.3.1, și conform planșei 3.1.2. Reglementări Urbanistice ZIR 2**

7.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip repere la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate (în zonele marcate ca **Obiective de utilitate publică**), cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale.

Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

(3) Pentru inserțiile noi sau clădirile ce nu sunt monument istoric sau cu valoare arhitecturală se admit înălțimi care se vor alinia la specificul frontului stradal. Nicio construcție nouă nu va depăși regimul de înălțime a celui mai înalt monument de pe aliniamentul frontului stradal. Se va impune regularizarea regimului de înălțime pentru crearea unei imagini coerente și unitare a străzilor din ZCP. Dacă nu există clădiri pe parcelele vecine se poate lua ca referință atât frontul de vis-a-vis, cât și frontul specific al străzilor.

(4) Pentru construcțiile noi este permisă realizarea subsolului și/sau demisolului

7.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate clădirile se vor respecta prevederile de la Articolul 4 ale prezentului regulament, în funcție de categoriile de construcții.

Vor fi menținute (conservate/ restaurate / puse în valoare) următoarele categorii de imobile :

- imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban /sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.

Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioare (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativa/istorica (ex. sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile. Se impune un studiu de arhitectură prin care se justifică inserția în țesutul protejat.

Pentru clădirile noi în afara zonei de protecție a monumentelor istorice se impune respectarea paletelor de culori din zonă.

7.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

- Caracteristicile Accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

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

2. Circulații

- Se păstrează traficul auto numai pe străzile perimetrice specificate în planșa de circulație.

- În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

- Se va desființa separarea prin borduri în cadrul spațiului public al piețelor, realizându-se demarcări vizuale între spații la nivel de textură și culoare a pavimentelor, se vor face amenajări prin mobilier urban (iluminat general și local, bănci, jardiniere, etc.), arborii sau spațiile verzi vor fi menținute în zonele existente.

3. Străzi pietonale propuse:

- Str. Olimpiadei, Str. Ioan Rusu Șirianu, Str. Cozia, Str. Grigore Alexandrescu

7.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

Parcajele aferente funcțiunilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane » (indicativ P 132 - 93) .

Este permisă amplasare a stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcarilor amenajate.

Străzile pietonale propuse sunt ocazional carosabil pentru a permite accesul carosabil rezidenților și pentru aprovizionare. Pavajul se face cu dale de piatră și nu se va face distincție de diferență de nivel între pietonal și ocazional carosabil. Accesul către incintele clădirilor sau pentru aprovizionare se face doar în baza unui permis special. Staționarea este interzisă. Parcarea se va face exclusiv pe parcelă

7.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

- Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile .

2. Canalizare menajera

- Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.

3. Canalizare ape pluviale

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica de colectare a acestora.

4. Rețele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

- Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

5. Gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).

- Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonanta cu cadrul istoric al fațadei.

6. Salubritate

- Orice clădire trebuie sa fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

7.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi existente, sunt interzise a primi o altă destinație.

- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optima a peisajului natural și construit.

- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

- Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unuia nou de talie înaltă.

- Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

7.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

- Împrejurimile noi se supun procedurii de autorizare a construirii
- Pentru împrejurirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor
- Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejuriri:
 - a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

7.3.1. CUT ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calități ambientale se menține CUT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 2.1, SIR 2.2 și SIR 2.3 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față

CUT propus = CUT existent

(3) Pentru SIR 2.4:

CUT_{max} = 1,5

(4) Pentru SIR 2.5:

Pentru construcții pentru locuințe individuale și condominii noi, prin demolarea construcțiilor existente, fără schimbarea de destinație a imobilelor

CUT_{max} = 1,20 – la H_{max} S/D+P+1+M

CUT_{max} = 1,50 – la H_{max} S/D+P+2+M

Pentru alte funcțiuni admise:

CUT_{max} = 1,50 – la H_{max} S/D+P+1+M

CUT_{max} = 1,80 – la H_{max} S/D+P+1+M

(5) Pentru SIR 2.6:

CUT_{max} = 0,8 – la H_{max} S/D+P+1+M

CUT_{max} = 1,20 – la H_{max} S/D+P+2+M

(6) Pentru obiective de utilitate publică indicatorii urbanistici propuși sunt astfel:

Obiectiv 6: Zona Grigore Alexandrescu - zona revitalizare urbana - include reamenajare parcare în zona intersecției cu Strada Cozia (terenuri virane - cu obținerea avizului de cultura pentru terenul clasat ca monument istoric), reconfigurare prospect str grigore alexandrescu prin posibilitate extindere pietonal și reamenajare peisagera și piste de biciclete.

- **indicatori*:** RH max = 2S+platforma verde, POT max = 10%, CUT max = 0,1;

Obiectiv 6': Revitalizare urbana și reconfigurare zona Piața Plevnei - Str Cozia - Sinagogei - posibilitate extindere pietonal, reamenajare spații verzi și reconfigurare piste de biciclete, eliminare parcare la sol, zona reamenajată se poate continua prin proiect de regenerare urbana pe terenurile aflate la nord de Academia

Teologica Ortodoxa, pentru a deschide spatiul catre public pana in strada academia teologica;
- indicatori*: $RH_{max} = P$, $POT_{max} = 10\%$, $CUT_{max} = 0,1$;

Obiectiv 24: Regenerare urbană - Amenajare parc agricultură urbană (urban farming) cultivare grădini cu puncte de vânzare și amenajare - cu spații de relaxare și locuri de joacă pentru copii integrate în grădină. **Realizare documentatie de urbanism PUZ/PUD**

Obiectiv 25: Regenerare urbană – Realizare complex multifuncțional cu parc agricultura urbana (urban farming) - cultivare gradini cu puncte de vanzare si amenajare cu spatii de relaxare si locuri de joaca pentru copii integrate in gradina, spații destinate gradiniță, zone comerciale, parcare subterana/supraetajata. **Realizare documentatie de urbanism PUZ/PUD**

Obiectiv 30: Propunere constructie de tip structura urbana deschisa pentru punct de belvedere - accent de inaltime - poarta de intrare in ZCP - spatiu public amenajat pe inaltime

Obiectiv 32: Proiect conform **Aviz de Oportunitate Nr. 41/10.12.2024: PUZ și RLU -Construire zonă locuințe și funcțiuni complementare, $RH_{max} S+P+1E+M/Er$, $POT_{max} = 40\%$, $CUT_{max} = 1.2$**

Inițiator: SC ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI SA

Adresa: Municipiul Arad, str. I.R.Șirianu, nr.23 și str. M.Kogălniceanu, nr.28

CF 301955 Arad

Suprafața teren: 36623 mp

Obiectiv 33: Amenajare parcare supraetajată - **$RH_{max} 2S+P+2E$, $POT_{max} = 70\%$, $CUT_{max} = 2.1$ - se permite autorizarea directa**

Obiectiv 34: Revitalizare urbana Piata Sarbeasca, Palatul si Biserica Sarbeasca - conectarea celor 3 spatii prin reamenajare spatii verzi, directionare pietonala
- indicatori*: $RH_{max} = P$, $POT_{max} = 10\%$, $CUT_{max} = 0,1$;

Obiectiv 36: Revitalizare urbana a incintei Campusului educational Sfanta Maria - pastrare functiune predominanta de educatie pentru nevoi speciale. **Realizare documentatie de urbanism PUD.**
- indicatori: se păstrează indicatorii urbanistici existenți.

Obiectiv 37: Posibilitate conversie urbana pentru eliminarea functiunilor de tip servicii industriale/depozitare din centru istoric Arad; **Realizare documentatie de urbanism PUZ**

Obiectiv 38: Posibilitate propunere accent de inaltime - capăt de perspectivă de pe str. Grigore Alexandrescu;
 $Rh_{max} = 6m$

*Construcții ușoare cu caracter provizoriu, amenajări, spații comerciale, puncte alimentație publică ce se vor realiza în baza unor studii de integrare peisagistică și studii geotehnice / expertize cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească **10%** din suprafața spațiului verde existent.

7.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;
(2) Doar în **SIR 2.4, 2.5, 2.6** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 8. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR 3

(1) Delimitare:

La N: Cuprinde Cladirea Vămii și teren aferent, traversează Calea Timișorii și include proprietatea str. Gladiolelor nr.3

La E: Include proprietăți Calea Timișorii- nr. poștale impare-, inclusiv nr. 115

La S: Proprietatea C. Timișorii nr. 115, traversează Calea Timișorii și cuprinde proprietatea C. Timișorii nr. 110

La V: Include proprietăți Calea Timișorii- nr. poștale pare-, include proprietăți str. Berzei, proprietăți str. Gladiolelor nr. 2-10

Împărțirea pe Subzone Istorice de Referință

Subzonă Istorică de Referință	Include monumente și zonă de protecție a monumentele istorice
S.I.R. 3.1	DA
S.I.R. 3.2	NU
S.I.R. 3.3	NU

(2) Caracterul zonei:

- zona centrală urbană;
- păstrarea funcțiunii inițiale – preponderent rezidențial și mixt .

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

8.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

- (1) Zona centrală protejată, caracter preponderent rezidențial.
- (2) Spații publice și spații plantate cu potențial de regenerare urbană
- (3) Zone de regenerare urbană
- (4) Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în ZIR 3 s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Date
245	AR-II-m-B-00567	Casa Beller	Calea Timișorii 18	1800 - 1850
246	AR-II-m-B-00568	Castelul Nopcea, azi Grupul Școlar Forestier Arad	Calea Timișorii 29-31	1800 - 1850
247	AR-II-m-B-00569	Fosta fabrică de bere, azi spații comerciale și birouri	Calea Timișorii 30-32	1782, instalații (parțial) din

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
				1827
248	AR-II-m-B-00570	Casa parohială a bisericii romano-catolice Aradu Nou	Calea Timișorii 33	înc. sec. XVIII
249	AR-II-m-B-00571	Biserica romano-catolică Aradu Nou	Calea Timișorii 33	1812 - 1821

8.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:

- sedii ale administrației publice
- învățământ;
- cultură și culte;
- agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.
- comerț/servicii
- locuire
- zone de regenerare urbană

(2) Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

(3) Sunt admise cu condiționări reconversia funcțională a spațiului public cu amenajări pietonale și parcuri publice cu regim de înălțime S+P+1 exclusiv în zonele desemnate prin planșa 3.1. Reglementări Urbanistice

8.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

- activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelilor, etc.) ;
- activitățile de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme unui standard stabilit pentru întreg mobilierul urban pe teritoriul zonei protejate sau în orice alte construcții provizorii amplasate pe domeniul public;
- benzinării, spălătorii auto;
- depozitare materiale re folosibile.

8.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISURI

(1) Zonele de protecție arheologică:

a. Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

*Notă 1 Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

*Notă 2 Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.

*Notă 3 Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau pentru

imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene/Regionale pentru Cultură (pentru monumentele de categoria A, B sau situri arheologice clasate în RAN), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.

Pe teritoriul administrativ al comunei există atât monumente istorice, cât și situri arheologice clasate în LMI 2015 și Repertoriul Arheologic Național.

Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a monumentelor istorice și siturilor arheologice clasate în LMI 2015 și RAN și a zonelor lor de protecție, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației în vigoare;
- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

(2) Intervenția asupra clădirilor monument și a altor construcții protejate precum și în parcelele acestora, se vor face în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) În cazul executării unor lucrări noi de construcție sau a înlocuirii unor construcții existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică. Anterior lucrărilor de săpare a fundațiilor va fi anunțată Comisia zonală de protecție a patrimoniului în vederea asistării de către un delegat al acesteia la săpături.

(4) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

(5) Adâncirea solului, legată de punerea în valoare a situației inițiale, este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sit-ului în ansamblu și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

8.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- (1) Parcelar de tip zonă centrală
- (2) Obiectivele de utilitate publică în cadrul ZIR3:

Obiectiv 10

Posibilitate reconfigurare prospect - bd. Timișorii, revitalizare și restructurare urbana - posibilitatea extindere pietonal și revitalizare spații verzi, reorganizare parcare. (proiectul poate avea perspectiva ulterioară creării unui pasaj și parcaj subteran carosabil, cu păstrarea liniilor de tramvai la sol, posibil realizate doar în urma elaborării unor studii de specialitate pentru deviere a traficului, în scopul eliminării traficului din inima aradului nou și deschiderea spațiului pentru public, implica amenajare piața publică cu reconfigurarea circulațiilor.)

Obiectiv 12

Înființarea liniilor de tramvai de pe Bulevardul Revoluției în zonele în care există posibilitate.

Obiectiv 14

Propunere sens giratoriu pe Bulevardul Timisorei conform proiect în curs de aprobare, faza SF: "Amenajare intersecție Calea Timisorei-Str. Berzei tip giratoriu";

Obiectiv 40

Regenerare și revitalizare urbană pentru incinta - fosta Fabrică de Bere - cel mai vechi ansamblu industrial clasat monument istoric din Arad. **Realizare documentație de urbanism PUZ.**

Obiectiv 41

Dezvoltare obiectiv de utilitate publică (conversie funcțională) cu păstrarea funcțiilor de serie din cadrul incintei

(3) Parcelele specifice zonei ZIR 3 pot fi modificate prin alipire a 2 sau mai multe parcele. Modul de construire pe parcelele nou formate se va conforma caracterului zonei conform prezentului regulament.

(4) Se acordă Autorizație de Construire pe aceste parcele, care nu sunt construibile, numai pentru restaurarea clădirilor sau pentru amenajarea spațiului public al piețelor (mobiliu urban, iluminat, alte rețele subterane, etc..)

Zone non - edificandi

- Se prevăd zone neconstruibile spațiile publice (piețe, zone de belvedere)

Alte servituți

-nu este cazul

8.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

(1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

(2) Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR 4 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe.).

(3) Se menține aliniamentul existent al clădirilor.

8.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile noi și extinderile amplasate între două calcane vor fi alipite obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei, asigurând continuitatea frontului construit.

(2) În cazul în care clădirile vecine sunt retrase și nu există calcan (construcții izolate), construcțiile noi sau extinderile vor respecta o retragere minimă de 3,00 m față de limita laterală a parcelei.

(3) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi ½ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

(4) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad

8.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 3 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă
- (3) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

8.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B - construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează, cf. RGU:

- Zonele centrale: 80%
- Zonele comerciale: 85%
- Zonele mixte - 70%
- Zonele rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

(3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ – **Capitolul 8.3.1, și conform planșei 3.1.3. Reglementări Urbanistice ZIR 3**

8.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip repere la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate (în zonele marcate ca **Obiective de utilitate publică**), cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale.

Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

(3) Pentru inserțiile noi sau clădirile ce nu sunt monument istoric sau cu valoare arhitecturală se admit înălțimi care se vor alinia la specificul frontului stradal. Nicio construcție nouă nu va depăși regimul de înălțime a celui mai înalt monument de pe aliniamentul frontului stradal. Se va impune regularizarea regimului de înălțime pentru crearea unei imagini coerente și unitare a străzilor din ZCP. Dacă nu există clădiri pe parcelele vecine se poate lua ca referință atât frontul de vis-a-vis, cât și frontul specific al străzilor.

(4) Pentru construcțiile noi este permisă realizarea subsolului și/sau demisolului

8.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate clădirile se vor respecta prevederile de la Articolul 4 ale prezentului regulament, în funcție de categoriile de construcții.

Vor fi menținute (conservate/ restaurate / puse în valoare) următoarele categorii de imobile :

- imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban /sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.

Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioare (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativă/istorică (ex. sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile. Se impune un studiu de arhitectură prin care se justifică inserția în țesutul protejat.

Pentru clădirile noi în afara zonei de protecție a monumentelor istorice se impune respectarea paletelor de culori din zonă.

8.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

- Caracteristicile Accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

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

2. Circulații

- Se păstrează traficul auto numai pe străzile perimetrice specificate în planșa de circulație.

- În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

8.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

Parcările aferente funcțiilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane » (indicativ P 132 - 93) .

Este permisă amplasarea stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcarilor amenajate.

8.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

- Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

2. Canalizare menajera

- Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.

3. Canalizare ape pluviale

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica de colectare a acestora.

4. Rețele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

- Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

5. Gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).

- Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonanta cu cadrul istoric al fațadei.

6. Salubritate

- Orice clădire trebuie sa fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

8.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi existente, sunt interzise a primi o altă destinație.

- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optima a peisajului natural și construit.

- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

- Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unui nou de talie înaltă.

- Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

8.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂTĂȚI AGRESIVE

- Împrejurimile noi se supun procedurii de autorizare a construirii

- Pentru împrejurirea monumentelor istorice si a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor

- Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejuriri:

a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

8.3.1. CUT ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calitate ambientală se menține CUT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 3.1 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față

CUT propus = CUT existent

(3) Pentru SIR 3.2 și SIR 3.3:

$CUT_{max} = 1,60 - cu H_{max} S/D + P + 1 + M$

(4) Pentru obiective de utilitate publică indicatorii urbanistici propuși sunt astfel:

Obiectiv 10: Posibilitate reconfigurare prospect - bd. Timișorii, revitalizare și restructurare urbană - posibilitatea extindere pietonal și revitalizare spații verzi, reorganizare parcare. (proiectul poate avea perspectiva ulterioară creării unui pasaj și parcaj subteran carosabil, cu păstrarea liniilor de tramvai la sol, posibil realizate doar în urma elaborării unor studii de specialitate pentru deviere a traficului, în scopul eliminării traficului din inima aradului nou și deschiderea spațiului pentru public, implica amenajare piațeta publică cu reconfigurarea circulațiilor.)

- indicatori*: $RH_{max} = P$, $POT_{max} = 10\%$, $CUT_{max} = 0,1$;

Obiectiv 12: Înlăturarea liniilor de tramvai de pe Bulevardul Revoluției în zonele în care există posibilitate.

- $RH_{max} = -$, $POT_{max} = -$, $CUT_{max} = -$;

Obiectiv 14: Propunere sens giratoriu pe Bulevardul Timișorii conform proiect în curs de aprobare, faza SF: "Amenajare intersecție Calea Timișorii-Str. Berzei tip giratoriu";

- $RH_{max} = -$, $POT_{max} = -$, $CUT_{max} = -$;

Obiectiv 40: Regenerare și revitalizare urbană pentru incinta - fosta Fabrică de Bere - cel mai vechi ansamblu industrial clasat monument istoric din Arad. **Realizare documentație de urbanism PUZ.**

Obiectiv 41: Dezvoltare obiectiv de utilitate publică (conversie funcțională) cu păstrarea funcțiilor de serie din cadrul incintei

- indicatori: se mențin indicatorii urbanistici existenți

*Construcții ușoare cu caracter provizoriu, amenajări, spații comerciale, puncte alimentație publică ce se vor realiza în baza unor studii de integrare peisagistică și studii geotehnice / expertize cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească **10%** din suprafața spațiului verde existent.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



(3) Parcelele specifice zonei ZIR 3 pot fi modificate prin alipire a 2 sau mai multe parcele. Modul de construire pe parcelele nou formate se va conforma caracterului zonei conform prezentului regulament.

(4) Se acorda Autorizație de Construire pe aceste parcele, care nu sunt construibile, numai pentru restaurarea clădirilor sau pentru amenajarea spațiului public al piețelor (mobilier urban, iluminat, alte rețele subterane, etc..)

8.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;

(2) Doar în **SIR 3.2, 3.3** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 9. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR 4

(1) Delimitare:

La N: Str. Andrei Mureșanu

La E: Z.I.R.1

La S: Z.I.R. 1

La V: limita ZPC

Împărțirea pe Subzone Istorice de Referință

Subzonă Istorică de Referință	Include monumente și zonă de protecție a monumentele istorice
S.I.R. 4.1	DA
S.I.R. 4.2	NU
S.I.R. 4.3	NU

(2) Caracterul zonei:

- zona centrală urbană;
- păstrarea funcțiunii inițiale – preponderent rezidențial și mixt .

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

9.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

- (1) Zona centrală protejată, caracter preponderent rezidențial.
- (2) Spații publice și spații plantate cu potențial de regenerare urbană
- (3) Zone de regenerare urbană
- (4) Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în ZIR 4 s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
196	AR-II-m-B-00517	Casă	Str. Ghiba Birta Elena 16	1907
197	AR-II-m-B-00518	Casă	Str. Ghiba Birta Elena 18	1910
198	AR-II-m-B-00519	Casă	Str. Ghiba Birta Elena 20	1910
208	AR-II-m-B-00529	Spitalul Clinic Municipal Arad, cu turnul	Piața Mihai Viteazul 7-8, str. Ghiba Birta Elena 1-3	1815; turn 1833
209	AR-II-m-B-00530	Casă	Piața Mihai Viteazul 10	cca. 1905
210	AR-II-m-B-00531	Casă	Piața Mihai Viteazul 15	cca. 1902

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
213	AR-II-m-B-00534	Casă	Str. Popa de Teiuș Gheorghe 8	1911
214	AR-II-m-B-00535	Casă	Str. Popa de Teiuș Gheorghe 9	cca. 1902
220	AR-II-m-B-00541	Casă	Bd. Revoluției 40	cca. 1909
221	AR-II-m-B-00542	Casă	Bd. Revoluției 42	cca. 1912
260	AR-II-m-B-00583	Casă	Str. Vladimirescu Tudor 3	cca. 1910
261	AR-II-m-B-00584	Casă	Str. Vladimirescu Tudor 17-19	1913
410	AR-IV-m-B-00691	Fostul sediu al Comandamentului Gărzilor Naționale Române (noiembrie - decembrie 1918), azi spital	Str. Vladimirescu Tudor 1, Piața Mihai Viteazul 11-12	înc. sec. XX

9.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:

- sedii ale administrației publice
- învățământ;
- cultură și culte;
- agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.
- comerț/servicii
- locuire
- zone de regenerare urbană

(2) Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

(3) Sunt admise cu condiționări reconversia funcțională a spațiului public cu amenajări pietonale și parcuri publice cu regim de înălțime S+P+1 exclusiv în zonele desemnate prin planșa 3.1. Reglementări Urbanistice

9.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

- activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelilor, etc.) ;
- activitățile de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme unui standard stabilit pentru întreg mobilierul urban pe teritoriul zonei protejate sau în orice alte construcții provizorii amplasate pe domeniul public;
- benzinării, spălătorii auto;
- depozitare materiale re folosibile.

9.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISURI

(1) Zonele de protecție arheologică:

a. Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

*Notă 1 Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta legea 422/2001

privind protejarea monumentelor istorice.

*Notă 2 Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.

*Notă 3 Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene/Regionale pentru Cultură (pentru monumentele de categoria A, B sau situri arheologice clasate în RAN), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.

Pe teritoriul administrativ al comunei există atât monumente istorice, cât și situri arheologice clasate în LMI 2015 și Repertoriul Arheologic Național.

Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a monumentelor istorice și siturilor arheologice clasate în LMI 2015 și RAN și a zonelor lor de protecție, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației în vigoare;
- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

(2) Intervenția asupra clădirilor monument și a altor construcții protejate precum și în parcelele acestora, se vor face în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) În cazul executării unor lucrări noi de construcție sau a înlocuirii unor construcții existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică. Anterior lucrărilor de săpare a fundațiilor va fi anunțată Comisia zonală de protecție a patrimoniului în vederea asistării de către un delegat al acesteia la săpături.

(4) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

(5) Adâncirea solului, legată de punerea în valoare a situației inițiale, este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sit-ului în ansamblu și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

9.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- (1) Parcelar de tip zonă centrală
- (2) În cadrul **SIR 4.2** se vor prelua reglementările (inclusiv indicatorii urbanistici) conform documentațiilor de urbanism aprobate:

- *P.U.Z. și R.L.U. aferent: Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, B-dul Augustin Doinaș, nr.17 aprobat prin HCLM Arad nr. 51/14.02.2022;*
- *P.U.Z. și R.L.U. aferent: Blocuri de locuințe - Corp A - D+P+4E+M cu spații cu altă destinație la parter, Corp B - D+P+4E+M, strada Iustin Marșieu nr.11-13, beneficiar SC GUNNUNG HATI SRL, proiect nr.5/2007, elaborat de SC STACONS SRL, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 117/2008.*

(3) Obiectivele de utilitate publică în cadrul ZIR4:

Obiectiv 4

Reconfigurarea zonei Spitalului Municipal - renovare urbana - extindere si construire a unor sectii noi si ambulatoriu in locul constructiilor fara valoare arhitecturala (propunere conform Aviz de Oportunitate nr.14 din 15.05.2024)

Obiectiv 22

Revitalizarea si modernizarea Pieței Mihai Viteazul, prin eliminarea construcțiilor parazitare și construirea unei clădiri noi pentru piața agroalimentară: **se va reglementa prin PUZ.**

Coeficienții urbanistici maximali vor fi stabiliți în faza de elaborare a documentației de urbanism PUZ.

Obiectiv 31

Propunere regenerare urbana fosta Fabrica de ceasuri - constructii integrate in spatii verzi si conversie functionala;
Realizare documentatie de urbanism PUZ/PUD

- (4) Parcelele specifice zonei ZIR 4 pot fi modificate prin alipire a 2 sau mai multe parcele. Modul de construire pe parcelele nou formate se va conforma caracterului zonei conform prezentului regulament.
- (5) Se acorda Autorizație de Construire pe aceste parcele, care nu sunt construibile, numai pentru restaurarea clădirilor sau pentru amenajarea spațiului public al piețelor (mobilier urban, iluminat, alte rețele subterane, etc..)

Zone non - edificandi

- Se prevăd zone neconstruibile spațiile publice (piețe, zone de belvedere)

Alte servituți

-nu este cazul

9.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

(1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

(2) Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR 4 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe,).

(3) Se menține aliniamentul existent al clădirilor.

9.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile noi și extinderile amplasate între două calcane vor fi alipite obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei, asigurând continuitatea frontului construit.

- (2) În cazul în care clădirile vecine sunt retrase și nu există calcan (construcții izolate), construcțiile noi sau extinderile vor respecta o retragere minimă de 3,00 m față de limita laterală a parcelei.
- (3) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi ½ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (4) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad

9.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 4 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă
- (3) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

9.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B - construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează, cf. RGU:

- Zonele centrale: 80%
- Zonele comerciale: 85%
- Zonele mixte - 70%
- Zonele rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

(3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ – **Capitolul 9.3.1, și conform planșei 3.1.4. Reglementări Urbanistice ZIR 4**

9.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) *Înălțimea absolută*

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip repere la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accent de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate(în zonele marcate ca **Obiective de utilitate publică**), cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale.

Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2). *Înălțimea relativă*

Se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

(3) Pentru inserțiile noi sau clădirile ce nu sunt monument istoric sau cu valoare arhitecturală se admit înălțimi care se vor alinia la specificul frontului stradal. Nicio construcție nouă nu va depăși regimul de înălțime a celui mai înalt monument de pe aliniamentul frontului stradal. Se va impune regularizarea regimului de înălțime pentru crearea unei imagini coerente și unitare a străzilor din ZCP. Dacă nu există clădiri pe parcelele vecine se poate lua ca referință atât frontul de vis-a-vis, cât și frontul specific al străzilor.

(4) Pentru construcțiile noi este permisă realizarea subsolului și/sau demisolului

9.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate clădirile se vor respecta prevederile de la Articolul 4 ale prezentului regulament, în funcție de categoriile de construcții.

Vor fi menținute (conservate/ restaurate / puse în valoare) următoarele categorii de imobile :

- imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban /sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.

Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioare (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativă/istorică (ex. sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile. Se impune un studiu de arhitectură prin care se justifică inserția în țesutul protejat.

Pentru clădirile noi în afara zonei de protecție a monumentelor istorice se impune respectarea paletelor de culori din zonă.

9.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

- Caracteristicile Accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

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

2. Circulații

- Se păstrează traficul auto numai pe străzile perimetrice specificate în planșa de circulație.
- În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

9.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

Parcajele aferente funcțiunilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane» (indicativ P 132 - 93).

Este permisă amplasare a stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcarilor amenajate.

9.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

- Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

2. Canalizare menajera

- Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.

3. Canalizare ape pluviale

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica de colectare a acestora.

4. Rețele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

- Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

5. Gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).

- Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonanta cu cadrul istoric al fațadei.

6. Salubritate

- Orice clădire trebuie sa fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

9.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi existente, sunt interzise a primi o altă destinație.

- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optima a peisajului natural și construit.

- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

- Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unui nou de talie înaltă.

- Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

9.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

- Împrejurimile noi se supun procedurii de autorizare a construirii
- Pentru împrejurirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor
- Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejuriri:
 - a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

9.3.1. CUT ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calitate ambientale se menține CUT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 4.1 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față

Prin excepție, pentru imobilul din Bd Stefan Augustin Doinas nr 16, ce face parte din SIR 4.1, indicatorii urbanistici (POT, CUT) se pot modifica printr-o documentatie PUZ.

CUT propus = CUT existent

(3) Pentru SIR 4.2

$CUT_{max} = 1,10 - la H_{max} S/D+P+1+M$

$CUT_{max} = 1,80 - la H_{max} S/D+P+3$

(4) Pentru SIR 4.3

$CUT_{max} = 1,10 - la H_{max} S/D+P+1+M$

$CUT_{max} = 1,20 - la H_{max} S/D+P+2$

(5) Pentru obiective de utilitate publică indicatorii urbanistici propuși sunt astfel:

Obiectiv 4: Reconfigurarea zonei Spitalului Municipal - renovare urbana - extindere și construire a unor secții noi și ambulatoriu în locul construcțiilor fără valoare arhitecturală (proponere conform **Aviz de Oportunitate nr.14 din 15.05.2024- PUZ demolare parțială, extindere și modernizarea unității spitalicești Arad**)

- **indicatori propuși conform proiect:** $RH_{max} = (S)+P+3E+Er/M$, $POT_{max} = 50\%$, $CUT_{max} = 1,2$;

Obiectiv 22: Revitalizarea și modernizarea Pieței Mihai Viteazul, prin eliminarea construcțiilor parazitare și construirea unei clădiri noi pentru piața agroalimentară: se va reglementa prin PUZ.

Coeficienții urbanistici maximali vor fi stabiliți în faza de elaborare a documentației de urbanism PUZ.

Obiectiv 31: Propunere regenerare urbana fosta Fabrica de ceasuri - construcții integrate în spații verzi și conversie funcțională;

Realizare documentație de urbanism PUZ/PUD



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



9.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

- (1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;
- (2) Doar în **SIR 4.2 și SIR 4.3** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 10. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA – ZIR 5

(1) Delimitare:

La N: Complexul museal Arad

La E: Include Splaiul T. Sandor de la complexul museal Arad ,Vechiul Cazino, până la nr 8

La S: Str. Romanilor, Fabrica Teba

La V: Cuprinde Fabrica Teba, intrarea Postăvarilor

Împărțirea pe Subzone Istorice de Referință

Subzonă Istorică de Referință	Include monumente și zonă de protecție a monumentele istorice
S.I.R . 5.1	DA
S.I.R . 5.2	DA
S.I.R . 5.3	NU
S.I.R . 5.4	NU
S.I.R . 5.5	NU
S.I.R . 5.6	NU

(2) Caracterul zonei:

- zona centrală urbană;
- păstrarea funcțiunii inițiale – preponderent rezidențial și mixt .

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

10.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

- (1) Zona centrală protejată, caracter preponderent rezidențial.
- (2) Spații publice și spații plantate cu potențial de regenerare urbană
- (3) Zone de regenerare urbană
- (4) Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în ZIR 5 s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
172	AR-II-m-B-00498	Vechiul Cazinou	Bd. Dragalina Ion, general 27, între Parcul Copiilor și Hotel „Parc”	1872
408	AR-IV-m-B-00689	Fostul sediu al “Căminului Muncitorului”, azi	Str. Paris 2	1913

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
		cabinete și laboratoare medicale		

10.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:

- sedii ale administrației publice
- învățământ;
- cultură și culte;
- agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.
- comerț/servicii
- locuire
- zone de regenerare urbană

(2) Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

(3) Sunt admise cu condiționări reconversia funcțională a spațiului public cu amenajări pietonale și parcuri publice cu regim de înălțime S+P+1 exclusiv în zonele desemnate prin planșa 3.1. Reglementări Urbanistice

10.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

- activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncălzire anormală a rețelilor, etc.) ;
- activitățile de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme unui standard stabilit pentru întreg mobilierul urban pe teritoriul zonei protejate sau în orice alte construcții provizorii amplasate pe domeniul public;
- benzinării, spălătorii auto;
- depozitare materiale refolosibile.

10.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

(1) Zonele de protecție arheologică:

a. Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

*Notă 1 Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

*Notă 2 Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.

*Notă 3 Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene/Regionale pentru Cultură (pentru monumentele de categoria A, B sau situri arheologice clasate în RAN), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.

Pe teritoriul administrativ al comunei există atât monumente istorice, cât și situri arheologice clasate în LMI

2015 și Repertoriul Arheologic Național.

Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a monumentelor istorice și siturilor arheologice clasate în LMI 2015 și RAN și a zonelor lor de protecție, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației în vigoare;
- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

(2) Intervenția asupra clădirilor monument și a altor construcții protejate precum și în parcelele acestora, se vor face în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) În cazul executării unor lucrări noi de construcție sau a înlocuirii unor construcții existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică. Anterior lucrărilor de săpare a fundațiilor va fi anunțată Comisia zonală de protecție a patrimoniului în vederea asistării de către un delegat al acesteia la săpături.

(4) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

(5) Adâncirea solului, legată de punerea în valoare a situației inițiale, este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sit-ului în ansamblu și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

10.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- (1) Parcelar de tip zonă centrală
- (2) Obiectivele de utilitate publică în cadrul ZIR5:

Obiectiv 3.6

Zona fost Hotel Parc – Proiect preluat conform *Aviz de Oportunitate nr 53 din 03.11.2023*: Platformă parcare și parcare subterană - **RH max P+2S, POT max = 40% CUT max = 0,4**

Obiectiv 3.7

Amenajare parcare subterană în zona terenului de sport din fața liceului Moise Nicoara, reamenajarea terenului de sport pe placă, parcare subterană - **RH max 2S**

Obiectiv 8

Amenajare parcul copiilor – amenajarea și revitalizarea se va realiza după elaborarea unor studii de peisagistică, cu excepția amplasării unor posibile van-uri pentru alimentație publică sau înlocuirii unor elemente de mobilier urban în caz ca acestea necesită reparații;

Obiectiv 15

Zona fost Hotel Parc – Proiect preluat conform **Aviz de Oportunitate Nr. 06/06.03.2023: PUZ și RLU - Extindere ansamblu central funcțiuni mixte – RH max -2S+P+8E, POT max = 70% , CUT max = 3,9**

Inițiator: SC PARC SRL

Adresa: Municipiul Arad, B-dul Dragalina, nr. 27

C.F 63005 Arad

Suprafață teren: 8.449 mp

Obiectiv 26

Regenerare urbana – Fabrica Teba – investiții private pentru creștere economică

Propunere conform **PUZ și RLU – Desființare parțială construcției în vederea edificării unei zone cu funcțiune mixtă: locuințe colective cu spații comerciale la parter, servicii și birouri. - Studiu Istoric Urbanistic Incinta fostei fabrici din Industria Textilă Arad, Str. Mucius Scaevola nr. 56-58 și Str. Patria nr. 14:**

Noile construcții vor avea o înălțime egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri existente (H max cornișă -18,75 m, de la conta interioară a parterului corpului halei)

RH max - Clădiri P+6E și accent de înălțime P+8E.

Indicatorii se pot modifica prin documentație de urbanism PUZ.

(3) Parcelele specifice zonei ZIR 5 pot fi modificate prin alipire a 2 sau mai multe parcele. Modul de construire pe parcelele nou formate se va conforma caracterului zonei conform prezentului regulament.

(4) Se acorda Autorizație de Construire pe aceste parcele, care nu sunt construibile, numai pentru restaurarea clădirilor sau pentru amenajarea spațiului public al piețelor (mobiliu urban, iluminat, alte rețele subterane, etc..)

Zone non – edificandi

- Se prevăd zone neconstruibile spațiile publice (piețe, zone de belvedere)

Alte servituți

-nu este cazul

10.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

(1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

(2) Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR 4 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe,).

(3) Se menține aliniamentul existent al clădirilor.

10.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile noi și extinderile amplasate între două calcane vor fi alipite obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei, asigurând continuitatea frontului construit.

(2) În cazul în care clădirile vecine sunt retrase și nu există calcan (construcții izolate), construcțiile noi sau extinderile vor respecta o retragere minimă de 3,00 m față de limita laterală a parcelei.

- (3) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (4) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad

10.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (2) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 5 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (3) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă
- (4) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

10.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B – construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează, cf. RGU:

- Zonele centrale: 80%
- Zonele comerciale: 85%
- Zonele mixte – 70%
- Zonele rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

(3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ – **Capitolul 10.3.1, și conform planșei 3.1.5. Reglementări Urbanistice ZIR 5**

10.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip repere la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate (în zonele marcate ca **Obiective de utilitate publică**), cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale. Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

(3) Pentru inserțiile noi sau clădirile ce nu sunt monument istoric sau cu valoare arhitecturală se admit înălțimi care se vor alinia la specificul frontului stradal. Nicio construcție nouă nu va depăși regimul de înălțime a celui mai înalt monument de pe aliniamentul frontului stradal. Se va impune regularizarea regimului de înălțime pentru crearea unei imagini coerente și unitare a străzilor din ZCP. Dacă nu există clădiri pe parcelele vecine se poate lua ca referință atât frontul de vis-a-vis, cât și frontul specific al străzilor.

(4) Pentru construcțiile noi este permisă realizarea subsolului și/sau demisolului

10.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate clădirile se vor respecta prevederile de la Articolul 4 ale prezentului regulament, în funcție de categoriile de construcții.

Vor fi menținute (conservate/ restaurate / puse în valoare) următoarele categorii de imobile :

- imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban /sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.

Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioară (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativa/istorica (ex. Sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile. Se impune un studiu de arhitectură prin care se justifică inserția în țesutul protejat.

Pentru clădirile noi în afara zonei de protecție a monumentelor istorice se impune respectarea paletelor de culor din zonă.

10.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

- Caracteristicile Accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

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

2. Circulații

- Se păstrează traficul auto numai pe străzile perimetrice specificate în planșa de circulație.

- În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

3. Străzi pietonale propuse:

- Str. Gh. Lazăr

10.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

Parcajele aferente funcțiunilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane» (indicativ P 132 – 93).

Este permisă amplasare a stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcarilor amenajate.

Străzile pietonale propuse sunt ocazional carosabil pentru a permite accesul carosabil rezidenților și pentru aprovizionare. Pavajul se face cu dale de piatră și nu se va face distincție de diferență de nivel între pietonal și ocazional carosabil. Accesul către incintele clădirilor sau pentru aprovizionare se face doar în baza unui permis special. Staționarea este interzisă. Parcarea se va face exclusiv pe parcelă

10.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

- Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

2. Canalizare menajera

- Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.

3. Canalizare ape pluviale

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica de colectare a acestora.

4. Rețele electrice, telefonice și CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

- Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

5. Gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).

- Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor – culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. Identificare – și nu printr-o culoare distonantă cu cadrul istoric al fațadei.

6. Salubritate

- Orice clădire trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr – mărime – material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

10.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi existente, sunt interzise a primi o altă destinație.

- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optimă a peisajului natural și construit.

- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

- Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unui nou de talie înaltă.

- Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

10.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

- Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii
- Pentru împrejmuirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor
- Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejmui:
- a) împrejmui opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

10.3.1. CUT ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calitate ambientale se menține CUT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 5.1 și SIR 5.2 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față

CUT propus = CUT existent

(3) Pentru SIR 5.3

CUT_{max} = 1,20 – la H_{max} S/D+P+2

CUT_{max} 3,2 – la H_{max} 2S/D+P+3

(5) Pentru SIR 5.4

CUT_{max} = 1,20 – la H_{max} S/D+P+2

(6) Pentru SIR 5.5

CUT_{max} = 4,4 – la H_{max} S/D+P+4

(7) Pentru SIR 4.6

(8) Pentru obiective de utilitate publică indicatorii urbanistici propuși sunt astfel:

Obiectiv 3.6: Zona fost Hotel Parc – Proiect preluat conform **Aviz de Oportunitate nr 53 din 03.11.2023: Platformă parări și parcare subterană**

-indicatori propuși conf. proiect: RH max P+2S, POT max = 40% CUT max = 0,4

Obiectiv 3.7: Amenajare parcare subterana în zona terenului de sport din fața liceului Moise Nicoara, reamenajarea terenului de sport pe placa, parcare subterană

- indicatori*: RH max = 2S+platforma verde, POT max = 10%, CUT max = 0,1;

Obiectiv 8: Amenajare parcul copiilor – amenajarea și revitalizarea se va realiza după elaborarea unor studii de peisagistică, cu excepția amplasării unor posibile van-uri pentru alimentare publică sau înlocuirii unor elemente de mobilier urban în caz ca acestea necesită reparații;

- indicatori*: $RH_{max} = P$, $POT_{max} = 10\%$, $CUT_{max} = 0,1$;

Obiectiv 15: Zona fost Hotel Parc – Proiect preluat conform **Aviz de Oportunitate Nr. 06/06.03.2023: PUZ și RLU - Extindere ansamblu central funcțiuni mixte**

Indicatori conform proiect: $RH_{max} = -2S + P + 8E$, $POT_{max} = 70\%$, $CUT_{max} = 3,9$

Inițiator: SC PARC SRL

Adresa: Municipiul Arad, B-dul Dragalina, nr. 27

C.F 63005 Arad

Suprafață teren: 8.449 mp

Obiectiv 26: Regenerare urbana – Fabrica Teba – investiții private pentru creștere economică

Propunere conform **PUZ și RLU – Desființare parțială construcții în vederea edificării unei zone cu funcțiune mixtă: locuințe colective cu spații comerciale la parter, servicii și birouri. - Studiu Istoric Urbanistic Incinta fostei fabrici din Industria Textilă Arad, Str. Mucius Scaevola nr. 56-58 și Str. Patria nr. 14.**

Noile construcții vor avea o înălțime egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri existente (H max cornișă -18,75 m, de la conta interioară a parterului corpului halei)

RH_{max} - Clădiri P+6E și accent de înălțime P+8E.

Indicatorii se pot modifica prin documentație de urbanism PUZ.

Construcții ușoare cu caracter provizoriu, amenajări, spații comerciale, puncte alimentare publică ce se vor realiza în baza unor studii de integrare peisagistică și studii geotehnice / expertize cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească **10% din suprafața spațiului verde existent.*

10.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;

(2) Doar în **SIR 5.3, 5.4, 5.5, 5.6** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 11. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA – ZIR 6

(1) Delimitare:

La N: Include albia majoră a Mureșului până la Splaiul Gen. Praporgescu și Splaiul Gen. Magheru

La E: Albia majoră a Mureșului inclusiv Podul rutier Micălaca și str. Eugen Popa;

La S: Albia majoră a Mureșului, inclusiv taluz Calea Cetății și str. Gladiolelor, inclusiv cartier Subcetate

La V: Albia majoră a Mureșului până la str. Malul Mureșului și Splaiul Toth Sandor, apoi dig pământ aferent Parcul Copiilor

Împărțirea pe Subzone Istorice de Referință

Subzonă Istorică de Referință	Include monumente și zonă de protecție a monumentele istorice
S.I.R . 6.1	DA
S.I.R . 6.2	DA
S.I.R . 6.3	DA
S.I.R . 6.4	DA
S.I.R . 6.5	DA
S.I.R . 6.6	DA
S.I.R . 6.7	NU

(2) Caracterul zonei:

- zonă recreere, loisir, mal de râu

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

11.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

- (1) Spații publice și spații plantate cu potențial de regenerare urbană
- (2) Zone de regenerare urbană
- (3) Zonă rezidențială
- (4) Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în ZIR 6 s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
148	AR-II-m-B-00476	Podul Traian	Peste râul Mureș, leagă orașul de Cartierul Aradu Nou	1906

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
156	AR-II-m-B-00566	Casa fostei vămi, azi spații comerciale	Calea Banatului 2	înc. Sec. XX

11.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- (1) Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:
 - zone de loisir și petrecere a timpului liber cu pații pantate și spații publice
 - zone specifice malului de râu
 - poduri pietonale și rutiere
 - cultură și culte;
 - agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.
 - comerț/servicii
 - locuire
 - zone de regenerare urbană
- (2) Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.
- (3) Sunt admise cu condiționări reconversia funcțională a spațiului public cu amenajări pietonale și parcuri publice cu regim de înălțime S+P+1 exclusiv în zonele desemnate prin planșa 3.1.6. Reglementări Urbanistice – ZIR 6
- (4) Pentru zona aferentă terenurilor de sport de la baza sportivă « Constructorul », cu Facultatea de Științe ale Educației, Psihologie și Educație Fizică și Sport a Universității de Vest « Vasile Goldiș » Arad, se poate iniția un studiu de fezabilitate cu respectarea tuturor prevederilor legale, privind posibilitatea amenajării unui parcaj subteran public și/sau destinat instituțiilor din zonă. În acest caz se va menține funcțiunea existență suprapunută de terenuri de sport. Alin. (15) este abrogat prin Hotărârea nr. 55/24 februarie 2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad.
- (5) În Ștrandul «Neptun» se impune asanarea construcțiilor care nu respectă și nu dețin aviz/autorizație de la A.N. Apele Române: la ora actuală se consideră ca fiind avizate/autorizate doar construcțiile inițiale pe piloți și cele ale echipării edilitare inițiale, bazinele și amenajările exterioare.
- (6) Este interzisă demolarea totală a construcțiilor existente din categoria III- imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestora se pot face numai cu respectarea regulilor expuse în *Articolul 4* al prezentului RLU.
- (7) Construcțiile din categoria IV- construcții viitoare în Ansamblul Urban Arad vor respecta prezentul RLU, inclusiv regulile expuse în *Articolul 4*
- (8) Pe malul drept al Râului Mureș, accesul carosabil la funcțiunile existente se va face în mod restricționat doar pentru aprovizionare, întreținere și pentru situații de urgență (excepție locuința permanentă autorizată). Aceleași prevederi sunt valabile și construcțiilor viitoare comerciale și tehnico-edilitare (inclusiv podurile definitive propuse).
- (9) Plantațiile noi de arbori și arbuști nu va afecta vizibilitatea asupra perspectivelor de marcă ale Ansamblului Urban Arad.

- (10) Împrejuririle noi se supun procedurii de autorizare a construirii. Acestea vor respecta prevederile Articolului 4 al prezentului RLU.
- (11) Sunt permise doar împrejuririle necesare construcțiilor pentru instalații care au zone de protecție cu regim sever, a Ștrandului «Neptun»- în varianta restrângerii acestuia față de digul de apărare împotriva inundațiilor din zona Cetății Aradului și cele cu rol de protecție, în raport cu siguranța în exploatare a diverselor construcții.
- (12) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (13) Funcționarea construcțiilor existente și autorizarea construcțiilor viitoare din sunt permise numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică și numai dacă respectivelor construcții le este asigurată încălzirea și celelalte utilități privind buna funcționare, pe baza avizelor tehnice eliberate de operatorii legali ai rețelelor publice de echipare edilitară.
- (14) Indiferent de tipul de racord, acestea se vor executa numai subteran și/sau înglobate în construcții, astfel încât să fie respectate prevederile RLU cu privire la *Conformarea construcțiilor*
- (15) În ZIR Malurile Râului Mureșului, în zona drumului public (străzilor) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu avizul DJC Arad, în conformitate cu PUZCP și a prezentului RLU, având în vedere în primul rând compatibilitatea funcțiunilor:
- a) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
 - b) parcaje
 - c) construcții provizorii, cu avizul Comisiei de Trafic:
 - panouri publicitare fixe
 - structuri publicitare ale municipiului
 - totemuri

11.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

- activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelelor, etc.) ;
- activitățile de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme unui standard stabilit pentru întreg mobilierul urban pe teritoriul zonei protejate sau în orice alte construcții provizorii amplasate pe domeniul public;
- benzinării, spălătorii auto;
- depozitare materiale re folosibile.

11.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISURI

(1) Zonele de protecție arheologică:

a. Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

*Notă 1 Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice.

*Notă 2 Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.

*Notă 3 Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene/Regionale pentru Cultură (pentru monumentele de categoria A, B sau situri arheologice clasate în RAN), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.

Pe teritoriul administrativ al comunei există atât monumente istorice, cât și situri arheologice clasate în LMI 2015 și Repertoriul Arheologic Național.

Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a monumentelor istorice și siturilor arheologice clasate în LMI 2015 și RAN și a zonelor lor de protecție, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației în vigoare;
- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

(2) Intervenția asupra clădirilor monument și a altor construcții protejate precum și în parcelele acestora, se vor face în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) În cazul executării unor lucrări noi de construcție sau a înlocuirii unor construcții existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică. Anterior lucrărilor de săpare a fundațiilor va fi anunțată Comisia zonală de protecție a patrimoniului în vederea asistării de către un delegat al acesteia la săpături.

(4) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

(5) Adâncirea solului, legată de punerea în valoare a situației inițiale, este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sit-ului în ansamblu și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

11.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- (1) Parcelar de tip zonă centrală
- (2) Obiectivele de utilitate publică în cadrul ZIR6:

Obiectiv 5

Amenajarea zonelor ce cuprind malurile Mureșului – revitalizarea spațiilor verzi, reamenajarea Parcului Europa, amenajare parcuri tematice tip aventura parc în zona de cotitură a Mureșului, realizare pontoane, debarcadere cu (numai cu obtinerea Avizului Apelor Romane), parcurile de pe malul mureșului vor putea fi dotate cu mobilier urban, toalete publice și diverse spații comerciale cu structuri usoare tip van-uri, terase și alte structuri temporare pentru evenimente ocazionale, fără a altera amenajările de vegetație medie sau înaltă.

Obiectiv 21

Modernizare și reabilitate Pod Traian

Obiectiv 27

Dezvoltarea zonei Pod Traian prin completarea facilităților conexe și îmbunătățirea infrastructurii urbane. Printre propunerile majore se numără amenajarea unui pod pietonal peste Mureș, situat la vest de Pod Traian, care să faciliteze accesul și mobilitatea între maluri.

Propunere parcare supraetajată pe platformă betonată la est de Pod Traian. Aceasta va include un rooftop de belvedere conectat la promenada de pe dig. Înălțimea propusă pentru această construcție va fi reglementată astfel încât să nu depășească nivelul terasei Hotelului Coandi, asigurând o integrare armonioasă în peisajul urban.

Se propun următoarele dotări/ activități:

- **Accese pietonale și de biciclete** – crearea de trotuare și piste de biciclete ce duc către pod, asigurând conectivitatea ușoară între cele două maluri ale Mureșului și între zonele adiacente.
- **Spații de odihnă și zone de relaxare** – amplasarea de bănci, pergole sau foisoare pe ambele maluri ale râului și în apropierea acceselor la pod, pentru a încuraja petrecerea timpului liber în această zonă de promenadă.
- **Stații de transport public** – amplasarea de stații de autobuz sau troleibuz în apropierea acceselor la pod, pentru a facilita accesul rapid din diverse zone ale orașului către zona Pod Traian și Mureș.
- **Zona de închiriere biciclete și role** – pentru a încuraja transportul nepoluant, se poate propune amenajarea unor puncte de închiriere a bicicletelor și rolelor în apropierea podului pietonal.

Obiectiv 39

Regenerare și revitalizare urbana – Vama Aradul Nou și Piața Eroilor

Se va detalia ulterior prin documentație de urbanism PUZ/PUD.

- (2) Se acorda Autorizație de Construire pe aceste parcele, care nu sunt construibile, numai pentru restaurarea clădirilor sau pentru amenajarea spațiului public al piețelor (mobilier urban, iluminat, alte rețele subterane, etc..)

Zone non – edificandi

- Se prevăd zone neconstruibile spațiile publice (piețe, zone de belvedere)

Alte servituți

-nu este cazul

11.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

(1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

(2) Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR 4 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe.).

(3) Se menține aliniamentul existent al clădirilor.

11.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

(1) Construcțiile noi și extinderile amplasate între două calcane vor fi alipite obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei, asigurând continuitatea frontului construit.

(2) În cazul în care clădirile vecine sunt retrase și nu există calcan (construcții izolate), construcțiile noi sau extinderile vor respecta o retragere minimă de 3,00 m față de limita laterală a parcelei.

(3) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi ½ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

(4) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad

11.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 6 se vor menține pe pozițiile actuale.

(2) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă

(3) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

11.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B – construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot in parte**).

(2) Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează, cf. RGU:

- Zonele centrale: 80%

-Zonele comerciale: 85%

-Zonele mixte – 70%

-Zonele rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

(3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului

se va stabili prin PUZ – **Capitolul 11.3.1, și conform planșei 3.1.6. Reglementări Urbanistice ZIR 6**

11.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip reper la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accentele de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate (în zonele marcate ca **Obiective de utilitate publică**), cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale.

Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

Se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

(3) Pentru inserțiile noi sau clădirile ce nu sunt monument istoric sau cu valoare arhitecturală se admit înălțimi care se vor alinia la specificul frontului stradal. Nicio construcție nouă nu va depăși regimul de înălțime a celui mai înalt monument de pe aliniamentul frontului stradal. Se va impune regularizarea regimului de înălțime pentru crearea unei imagini coerente și unitare a străzilor din ZCP. Dacă nu există clădiri pe parcelele vecine se poate lua ca referință atât frontul de vis-a-vis, cât și frontul specific al străzilor.

(4) Pentru construcțiile noi este permisă realizarea subsolului și/sau demisolului

11.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru toate clădirile se vor respecta prevederile de la Articolul 4 ale prezentului regulament, în funcție de categoriile de construcții.

Vor fi menținute (conservate/ restaurate / puse în valoare) următoarele categorii de imobile :

- imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban /sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.

Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioară (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativă/istorică (ex. Sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile. Se impune un studiu de arhitectură prin care se justifică inserția în țesutul protejat.

Pentru clădirile noi în afara zonei de protecție a monumentelor istorice se impune respectarea paletelor de culori din zonă.

11.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

- Caracteristicile Accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

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

2. Circulații

- Se păstrează traficul auto numai pe străzile perimetrale specificate în planșa de circulație.

- În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

11.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

Parcajele aferente funcțiunilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane» (indicativ P 132 – 93).

Este permisă amplasare a stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcarilor amenajate.

11.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

- Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

2. Canalizare menajera

- Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.

3. Canalizare ape pluviale

- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica de colectare a acestora.

4. Rețele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

- Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

5. Gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).

- Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor – culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. Identificare – și nu printr-o culoare distonantă cu cadrul istoric al fațadei.

6. Salubritate

- Orice clădire trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr – mărime – material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

11.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi existente, sunt interzise a primi o altă destinație.
- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optimă a peisajului natural și construit.
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.
- Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unui nou de talie înaltă.
- Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

11.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

- Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii
- Pentru împrejmuirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor
- Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejurări:
 - a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

11.3.1. CUT ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calitate ambientale se menține CUT existent (**conform tabelelor cu indicatorii urbanistici existenți stabiliți pentru fiecare lot în parte**).

(2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 6.1, SIR 6.2, SIR 6.3, SIR 6.4, SIR 6.5 și SIR 6.6 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față

CUT propus = CUT existent

(3) Pentru SIR 6.7

CUT_{max} = 0,10

(4) Pentru obiective de utilitate publică indicatorii urbanistici propuși sunt astfel:

Obiectiv 5: Amenajarea zonelor ce cuprind malurile Mureșului – revitalizarea spațiilor verzi, reamenajarea Parcului Europa, amenajare parcuri tematice tip aventura parc în zona de cotitură a Muresului, realizare pontoane, debarcadere cu (numai cu obținerea Avizului Apelor Romane), parcurile de pe malul muresului vor putea fi dotate cu mobilier urban, toalete publice și diverse spații comerciale cu structuri usoare tip van-uri, terase și alte structuri temporare pentru evenimente ocazionale, fără a altera amenajările de vegetație medie sau înaltă.

- indicatori*: RH max = P, POT max = 10%, CUT max = 0,1;

Obiectiv 21: Modernizare si reabilitate Pod Traian

- RH max = -, POT max = -, CUT max = -;

Obiectiv 27: Dezvoltarea zonei Pod Traian prin completarea facilităților conexe și îmbunătățirea infrastructurii urbane. Printre propunerile majore se numără amenajarea unui pod pietonal peste Mureș, situat la vest de Pod Traian, care să faciliteze accesul și mobilitatea între maluri.

Propunere parcare supraetajată pe platformă betonată la est de Pod Traian. Aceasta va include un rooftop de belvedere conectat la promenada de pe dig. Înălțimea propusă pentru această construcție va fi reglementată astfel încât să nu depășească nivelul terasei Hotelului Coandi, asigurând o integrare armonioasă în peisajul urban.

- indicatori: RH max = 2S+P+3E+platforma, POT max = 70%, CUT max = 2.4;

Obiectiv 39: Regenerare si revitalizare urbana – Vama Aradul Nou si Piata Eroilor

Se va detalia ulterior prin documentație de urbanism PUZ/PUD.

*Construcții ușoare cu caracter provizoriu, amenajări, spații comerciale, puncte alimentație publică ce se vor realiza în baza unor studii de integrare peisagistică și studii geotehnice / expertize cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească **10%** din suprafața spațiului verde existent.

11.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;

(2) Doar în **SIR 6.7** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 12. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR CETATEA ARADULUI

Se preiau reglementările urbanistice din documentația PUZ CP Arad aprobată prin HCLM nr. 201/2014, cu posibilitatea elaborării ulterioare a unei documentații de urbanism.

Mai jos sunt preluate articolele referitoare la ZIR Cetatea Aradului conform PUZCP 2014.

1) Prin PUZCP și prezentul RLU s-a stabilit că Ansamblul Cetății Aradului are destinația de zonă centrală cu următoarele unități și subunități funcționale:

a) Unități funcționale:

• L	–	LOCUIRE
• IS	–	INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
• SP	–	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE
• C	–	CĂI DE COMUNICAȚIE
• DS	–	DESTINAȚIE SPECIALĂ
• TE	–	ECHIPARE EDILITARĂ

b) Subunități funcționale:

• DS I 3	–	ANSAMBLUL CETĂȚII ARADULUI - monument istoric cod LMI: AR-II- a-A-00475, imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica, actualmente cu destinație specială militară
• ISa+fb+c o+ct+c+s +CT+Lm +dotări IV 147	–	ANSAMBLUL CETĂȚII ARADULUI- monument istoric cod LMI: AR-II-a-A-00475, imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica, actualmente cu destinație specială militară. Intervențiile de refuncționalizare prin metode de restaurare de arhitectură în vederea intrării în circuitul civil vor respecta prevederile PUZCP+RLU privind destinațiile construcțiilor admise, modul de realizare a intervențiilor și necesitatea abordării acestor intervenții printr-un studiu preliminar de amenajare urbanistică împreună cu amenajările/remodelările prevăzute în albia majoră a Râului Mureș. Studiul urbanistic se va concretiza într-un PUZ cu RLU aferent. Destinații ale construcțiilor admise: administrative, financiar-bancare, comerciale, cult, cultură, sănătate, turism, locuire și dotări. Nu se admit intervenții asupra conformării construcției existente prin extinderi și modificări ale regimului de înălțime. Destinații admise construcții existente și viitoare: - administrative- sedii de primărie, sedii de birouri, sedii ale organizațiilor neguvernamentale, asociații profesionale, agenții, fonduri

		- financiar-bancare- filiale de bănci, burse de valori, de asigurări comerciale- comerț alimentar și nealimentar, în special cele cu specific ale artizanatului de tip manufacturier local și mărci înregistrate internațional, servicii diverse nepoluante care se prestează direct către populație, alimentație publică - construcții de cult- refuncționalizarea Bisericii Franciscane și introducerea acesteia în circuit cultural inclusiv prin organizarea concertelor de orgă - culturale- pentru expoziții, cluburi culturale, săli de reuniune, cinematografe/teatru/operă - de sănătate- dispensar policlinic gr.1 (600 consultații pe zi), farmacii - de învățământ- preșcolar, școală primară, învățământ superior (spații conferențiere) - construcții de agrement- locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri - de turism- hotel 3-5 stele- preferabil dintr-un lanț internațional cu posibilitatea exploatării de ape geotermale - locuințe- în cuantum de 20% din suprafața construit desfășurată a terenului alocat Cetății, ca zonă edificabilă și centrală. - dotări- sediu poliție locală, sediu unitate pompieri care să deservească zona Cetății, inclusiv Parcul Central.
• SP	–	Parc Central orășenesc- sector spații verzi amenajate pe fortificația exterioară până la primele ziduri de apărare ale Cetății - existente și remodelate- fără plantații arbori și arbuști în zona șanțului de apărare. Zonă de promenadă accidental carosabilă, inclusiv pe fortificația exterioară, lunete și în lungul șanțului. Se admit construcții noi subterane/semiîngropate realizate cu sisteme constructive reversibile cu destinațiile stabilite la ISa+fb+co+ct+c+s+CT+Lm+dotări IV 147

2) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

- construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe) și magazine;
- autoservice;
- spălătorii auto;
- orice funcțiune care nu a fost enumerată la alin. (1)

3) În ZIR Ansamblul Cetății Aradului nu s-au propus construcții sau fragmente de construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

4) Destinația construcțiilor admise în zonă sunt stabilite prin PUZCP și prezentul RLU, la care se mai pot adăuga altele pe baza Studiului de amenajare urbanistică și peisageră, de reconversie a Ansamblului Cetății Aradului preliminar urmat de un plan urbanistic zonal (PUZ) elaborat împreună

cu ZIR 5 și aprobat.

5) *Se interzic construcțiile ce presupun:*

- *extinderi ale construcțiilor existente*
- *adăugarea de nivele supratereane noi*
- *construcții noi, amplasate izolat față de cele existente*
- *reconversii ce presupun schimbarea granulației spațiilor interioare existente*
- *construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare produc efecte semnificative asupra mediului.*

6) *Având în vedere statutul de zonă construită protejată, în Ansamblul Urban Arad posibilitatea exploatării resurselor ale subsolului se referă la apele geotermale pentru unele funcțiuni reglementate prin PUZCP în Cetatea Aradului [...]. Exploatarea apelor geotermale amintite se poate face doar în cazul identificării acestora, iar modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact asupra mediului, aprobat conform legii. Construcțiile definitive necesare exploatării se vor integra regulilor de construire din Subzonele Istorice de Referință respective, descrise la Art. 79 și 80. din [RLU aferent PUZCP 2014]. Este interzisă orice altă exploatare a resurselor subsolului.*

7) *[...] Lucrările de mare anvergură se pot autoriza în urma unui studiu preliminar ce se va realiza împreună cu Cetatea Aradului ce se va aproba conform legii. Lucrările provizorii se pot autoriza conform PUZCP 2014 și a [RLU aferent PUZCP 2014]. Din punct de vedere al inundabilității, [ZIR Cetatea Aradului] este considerată incintă apărată, fiind înconjurată de diguri de pământ.*

8) *[ZIR Cetatea Aradului] reprezintă Ansamblul Cetății Aradului și este monument istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice aprobată în 2015, cod AR-II-a-A-00475. [...]*

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad.

La executarea de săpături (ex. pentru fundații noi) în cadrul [ZIR Cetatea Aradului] [...], proprietarii amplasamentelor pe care se sesizează artefacte sau oseminte vor sesiza DJC Arad în vederea cercetării acestora.

9) *ZIR Cetatea Aradului] [...] nu sunt afectate de alunecări de teren. [...] De aceea, prin reglementările urbanistice din PUZCP s-au prevăzut câteva lucrări definitive și cu caracter limitativ asupra inundațiilor, precum și câteva lucrări provizorii, cu caracter sezonier. Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea normelor de protecție antiseism. Autorizarea executării lucrărilor de construcții în [ZIR Cetatea Aradului] [...] este permisă pentru construcțiile și amenajările de orice fel care au drept scop limitarea și prevenirea riscurilor naturale (stații seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase).*

10) *Autorizarea executării lucrărilor de construcții în [ZIR Cetatea Aradului] [...] este permisă pentru construcțiile și amenajările de orice fel care au drept scop limitarea și prevenirea riscurilor tehnologice*

(lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii). Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea [RLU aferent PUZCP 2014] și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusive avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad, al ISU Arad și al APM Arad, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 și P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofușă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.

În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură. Sunt interzise construcțiile și amenajările generatoare de nocivități.

11) *Autorizarea executării lucrărilor de construire care, prin dimensiunea și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce nu au fost prevăzute în bugetul local și/sau în bugetele factorilor interesați în teritoriu sau care depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor interesați este interzisă.*

Autorizarea executării lucrărilor de construire a obiectivelor menționate la aliniatul (1) este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară a [ZIR Cetatea Aradului] [...] se va realiza în sistem centralizat, la care se vor racorda toate construcțiile, după caz. Opțional este sistemul de încălzire.

12) *Autorizarea executării altor construcții decât cele prevăzute pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.*

Lucrările de utilitate publică identificate în [ZIR Cetatea Aradului] [...] prin PUZCP sunt:

- *construcții tehnico-edilitare existente și viitoare: canalul Mureșel, stații pompare, stăvilari, poduri definitive (căi de comunicație pietonale și ciclabile accidental carosabile); rețele și instalații viitoare privind echiparea edilitară a zonei;*
- *construcții de apărare împotriva inundațiilor: diguri existente și alte construcții de acest fel viitoare;*
- *căi de comunicație: pietonale existente și propuse, ciclabile propuse, rutiere viitoare (prin organizarea traficului pentru acces Cetate)*
- *spații verzi și plantate existente și viitoare, în vederea realizării Parcului Central*
- *Ansamblul Cetății Aradului cu destinațiile construcțiilor admise conform PUZCP și a PUZ aprobat pentru condițiile de amplasare a construcțiilor propuse*

Ansamblul Cetății Aradului este monument istoric de interes național. Până la concretizarea unor programe naționale și/sau locale cu privire la acțiuni de restaurare comune tuturor monumentelor, proprietarii acestora sunt obligați legal să le întrețină prin asigurarea conservării imobilelor. Orice

acțiune ce se intenționează a se executa în **[ZIR Cetatea Aradului]** [...] se va face cu respectarea PUZCP și RLU.

13) Prin Studiul urbanistic preliminar și a PUZ ce se va realiza asupra **[ZIR Cetatea Aradului]** [...] se vor avea în vedere realizarea de străzi noi pentru accesul carosabil, pietonal și ciclabil în zonă și pentru realizarea rețelelor edilitare în varianta subterană.

În cadrul **[ZIR Cetatea Aradului]** [...], în zona drumurilor publice (străzilor) ce se vor realiza se pot amplasa și construcții provizorii, cu avizul Comisiei de Trafic:

- panouri publicitare fixe
- structuri publicitare ale municipiului
- totemuri
- sisteme publicitare unicate și instalații urbane
- terase pentru alimentație publică
- amenajări peisagere în zona străzilor
- amplasare mobilier urban
- chioșcuri pentru distribuția presei și pentru alimentație publică

14) Autorizarea construcțiilor provizorii viitoare enumerate mai sus se va face după stabilirea de către administrația publică locală a amplasamentelor optime și a modelelor specifice fiecărei activitate sau amenajare, având în vedere detalierile prezentului RLU din cadrul articolului privind Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

15) În **[ZIR Cetatea Aradului]** [...] sunt permise amenajări temporare pentru evenimente orășenești pe perioade determinate, în zona Malul Mureșului și [...] Cetatea Aradului, constând în iluminat ornamental sezonier. Prin amenajările viitoare se pot prevedea noi amplasamente pentru realizarea de evenimente orășenești, inclusiv cu pavilioane de expunere și vânzare.

16) Autorizarea executării construcțiilor pe toate căile de comunicație (rutieră și pietonală) cu referire la amplasarea subterană a rețelelor edilitare (noi sau reparații), a refacerii stratului de uzură (asfaltic, dale din piatră artificială sau naturală), se va face prin păstrarea cotei nivelitice actuale și, acolo unde este posibil, prin aducerea la cota nivelitică inițială.

Stratul de uzură va fi ales în acord cu funcționalitatea căilor de comunicație, având în vedere siguranța asupra traficului, accesibilitatea persoanelor cu handicap și rolul estetic al amplasamentelor.

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

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific spațiului urban din Ansamblul Urban Arad, conform Regulamentului general de urbanism, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice și a aspectului exterior al construcțiilor.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică

18) Având în vedere că ZIR Ansamblul Cetății Aradului este o construcție monument istoric de importanță națională, iar posibilele accese carosabile depind de poziția porților existente, accesul auto pentru vizitatori și viitorii utilizatori va fi limitat/restricționat.

19) Prin PUZCP și RLU și prin viitorul PUZ se vor stabili viitoarele trasee ale străzilor din incintă, precum și numărul de parcări necesare noilor funcțiuni.

20) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) este permisă numai dacă se asigură accese pietonale directe din domeniul public, sau prin servitute de trecere, potrivit importanței și destinației construcției.

21) Autorizația de construire se va emite cu condiția realizării sau menținerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform detalierilor PUZCP și RLU.

22) Plantațiile noi de arbori și arbuști nu va afecta vizibilitatea asupra perspectivelor de marcă ale Ansamblului Cetății Aradului.

23) Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii. Acestea trebuie să respecte reglementările privind aspectul exterior al construcției, conform prevederilor prezentului RLU.

24) Sunt permise doar împrejmuirile necesare construcțiilor pentru instalații care au zone de protecție cu regim sever și cele cu rol de protecție, în raport cu siguranța în exploatare a diverselor construcții.

25) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în **ZIR Cetatea Aradului** s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
144	AR-II-a-A-00475	Ansamblul cetății Aradului	Cartier Subcetate	1763 - 1800
145	AR-II-m-A-00475.01	Cetatea Aradului	Cartier Subcetate	1763 - 1783
146	AR-II-m-A-00475.02	Șant de apărare, cu val de pământ în exterior	Cartier Subcetate	1763 - 1783

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
147	AR-II-m-A-00475.03	Biserica franciscană	În interiorul Cetății Aradului; Cartier Subcetate	1750 - 1800

Articolul 13. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR MALURILE RÂULUI MUREȘ

Se preiau parțial reglementările urbanistice din documentația PUZ CP Arad aprobată prin HCLM nr. 201/2014.

Mai jos sunt preluate articolele referitoare la ZIR Cetatea Aradului conform PUZCP 2014.

- (1) ZIR Malurile Râului Mureș curprinde albia majoră a Râului Mureș cu digul de pământ, cadru natural antropizat, în partea de Nord- Est a Ansamblului Cetății Aradului.
- (2) Prin PUZCP și prezentul RLU s-a stabilit că ZIR Malurile Râului Mureș are destinația de Parc Central cu următoarele unități și subunități funcționale:

a) Unități funcționale:

• SP	-	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE
• C	-	CĂI DE COMUNICAȚIE

b) Subunități funcționale:

• SP	-	Parc Central orășenesc- sector spații verzi amenajate de tip pădurice, cu plantații arbori înalți
• Cp	-	Căi de comunicație pietonală - promenada pe dig Malul Mureșului- propuse ca parte din sistemul municipal de trasee pietonale majore

- (3) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile (Râul Mureș) din Ansamblul Urban Arad se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, al Ministerului pentru Cultură și Patrimoniu Național și al Administrației Naționale «Apele Române»- Administrația Bazinală de Apă Mureș, următoarele lucrări ce vizează potențialul de dezvoltare pe termen lung al albiei majore a Râului Mureș:
 - a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
 - c) fronturi de acostare, drumuri de circulație ce deserveșc construcțiile aferente căilor potențial navigabile, gări fluviale;

- d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze), de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de artă;
- e) instalații de evacuare a apelor reziduale (la standarde calitative acceptate pentru protecția mediului)
- f) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare privind apărarea națională;

În sensul Regulamentului general de urbanism, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile.

(4) Prin PUZCP s-au reglementat urbanistic ambele maluri ale Râului Mureș aferente ZIR 6 și ZIR Malurile Mureșului, luându-se în considerare albia majoră și digul de pământ existent. Prin reglementări s-au prevăzut câteva lucrări cu caracter permanent (poduri definitive pentru pietoni și bicicliști), pistă ciclabilă de-alungul digului de pământ pentru care sunt necesare lucrări speciale și cu rol peisager la digurile de pământ existente. Ca lucrări temporare sunt remodelări punctuale ale amenajărilor existente și 3 puncte flotante pentru alimentație publică. Lucrările de mare anvergură se pot autoriza în urma unui studiu preliminar ce se va realiza împreună cu Cetatea Aradului ce se va aproba conform legii. Lucrările provizorii se pot autoriza conform PUZCP și a prezentului RLU.

În măsura în care Mureșul devine navigabil, se pot autoriza construcții specifice activității de navigare de mici dimensiuni, enumerate mai sus. Autorizarea construcțiilor se va realiza în urma elaborării și aprobării unui PUZ.

Avizarea punctuală a noilor obiective propuse se va face după realizarea Studiului Hidraulic la debitul de verificare de 1‰, expertizat de Institutul Național de Hidrologie și Gospodărirea Apelor.

ZIR 6 și ZIR Malurile Râului Mureș reprezintă albia majoră și digul de pământ a Râului Mureș și nu este considerată incintă apărată împotriva inundațiilor. În conformitate cu legislația în vigoare, în zonele inundabile sunt interzise construcțiile noi, iar prin prezentul PUZCP și RLU se menționează că toate construcțiile permanente și sezoniere identificate sunt pre-existente actualelor prevederi legislative și de aceea s-a admis menținerea acestora. Având în vedere posibilitatea unei inundații, în cazul avarierii totale ale construcțiilor existente, acestea vor fi strămutate în incinte apărate. Construcțiile viitoare cu destinația comercială propuse prin PUZCP se consideră sezoniere și se vor realiza cu sisteme constructive reversibile.

(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

- construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante)
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe) și magazine.
- autoservice;
- spălătorii auto;
- Se interzice orice tip de locuire, atât individuală, cât și colectivă, fără excepție

(6) Destinația construcțiilor admise în zonă este stabilită prin PUZCP și prezentul RLU, la care se mai pot adăuga altele pe baza Studiului de amenajare urbanistică și peisageră, de reconversie a Ansamblului

Cetății Aradului preliminar urmat de un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) elaborat împreună cu ZIR Ansamblul Cetății Aradului și aprobat.

- (7) Indicatorii urbanistici POT și CUT rămân ca în situația existentă, având în vedere că nu se admite schimbarea destinației existente.
- (8) Plantațiile noi de arbori și arbuști nu va afecta vizibilitatea asupra perspectivelor de marcă ale Ansamblului Urban Arad.
- (9) Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii. Acestea trebuie să respecte reglementările privind aspectul exterior al construcției, conform prevederilor prezentului RLU.
- (10) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- (11) Indiferent de tipul de racord, acestea se vor executa numai subteran și/sau înglobate în construcții, astfel încât să fie respectate prevederile RLU cu privire la Aspectul exterior al construcțiilor.
- (12) În ZIR Malurile Râului Mureș nu există monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015.

întocmit,
Urb. Teodora Floroaica



verificat,
Arh. Doina Harda