



CUPRINS MEMORIU GENERAL

1.	CAPITOLUL I	3
	INTRODUCERE	3
1.1.	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	3
1.2.	OBIECTUL PUZ-ULUI	4
1.3.	SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE	7
2.	CAPITOLUL II	8
	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	8
2.1.	EVOLUTIA ZONEI	8
2.2.	INCADRAREA IN LOCALITATE	10
2.3.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	11
2.4.	CIRCULATIA	14
2.5.	OCUPAREA TERENURILOR	14
2.6.	CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE	
	REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE	19
2.7.	ECHIPARE EDILITARA	19
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	20
2.9.	OPTIUNI ALE POPULATIEI	20
3.	CAPITOLUL III	21
	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	21
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	21
3.2.	PREVEDERI ALE PUG SI PUZ CP	21
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	22
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULATIEI	22
3.5.	ZONIFICARE FUNCTIONALA –	22
	BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA –ZM2 (CF NR. 361996):	34
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	36
3.7.	PROTECTIA MEDIULUI	38
3.7.1.	Diminuarea, eliminarea surselor de poluare	38
3.7.2.	Prevenirea producerii de riscuri naturale	38
3.7.3.	Apele uzate	39
3.7.4.	Colectarea deseurilor	39
3.7.5.	Terenuri degradate	39
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spatii verzi	39
3.7.7.	Bunuri de patrimoniu	39
3.7.8.	Valorificarea potentialului turistic si balnear-dupa caz	40
3.8.	SOLUTII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA	
	DISFUNCTIONALITATILOR	40
3.9.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	40



**Sub Proiectant****S.C. SIMPLU CADD S.R.L.****FAZA PUZ SI RLU**

3.9.1.	Tipuri de proprietate teren	40
3.9.2.	Circulatia terenurilor	40
4.	CAPITOLUL IV	40
CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE		40
4.1.	INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.	40
4.2.	PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENTIE	40
4.3.	APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.	41





MEMORIU GENERAL

1. CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU DESFIIINTARE PARTIALA CONSTRUCTII IN VEDEREA EDIFICARII UNEI ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, SERVICII SI BIROURI
AMPLASAMENT	Jud. Arad, Mun. Arad, str. Patria nr. 14, str. Mucius Scaevola nr. 56-58 identificat prin extrase CF nr. 351097 ; 302680 ; 302703 ; 302705 ; 333050 ; 302670 ; 302702 ; 302671 ; 302669 ; 302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ; 361996 ; 302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129
INITIATOR ȘI PROPRIETAR	S.C. GREENEST CITIES DEVELOPMENT SA S.C. GREENEST CITIES CORPORATION S.A.
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
SUBPROIECTANT	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
SPECIALIST RUR	Arh. Gheorghe Seculici
FAZA	P.U.Z. si R.L.U. - ETAPA II
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL NR. PROIECT SUBRPROIECTANT	550/2022 05/2023
DATA ELABORARII	Aprilie 2025





1.2. OBIECTUL PUZ-ULUI

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda beneficiarilor: societatea GREENEST CITIES DEVELOPMENT SA si societatea GREENEST CITIES CORPORATION S.A., care detin un teren cu o suprafata totala de 40.210,00mp, situat in Sudul zonei centrale a orasului Arad, pe malul Nordic al raului Mures, in apropiere de Podul Traian si de digul raului Mures, in Estul Cartierului Dragasani si pe partea stanga a strazii Calea Romanilor, in vederea schimbarii destinatiei terenului, prin refunctionalizarea constructiilor existente (cu demolari partiale), construirea unor constructii noi, in vederea dezvoltarii unei zone cu functiuni mixte, ansambluri de Locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri, agrement si institutii publice.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. 123 din 03.02.2025 eliberat de Primaria Municipiului Arad pentru terenul situat in judetul Arad, Municipiul Arad, str. Patria nr. 14, str. Mucius Scaevola nr. 56-58, identificat prin extrasele de CF nr. 302680 ; 302703 ; 302705 ; 333050 ; 302670 ; 302702 ; 302671 ; 302669 ; 302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ; 361996 ; 302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129 – proprietati private, cu o suprafata totala de 40.210,00mp; si o parcela care reprezinta str. Mucius Scaevola Identificata prin C.F. nr. 351097 – domeniul public al Municipiului Arad, cu o suprafata de 7.456,00mp.

Suprafata totala a celor 19 parcele este de 47.666,00 mp.

Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. se bazeaza pe solicitarile investitorilor respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism, emis de Primaria Municipiului Arad.

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre investitori si proiectant, in scopul realizarii acestei investitii.

Tema- program principala se constituie din amenajarea unei zone cu **functiunea mixta**: de locuire colectiva, comert, servicii si birouri, realizata astfel incat sa se respecte:

Regulamentul General de Urbanism;

Echilibrul intre indicii constructivi si indicatorii urbanistici;

Densitatea adecvata in cadrul sistemului urbanistic si programului arhitectural in raport cu suprafata terenului;

Asigurarea acceselor pietonale si carosabile in zona;

Sistematizarea si mentinerea eficienta a terenului pentru asigurarea confortului vital al populatiei si functiunilor ce vor ocupa zona.

Obiectivele specifice ale proiectului pentru aceasta investitie sunt:

- Schimbarea destinatiei terenului din industrie in locuire colectiva, comert, servicii si birouri;
- Reglementarea functionala – zone functionale dominante, functiuni compatibile, functiuni permise cu conditii, functiuni interzise;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de constructibilitate;
- Reglementarea acceselor auto, pietonale, principale si secundare;
- Reglementarea accesului la utilitatile urbane;
- Reglementarea parcarilor – numar minim de locuri, diferentiere in functie de utilizatori;



- Reglementarea spatiilor verzi – procent minim, tipuri de vegetatie, tipuri de gazon;
- Stabilirea de interdictii sau restrictii de construire temporare sau permanente;
- Dotari de interes public;
- Propunerea de realizare a investitiei va asigura utilizarea eficienta a terenului studiat, in contextul respectarii mediului inconjurator si a mediului construit existent, cat si continuitatea dezvoltarii zonei;
- Corelarea documentatiei cu P.U.Z.-urile aprobate sau in curs de elaborare/aprobare, din zona.
- Modificarea zonei functionale existente din industrie in zona cu functiuni mixte – locuire colectiva, servicii, comert si birouri;
- Realizarea unor constructii independente, cu inaltime variabile;
- Demolarea unor constructii existente, fara valoare, si fara a produce alterari ale siluetei ansamblului istoric
- Reconvertia si refunctionalizarea cladirilor cu valoare
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului; POT Propus=60,00%
- Construire de corpuri noi - locuinte cu spatii comerciale si parcare la parter, servicii si birouri, in regim de inaltime maxim 2S/D +P+8 E+2Er;
- Integrarea ansamblului construit în peisajul urban și natural prin crearea unei legături vizuale și funcționale cu râul Mureș, facilitând accesul pietonal și punând în valoare relația cu apa;
- Fațadele orientate spre Splaiul Mureșului să fie tratate reprezentativ, astfel încât să aibă o deschidere în mod natural și firesc înspre râul Mureș;
- Realizarea dalei urbane cuprinzând zone semnificative de spatii verzi, spatii pietonale si trasee pietonale acestea fiind deschise accesului publicului;
- Asigurarea unui spatiu verde amenajat, reprezentând minim 25% din suprafata totala cuprinsa in prezentul studiu(din care 10% pe sol natural, 15% pe placi, terase, parcare subterane, acoperisuri inierbate etc.) ;
- Realizarea unui parcaj la nivelul parterului si subsolului, de mari dimensiuni.
- Asigurarea accesului la incinta studiată atât pentru zona cu funcțiunea propusă, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- Rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi;
- Se va asigura circulatie auto interna, pe un drum de incinta care va asigura accesul spre parcarile subterane/terane si aprovizionarea functiunilor comerciale de la parter, drum cu profil si materiale care sa incurajeze circulatia cu viteza mica, având spatii verzi amenajate, zone pietonale generoase, circulatie velo etc.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, vizitatori, si angajati, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare cladire in parte, la parterul constructiilor, respectiv la sol.
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea realizarii zonei cu functiunea propusa;

Aceasta functiune se integreaza in zona fara sa afecteze negativ arealul studiat.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a) Constructii noi:

-constructii locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri in



regim de inaltime maxim 2S/D+P+8Etaje+2Er;

b) Desfiintarea constructiilor existente fara valoare.

c) Pastrarea si Reconversia cladirilor cu valoare de patrimoniu cultural

- Hala de fabricatie si atelier C1/1/13 (Prep. Tesatorie si filatura vigonie si Corp cladire sectie repansat – metraje conform harti): C1 - CF nr. 302671; C1, C13 - CF nr. 302490

- Pavilion administrativ si corpuri de legatura (inclusiv bazin in cadrul incintei) C1/11/12/19: C1-CF nr. 302680; C11, C12, C19 si bazin - CF nr. 302490

- Centrala termica C24/25: C24, C25 - CF nr. 302490

- Hala vopsitorie C1/n.i. (N.A. neintabulat): C1 - CF nr. 302669

- Hala C1/1/9 (hala finisaj, hala filatura bumbac si atelier): C1 - CF nr. 302681; C1 - CF. nr. 302552; C9 - CF nr. 302490

- Magazie C1/1 (magazia de materii prime conform harti la vest, magazie produse finite la est; magazie ambele constructii conform CF): C1 - CF nr. 333050; C1 - CF. nr. 333051

- Atelier C1 (magazia centrala conform harti, atelier conform CF): C1 - CF nr. 302702

- Atelier C4/5/6/14 (atelier mecanic pt. intretinere si atelier + laborator conform harti, ateliere si magazie conform CF): C4, C5, C6, C14- CF nr. 302490

- Turnul de racire: CF nr. 302490 (neintabulat), bazinul de apa - CF nr. 302490

d) Constructii tehnico edilitare;

e) Imprejmuiri perimetrare

f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;

g) Insertia unei dale urbane cuprinzând zone semnificative de spatii verzi, spatii pietonale si trasee pietonale acestea fiind deschise accesului publicului

h) Integrarea ansamblului construit în peisajul urban și natural prin crearea unei legături vizuale și funcționale cu râul Mureș, facilitând accesul pietonal și punând în valoare relația cu apa; Fațadele orientate spre Splaiul Mureșului să fie tratate reprezentativ, astfel încât să aibă o deschidere în mod natural și firesc înspre râul Mureș;

i) Asigurarea unui spatiu verde amenajat, reprezentând minim 25% din suprafata totala cuprinsa in prezentul studiu(din care 10% pe sol natural, 15% pe placi, terase, parcare la sol si subterane, acoperisuri inierbate etc.).

j) Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, platforme, parcare, alei pietonale si spatii verzi si plantate;

k) Realizarea unui parcaj la nivelul parterului si subsolului, de mari dimensiuni.

l) accesul autospecialelor de interventie 6m;

m) Iluminat arhitectural;

n) Sigalistica si Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate, totem publicitar;

o) Amenajare accese auto si pietonale din strazile Mucius Scaevola, Splaiul Muresului, P-ta Olimp si Patriei;

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

Documentatia faza P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si Continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.





Documentatia tehnica se va elabora in conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. si actualizata, Legea nr. 350/2001, HGR 525/1996, si Codul Civil.

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu prezentul P.U.Z..

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Documentatii urbanistice

Pentru intocmirea documentatiei s-au studiat documentatiile urbanistice valabile in zona studiata, inclusiv documentatiile de urbanism ce sunt in curs de aprobare.

- **P.U.G. si R.L.U. al Municipiului Arad in vigoare;**
- **P.U.G. si R.L.U. al Municipiului Arad in lucru;**
- **PUZ CP aprobat prin HCLM nr. 201/2014 in vigoare;**
- **PUZ CP aprobat prin HCLM nr. 201/2014 in lucru;**

B. Studii de fundamentare

- Certificat de urbanism nr. 548/ 2018 pentru intocmire PUZ si RLU – Refunctionalizare ansamblu rezidential TEBA in vederea realizarii unei zone cu destinatia de prestari servicii, comert, locuinte colective, agrement;
- CU 894/2015 pentru desfiintare partiala constructii existente;
- CU 2237/2015 pentru intocmire PUZ si RLU – Refunctionalizare ansamblu industrial TEBA –demolare partiala, zona pentru servicii, locuinte colective si agrement;
- CU 225/2021 pentru desfiintare constructii existente;
- CU 523/2023 pentru intocmire PUZ si RLU – Desfiintare partiala constructii in vederea edificarii unei zone cu functiuni mixta: Locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri;
- CU 123 din 03.02.2025 pentru intocmire PUZ si RLU – Desfiintare partiala constructii in vederea edificarii unei zone cu functiuni mixta: Locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri;
- Studiu istorico - arhitectural al zonei ansamblului Teba din Arad, 2014, autor: expert Emil Dănuț Anghel, S.C. Anghel Proiect S.R.L.Arăd;
- Studiu istorico - arhitectural Complexul Teba în cadrul proiectului Desființare parțială construcții în vederea edificării unei zone cu funcțiuni mixte: locuințe colective cu spații comerciale la parter, servicii și birouri, iulie 2023, autori: conf.univ.dr.arh. Maria Tămășan, arhl.-antr. Bogdan Sorinca, arh.stag. Iulia Alexandra Varga;
- STUDIUL ISTORIC ZONAL (SIZ), nr. 54/2024 realizat de catre Dr. arh. Maja Bâldea si Dr. arh. Gabriela Domokos Pascu
- Ridicare topografica efectuata in zona;

C. Date statistice

- Nu au fost utilizate date statistice.



2. CAPITOLUL II

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Localitatea Arad are un trecut îndelungat, atestat atât prin documente scrise, cât și prin cercetări arheologice. Poziționarea sa lângă râul Mureș i-a oferit un potențial strategic și urbanistic deosebit. În perioada romană, râul marca granița Imperiului, iar în Evul Mediu a fost folosit ca element natural de apărare.

Fortificațiile Aradului au evoluat de-a lungul timpului, culminând cu construcția cetății pe malul stâng al Mureșului în secolul al XVIII-lea, în stil Vauban-Tenaille. Orașul a devenit oraș cameral în 1702, jucând un rol strategic pentru Imperiul Habsburgic.

Urbanizarea a început după 1699, iar zona centrală de astăzi coincide cu fostul nucleu urban din secolele XVII-XVIII. Țesutul urban prezenta inițial o formă organică, influențată de relieful și brațele Mureșului. Cele mai vechi clădiri păstrate sunt din secolul al XVIII-lea, construite din materiale durabile impuse de administrația habsburgică.

În prima jumătate a secolului al XVIII-lea, Aradul a avut un caracter rural, în curs de urbanizare, influențat de promisiunea imperială de a-l transforma într-un oraș liber. Deși dezvoltarea a fost temporar blocată de ordine militare, în 1781 s-a decis păstrarea orașului pe locul actual, ceea ce a dus la o extindere semnificativă.

Secolul XIX a adus elaborarea planurilor de sistematizare urbană și ridicarea Aradului la rang de oraș liber regesc (1834). Aradul a devenit un centru comercial și industrial important. În a doua jumătate a secolului XIX s-au construit fabrici și infrastructură (ex. primăria, poduri, fabrici industriale).

În secolul XX, Aradul s-a dezvoltat ca centru industrial major (al doilea după București), dar a fost afectat de războaie și inundații. În perioada comunistă s-au construit noi cartiere și instituții, iar în anii 1990-2000 s-au produs schimbări prin privatizarea, reconversia zonelor industriale și dezvoltarea unor zone rezidențiale și comerciale.

ISTORICUL TERITORIULUI STUDIAT ÎN RAPORT CU LOCALITATEA ÎN CARE SE SITUEAZĂ

Societatea comercială TEBA S.A. a fost înființată în anii 1924–1926, cu capital german, prin intermediul unui cetățean cehoslovac. Inițiativa urmărea modernizarea industriei textile din Arad, oraș cunoscut deja pentru tradiția sa industrială.

Terenul pe care a fost amplasată fabrica a trecut prin numeroase transformări. La sfârșitul secolului XVIII, zona era neconstruită și parțial traversată de brațe ale râului Mureș. Pe parcursul secolelor XIX și XX, brațele râului au fost deviate sau secate, iar terenurile au fost sistematizate și pregătite pentru dezvoltări urbane și industriale.

În planurile urbane de la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, apar diguri, căi ferate și parcelări care prefigurează zona industrială de mai târziu. În 1909, terenul era deja organizat în cvartale, integrându-se în structura urbană a orașului Arad.

Astăzi, fosta platformă industrială TEBA este situată în sudul centrului Aradului, pe malul nordic al Mureșului, lângă podul Traian. Zona este parte a Ansamblului Urban Protejat al municipiului Arad și este clasată ca monument istoric, cu codul AR-II-a-B-004777. Arealul este delimitat de Splaiul Mureșului (sud), str. Mucius Scaevola (vest), un drum de pământ (nord) și străzile Moșilor, Patria și Piața Olimp (est).

EVOLUȚIA CARACTERULUI FUNCȚIONAL AL ZONEI TEBA

Inițial, zona a avut un caracter militar, fiind parțial ocupată de vechea cetate a Aradului, care a fost mutată în 1763 pe celălalt mal al Mureșului. La începutul secolului XIX (în 1818), arealul avea un aspect insular, fiind parțial situat de-a lungul unui braț al râului.

Începând cu sfârșitul secolului XIX, zona începe să se urbanizeze treptat, odată cu apariția primelor parcele și a Pieței Vechii Cetăți. Dezvoltarea industrială accelerată de la finalul secolului XIX și începutul secolului XX (fabrici textile, de gaz, de zahăr etc.) a dus la unificarea mai multor parcele sub un singur proprietar, transformând zona într-un pol industrial major, cu ansambluri de mari dimensiuni care au schimbat structura urbană inițială.

Totuși, planul orașului din 1909 arată o zonă complet parcelată, cu cvartale care păstrează în mare parte o funcțiune rezidențială, în ciuda presiunii industriale crescânde.

EVOLUTIA FONDULUI CONSTRUIT

Imobilele studiate făceau parte din fosta fabrică TEBA, destinată industriei textile. Amplasamentul studiat a aparținut societății comerciale TEBA S.A.

Societatea comercială TEBA - S.A. a fost fondată în anul 1924, potrivit documentelor din Arhivele Naționale Arad, desi alte surse din arhiva Intreprinderii Teba mentioneaza anul 1926. Compania a fost creată cu capital german, prin intermediul unui cetățean cehoslovac, având ca obiectiv extinderea și adaptarea industriei textile din Arad la cerințele pieței. La acea vreme, orașul Arad era deja un important centru industrial, remarcându-se în mod special prin numărul considerabil de fabrici textile.

În perioada secolelor XVIII-XIX, zona sitului TEBA a suferit transformări semnificative: inițial liberă de construcții și traversată de brate ale Mureșului, aceasta a fost treptat sistematizată. Până la finalul secolului XIX, cursul râului a fost stabilizat, iar terenurile recuperate au permis dezvoltarea urbanistică, inclusiv crearea Pieței Cetății Vechi și apariția unor parcele construite.

Începutul secolului XX a adus o extindere urbanistică, cu delimitarea cvartalelor din jurul actualei incinte industriale și integrarea digului în infrastructura rutieră a orașului.

Fabrica TEBA și-a desfășurat activitatea în complexul analizat până în anul 2008. Fondată în 1926, perioada cea mai prosperă a fabricii TEBA a avut loc între 1952 și 1958, perioada în care o mare parte a clădirilor au fost construite. În anul 1969, TEBA a devenit parte a "Combinatului Textil Arad", care s-a dezmembrat în 1970. Până în 1999, Fabrica TEBA a fost activă alături de fabrica UTA. Anul 1999 a marcat privatizarea fabricii TEBA, acționarul majoritar (Textil SA) re tehnologizând complet fabrica. În anul 2008, colosul industriei textile aradene și-a închis portile, iar echipamentele au fost mutate la Iași și în Republica Moldova. În anul 2009, fabrica din Iași a fost relocată în Bangladesh, iar cea din Republica Moldova în 2010 a fost mutată în India. În a doua jumătate a secolului al XX-lea, fabrica a cunoscut o perioadă de înflorire. Fostii angajați își amintesc că aceasta avea o echipă de fotbal în divizia C, care juca pe fostul Stadion Gloria, precum și o echipă de popice cu propria sală de jocuri, cantina proprie, grădina, club pentru activități culturale și sedinte, grup de dansatori și instrumentiști de muzică, un dispensar și un cabinet de stomatologie proprii. Parcul din fata uzinei era întreținut de angajații responsabili cu curățenia din fabrică.

Până în anul 2015, majoritatea clădirilor au fost abandonate, cu excepția clădirii administrative de pe strada Mucius Scaevola. În perioada 2015-2016, câteva hale de la fatada stradală au fost utilizate ca centru cultural cu muzeu, gazduind evenimente de talie internațională precum Bienala Internațională de Artă Contemporană ART Encounters 2016, Festivalul Particles, ateliere de creație și artă urbană, dans, fotografie, film, muzică, handmade și altele. În mod izolat, au avut loc evenimente culturale aici în 2019, halele devenind spații alternative care au adunat



initiative creative din toate domeniile si au atras public si din afara Aradului, devenind in acea perioada un pol de vitalitate si creativitate. Din anul 2016 pana in prezent, intr-unul dintre corpurile de cladire functioneaza o sala de catarare si se organizeaza cercuri de desen.

In prezent, actionarii sunt societatile comerciale GREENEST CITIES DEVELOPMENT SA si GREENEST CITIES CORPORATION S.A.

EVOLUTIA REGLEMENTARILOR EDILITARE SI URBANISTICE

Zona în care se află situl fostei fabrici TEBA este reglementată de Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Arad, aprobat în 1997 și prelungit prin HCL nr. 371/22.12.2015. Conform acestui document, terenul este inclus în unitatea teritorială de referință (UTR) 8, subzona In8 – destinată unităților industriale nepoluante. Sunt permise lucrări de întreținere, renovare a clădirilor existente, precum și construcții rezidențiale sau cu funcțiuni complementare locuirii. În cazul în care zona conține valori de patrimoniu cultural, este obligatorie obținerea avizului serviciilor publice de specialitate ale județului. Extinderea zonei industriale și construcțiile de tip industrial/depozitare sunt interzise permanent.

O reglementare mai recentă este Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Monumente Protejate Arad (PUZCP), proiect nr. 39027/2013, elaborat de Proiect Arad S.A. În acest cadru, situl TEBA este încadrat în UTR 8, cu funcțiuni mixte: locuințe, instituții publice, servicii, spații verzi și industrie. Prin Regulamentul Local de Urbanism asociat PUZCP, situl este parte din subzona istorică de referință SIR 51 (subunitatea funcțională ID II 1), unde modificările de destinație sunt posibile doar prin aprobarea unui plan urbanistic zonal (PUZ).

În plus, PUZCP menționează că TEBA se află în Zona Istorică de Referință 6 (ZIR 6), delimitată de străzile Calea Romanilor, Splaiul Mureșului, Mucius Scaevola și Piața Arenei. Zona include atât funcțiuni rezidențiale colective, cât și ansamblul industrial TEBA, parte din amplasamentul istoric al fostei Cetăți Vechi a Aradului. Se propune reconversia funcțională a zonei, cu accent pe păstrarea clădirilor valoroase, crearea de trasee pietonale și posibila includere a fabricii TEBA în Lista Monumentelor Istorice (LMI), cu date 1924. Este propusă și o zonă de protecție cu limite clar stabilite (str. Mucius Scaevola, Patria, Splaiul Mureșului, Piața Olimp, Dornei).

Regulamentul urbanistic specific ZIR 06_SIR 51 stipulează că imobilul TEBA este considerat construcție valoroasă de importanță locală (categoria II) și poate fi transformat într-un spațiu cu funcțiuni mixte (prin PUZ). Acestea pot include: clădiri comerciale, culturale, administrative, educaționale (inclusiv creșe și grădinițe), unități medicale, turistice, sportive și locuințe colective – toate cu respectarea regimului de înălțime, a relației cu Mureșul și valorificarea patrimoniului existent.

Zona are caracter mixt, predominante fiind locuirea, institutii publice, servicii si industrie.

O data cu implementarea tuturor documentatiilor de urbanism si a investitiei propuse, infrastructura ce va deservi obiectivele va prezenta un punct important in dezvoltarea urbanistica a zonei studiate.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Vecinatatile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

- la E, - teren proprietate privata, bloc VIA ROMANA – locuinte colective.
- Piata Olimp – circulatii.
- teren proprietate privata, restaurant Imperial Ballroom – alimentatie publica.





- terenuri proprietate privata – Str. Patria Nr. 16,18,20,22 – locuinte individuale
- Str. Patria – circulatii.
- la S, - Splaiul Muresului – circulatii, A.N.P.M. ARAD;
- la V, - Strada Mucius Scaevola, locuinte , strada Cuza Voda
- la N, - teren viran – acces bloc Via Romana.
- teren proprietate privata Hotel Moara cu Noroc – cazare si alimentatie publica.
- teren proprietate privata Primaria Mun. Arad – Directia Venituri – institutii publice.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe amplasament exista constructii industriale, edilitare si diverse instalatii. Terenul neconstruit este in cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate.

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona plana, fara accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat, fara denivelari si fara curbe de suprafata, nivelmentul terenului natural este cuprins intre 108,50MNM si 109,50 MNM.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Cutremure de pamant – nu este cazul.

In partea de S a proprietății se află digul raului Mures - conform plan de incadrare in zona; zona nu este inundabilă.

Alunecari de teren, pe amplasament nu exista riscuri de alunecari de teren.

Existenta unor riscuri tehnologice:

Nu este cazul.

DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

Date geologice generale, pe baza hartilor intocmite de Institutul Geologic si a informatiilor din cercetarile de teren

Amplasamentul se situează pe formațiunile specifice depresiunii panonice, care s-a format prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic alcătuit din șisturi cristaline. Peste acest fundament, aflat la aproximativ 1000 m adâncime, s-au depus discordant și transgresiv formațiuni sedimentare din Panonian și Cuaternar.

Zona de câmpie din sudul Câmpiei de Vest, incluzând Aradul, corespunde extremității estice a depresiunii panonice. Această regiune a fost intens cercetată geologic, prin investigații geofizice și foraje care au traversat toate seriile de depozite sedimentare, ajungând până la fundamentul cristalin.

În perioada 1969–1970, două foraje hidrogeologice (nr. 4661 și 4662), executate în nord-vestul cetății Arad, pe malul stâng al râului Mureș, au evidențiat structura geologică locală. Aceasta este alcătuită din formațiuni din Cuaternar, Pliocen și Miocen, așezate pe fundamentul cristalin.



Cuaternarul este răspândit la suprafață, cuprinzând depozite loessoide pe interfluvii și depozite aluvionare în lunca Mureșului (nisipuri, pietriș, argile). Conul de deversare al Mureșului are o grosime de până la 145 m (foraj 4661).

Pliocenul, reprezentat prin formațiuni levantine, daciene și pontiene, are baza identificată la 1.162 m adâncime, cu limita Dacian–Pontian la cca. 525 m.

Miocenul (Sarmatianul) constă în marne compacte, nisipoase, nisipuri, gresii slab cimentate și calcare alb-gălbui, interceptate între 1.162–1.189 m.

Cristalinul este format din șisturi sericitoase, cloritoase, talcoase, silicioase și filite, deschis între 1.189–1.300 m (foraj 4661).

Formațiunile se afundă de la est către vest, prezentând structuri anticlinare largi. Zona Arad se află pe flancul nordic al structurii Zădăreni, iar la vest se dezvoltă structura Turnu.

Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcțiile existente din vecinatate, din harti de zonare geotehnica din amplasament sau din vecinatate, din arhive accesibile

În funcție de adâncimea de fundare pentru care optează, dar care nu poate fi mai mică de 1,00m, terenul de fundare poate fi complexul coeziv (argile, argile prafoase, prafuri argiloase), sau orizontul alcătuit din depozite aluvionare (nisipuri argiloase sau prafoase, nisipuri fine sau grosiere, pietrisuri, numit și pamanturi necoezive).

Straturile de argile prafoase prezintă caracteristici care le definesc ca pamanturi cu umflări și contractii mari (PUMC):

- $A_2 = 19.0 - 31.0$ (conținut de particule fine);
- $IA = 1.19 - 3.88$ (indice de activitate);
- $C_v = 75.84 - 102,6\%$ (contractie volumică);
- $UL = 60.0 - 110 \%$ (umflare liberă)

Caracteristicile geotehnice ale pamanturilor:

- $\gamma = 18.8 - 19.7 \text{ KN/m}^3$ (greutatea volumică a pamantului);
- $I_c = 0.76 - 1.01$ (indice de consistență);
- $N = 34.8 - 41.3 \%$ (porozitate) ; - $e = 0.54 - 0.70$ (indicele porilor) ;
- $M_{2-3} = 10526 - 30769 \text{ kPa}$ (modul de deformare edometric);
- $\theta = 6.7 - 11.9$ (unghiul de frecare interioară);
- $c = 29.0 - 115.9 \text{ KN/m}^2$ (coeziune);
- $K_a = 0.563$ (coeficientul împingerii active).

Depozitele aluvionare, respectiv nisipuri argiloase, nisipuri și pietrisuri, surpermeabile, coeficientul de permeabilitate are limite între $k = 7 \times 10^{-4} \text{ cm/s}$ ÷ $1.1 \times 10^{-3} \text{ cm/s}$.

Presiunea convțională de baza P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea talpii fundației $B=1,00 \text{ m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00 \text{ m}$, este cuprinsă în limitele $P_{conv} = 200-500 \text{ kPa}$. Pentru lățimi ale talpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convțională se calculează:

$$P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_{D1} \text{ (kPa)}$$

În care C_B – corectie de lățime, C_D – corectie de adâncime



Corectia de latime $B \leq 5\text{m}$ se determina cu relatia

$$C_B = P_{\text{conv}} \cdot K_1 (B-1) \text{ (kPa)},$$

K_1 coeficient:

- Pentru pamanturi necoezive (cu exceptia nisipurilor prafoase) $K_1 = 0,10$
- Pentru nisipuri prafoase si pamanturi coezive $K_1 = 0,05$

Corectia de adancime pentru $D_f < 2\text{ m}$, se determina cu relatia:

$$C_D = K_2 \times \gamma (D_f - 2), \text{ kPa unde } K_2 = 2,0$$

γ = greutatea volumica de calcul a straturilor situate deasupra talpii fundatiei (calculata ca medie ponderata cu grosimea straturilor), in Km/m^3

Reteaua hidrografica

Muresul este un rau, care curge in Romania si Ungaria, in lungime de 789 km si se varsa in Tisa. Muresul izvoraste din Muntii Hasmasu Mare, strabate Depresiunea Giurgeu si Defileul Deda - Toplita, traverseaza Transilvania separand Podisul Tarnavelor de Campia Transilvaniei, strabate culoarul Alba-Iulia - Turda, in Carpatii Occidentali separa Muntii Apuseni de Muntii Poiana Rusca, strabate Dealurile de Vest, Campia de Vest trecand prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsa in raul Tisa. Pentru 22,3km raul marcheaza frontiera romano-ungara.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 80cm, conform STAS 6054 – 77.

Clima si regimul pluviometric

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie.

Conditiiile climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatoarii parametrii:

Temperatura aerului:

- Media lunara minima: $-1,20^\circ\text{C}$ – Ianuarie;
- Media lunara maxima: $+21,5^\circ\text{C}$ – Iulie, August;
- Temperatura minima absoluta: $-35,53^\circ\text{C}$;
- Temperatura maxima absoluta: $+42,50^\circ\text{C}$;
- Temperatura medie anuala: $+10,70^\circ\text{C}$;

Precipitatii:

- Media anuala: 600...700mm.

Regimul eolian

Principalele vanturi care bat in judet sunt: Vantul de Vest si Austrul. Vantul de vest este determinat de anticlonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vant cald si umed care provoaca precipitatii abundente in lunile mai si iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatica si se simte in toate anotimpurile. Vara este cald si uscat "Saracila", in vreme ce iarna aduce umezeala si modereaza temperatura.

Seismicitatea zonei zonei



Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colt este $T_c = 0,70\text{sec}$.

Cercetări geotehnice și stratificarea terenului

Succeesiunea litologică, în general, cuprinde pământuri coezive și depozite aluvionare.

Pământurile coezive formează un complex de argile prafoase, prafuri argiloase și argile. Materialele coezive ale terenului de fundare se încadrează în categoriile pământurilor cu plasticitate mijlocie, mare și foarte mare. Formațiunile coezive de deasupra nivelului apei subterane sunt practic vartoase și parțial plastic consistente iar cele de sub nivelul apei sunt moi și/ sau plastic consistente. Probele netulburate din materialele coezive analizate se încadrează în categoria pământurilor cu plasticitate mare. Formațiunile coezive sunt de tipul "foarte sensibile la îngheț", fiind considerate terenuri medii de fundare

Apa subterană

Apa subterană a fost interceptată la cote cuprinse între 0,70m-4,50m, în funcție de anotimp și de nivelul raului Mureș.

Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Cai de comunicație rutieră

Amplasamentul studiat se învecinează cu: P-ta Olimp, Str. Patria, Str. Splaiul Mureșului, și Str. Mucius Scaevola.

Amplasamentul studiat la est de strada Mucius Scaevola are în total patru accesuri auto: trei din P-ta. Olimp pe latura de Est și unul din Str. Mucius Scaevola pe latura de Vest.

În incintă, circulația auto este asigurată prin intermediul platformelor betonate pentru trafic greu.

Amplasamentul studiat la vest de strada Mucius Scaevola are un singur acces auto.

Există amenajări specifice pietonilor.

Circulația ciclistă se desfășoară pe strada Splaiul Mureșului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Zona în care se află situl fostei fabrici TEBA este reglementată de Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Arad, aprobat în 1997 și prelungit prin HCL nr. 371/22.12.2015. Conform acestui document, terenul este inclus în unitatea teritorială de referință (UTR) 8, subzona In8 –

destinată unităților industriale nepoluante. Sunt permise lucrări de întreținere, renovare a clădirilor existente, precum și construcții rezidențiale sau cu funcțiuni complementare locuirii. În cazul în care zona conține valori de patrimoniu cultural, este obligatorie obținerea avizului serviciilor publice de specialitate ale județului. Extinderea zonei industriale și construcțiile de tip industrial/depozitare sunt interzise permanent.

O reglementare mai recentă este Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Monumente Protejate Arad (PUZCP), proiect nr. 39027/2013, elaborat de Proiect Arad S.A. În acest cadru, situl TEBA este încadrat în UTR 8, cu funcțiuni mixte: locuințe, instituții publice, servicii, spații verzi și industrie. Prin Regulamentul Local de Urbanism asociat PUZCP, situl este parte din subzona istorică de referință SIR 51 (subunitatea funcțională ID II 1), unde modificările de destinație sunt posibile doar prin aprobarea unui plan urbanistic zonal (PUZ).

În plus, PUZCP menționează că TEBA se află în Zona Istorică de Referință 6 (ZIR 6), delimitată de străzile Calea Romanilor, Splaiul Mureșului, Mucius Scaevola și Piața Arenei. Zona include atât funcțiuni rezidențiale colective, cât și ansamblul industrial TEBA, parte din amplasamentul istoric al fostei Cetăți Vechi a Aradului. Se propune reconversia funcțională a zonei, cu accent pe păstrarea clădirilor valoroase, crearea de trasee pietonale și posibila includere a fabricii TEBA în Lista Monumentelor Istorice (LMI), cu datare 1924. Este propusă și o zonă de protecție cu limite clar stabilite (str. Mucius Scaevola, Patria, Splaiul Mureșului, Piața Olimp, Dornei).

Regulamentul urbanistic specific ZIR 06_SIR 51 stipulează că imobilul TEBA este considerat construcție valoroasă de importanță locală (categoria II) și poate fi transformat într-un spațiu cu funcțiuni mixte (prin PUZ). Acestea pot include: clădiri comerciale, culturale, administrative, educaționale (inclusiv creșe și grădinițe), unități medicale, turistice, sportive și locuințe colective – toate cu respectarea regimului de înălțime, a relației cu Mureșul și valorificarea patrimoniului existent.

Zona are caracter mixt, predominante fiind locuirea, institutii publice, servicii si industrie.

În zona studiata prin P.U.Z. se constata urmatoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- locuinte individuale, regim redus de inaltime (P, P+M, P+1E)
- locuinte colective, regim mediu de inaltime (P+4E – P+7E+3Er)
- institutii si servicii (Agentia pentru Protectia Mediului, restaurant, hotel, scoala, Directia Venituri Arad, birourile si muzeul fabricii Teba)
- spatii verzi
- strazi din localitate: Str. Patria, Str. Splaiul Muresului, Str. Mucius Scaevola si Calea Romanilor
- linii tramvai
- dotari tehnico-edilitare
- Trotuare
- Piste de biciclisti
- raul Mures
- Rețele edilitare – subterane si supraterane (rețele de transport energie electrica aeriene si subterane, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si alimentare cu gaze naturale);

Relationari între functiuni

În imediata vecinatate a acestuia exista constructii, cu caracter de locuire colective, institutii publice si servicii.

**Folosinta actuala a amplasamentului analizat**

Incintele studiate propuse spre reglementare, au urmatoarele caracteristici:

Nr. cadastral/ Nr. Topografic	Nr. cadastral/Nr. topografic, conform CF - Str.Patria nr.14	Denumire conform CF	Aria construita parter	Aria construita etaj	Aria construita asfasurata	Suprafata MP din CF	Suprafata MP LIBERA
1.CF 302490	302490 - C1	C1-HALA DE FABRICATIE	604		604		
	302490 - C2	C2-STATIE ACUMULATOR	55		55		
	302490 - C3	C3-RAMPA SPALARE MASINI	82		82		
	302490 - C4	C4-ATELIER	163		163		
	302490 - C5	C5-ATELIER	196		196		
	302490 - C6	C6-ATELIER	196		196		
	302490 - C7	C7-ATELIER	26		26		
	302490 - C8	C8-ATELIER	37		37		
	302490 - C9	C9-ATELIER	90		90		
	302490 - C10	C10-ATELIER	79		79		
	302490 - C11	C11-ATELIER	103		103		
	302490 - C12	C12-ATELIER	428		428		
	302490 - C13	C13-ATELIER	82		82		
	302490 - C14	C14-MAGAZIE	332		332		
	302490 - C15	C15-MAGAZIE	6		6		
	302490 - C16	C16-MAGAZIE	118		118		
	302490 - C17	C17-MAGAZIE	120		120		
	302490 - C18	C18-HALA	226		226		
	302490 - C19	C19-HALA	211		211		
	302490 - C20	C20-HALA	403		403		
	302490 - C21	C21-ATELIER CU COPERTINA	60		60		
	302490 - C22	C22-TRANSFORMATOR	4		4		
	302490 - C23	C23-GENERATOR	20		20		
	302490 - C24	C24-CENTRALA TERMICA	536		536		
	302490 - C25	C25-CENTRALA TERMICA	172		172		
	302490 - C26	C26-DEPOZIT	211		211		
	302490 - C27	C27-GARAJ	82		82		
	Total		4.642	-	4.642	12.612	7.970
2.CF 302669	302669 - C1	C1-HALA VOPSITORIE	438		438	438	-
3.CF 302670	302670 - C1	C1-HALA DE FABRICATIE	5512		5512	5512	-
4.CF 302671	302671 - C1	C1-HALA DE FABRICATIE	1411		1411	1411	-
5.CF 302680	302680 - C1	C1-PAVILION ADMINISTRATIV	788		788	817	29





6.CF 302681	302681 - C1	C1-HALA	1963		1963	1963	-
7.CF 302696	302696 - C1	C1-HALA	302		302	302	-
8.CF 333050	333050 - C1	C1-MAGAZIE	931		931	942	11
9.CF 333051	333051 - C1	C1-MAGAZIE	628		628	628	-
10.CF 341128	341128 - C1	C1-ATELIER	127		127		
	341128 - C2	C2-ATELIER	42		42		
	341128 - C3	C3-MAGAZIE	168		168		
	341128 - C4	C4-MAGAZIE	173		173		
	341128 - C5	C5-MAGAZIE	176		176		
	341128 - C6	C6-MAGAZIE	23		23		
	341128 - C7	C7-SALA INSTALATIE DIAZOT	44		44		
	341128 - C8	C8-A.L.A	17		17		
	341128 - C9	C9-CABINA POARTA	5		5		
	341128 - C10	C10-ANEXA CANTINA	52		52		
	341128 - C11	C11-SOPRON	77		77		
	341128 - C12	C12-SOPRON	61		61		
	341128 - C13	C13-SOPRON	57		57		
	341128 - C14	C14-SERA	175		175		
	341128 - C15	C15-STATIE GAZE	41		41		
	341128 - C16	C16-REZERVOR CHIMICALE	60		60		
	341128 - C17	C17-REZERVOR	53		53		
	341128 - C18	C18-REZERVOR	19		19		
	341128 - C19	C19-BAZIN	9		9		
	341128 - C20	C20-BAZIN	40		40		
	341128 - C21	C21-STATIE PREEPURARE	56		56		
	341128 - C22	C22-REMIZA P.S.I.	234		234		
	341128 - C23	C23-DEPOZIT	49		49		
	Total		1.758	-	1.758	9.399	7.641
11.CF 341129	341129	TEREN-SERVITUTE	0		0	432	432
12.CF 302700	302700 - C1	C1-SALA DE MASINI IMPRIMERIE	289		289	289	-
13.CF 302702	302702 - C1	ATELIER	597		597	597	-
14.CF 302703	302703 - C1	C1-HALA DE FABRICATIE	437		437	437	-
15.CF 302705	302705 - C1	C1-HALA DE FABRICATIE	138		138	138	-
16.CF 302698	302698 - C1	C1-HALA	467		467	467	-
17.CF 302552	302552 - C1	C1-HALA	1329		1329	1329	
TOTAL GENERAL			21.630	-	21.630	37.713	16.083



Suprafete Cladiri Mucius Scaevola ARAD

Nr. cadastral/Nr. Topografic	Nr. cadastral/Nr. topografic, conform CF -Str.Mucius Scaevola nr.2-4	Denumire conform CF	Aria construita parter	Aria construita etaj	Aria construita desfasurata	Suprafata MP din CF	Suprafata MP LIBERA
18. CF 361996	361996 - C1	C1-CASA	109			799	799
	361996 - C2	C2-POPICARIE	226				
	361996 - C3	C3-CLUB	682				
TOTAL GENERAL			1.587	-	-	2.497	910

Suprafata strada Mucius Scaevola

Nr. cadastral/Nr. Topografic	Nr. cadastral/Nr. topografic, conform CF -Str.Mucius Scaevola nr.2-4	Denumire conform CF	Aria construita parter	Aria construita etaj	Aria construita desfasurata	Suprafata MP din CF	Suprafata MP LIBERA
19. CF 351097	361996 - C1	drum	-	-	-	7.456	
TOTAL GENERAL			-	-	-	7.456	

Amplasamentul studiat este format din 18 de parcele, proprietati private, cu o suprafata totala de 40.210,00mp; si o parcela care reprezinta str. Mucius Scaevola Identificata prin C.F. nr. 351097 –domeniul public al Municipiului Arad, cu o suprafata de 7.456,00mp.

Suprafata totala a celor 19 parcele este de 47666 mp.

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

Conform extraselor de carte funciara exista inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit si aspect calitative ale fondului construit

În perimetrul zonei studiate se gaseste: zona locuinte individuale, locuinte colective, institutii publice, prestari servicii, si strazile de acces.

In prezent, terenul studiat este ocupat de constructii.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

În zonă se găsesc toate serviciile și dotarile necesare unei bune functiionari, fiind vorba de o zona urbana.

Asigurarea cu spatii verzi

În perimetrul zonei studiate nu există spații verzi publice amenajate. Sunt prezente doar zone verzi de protecție și aliniament, precum și spații verzi amenajate pe parcele private. Totuși, în apropiere se află Râul Mureș, care oferă un potențial semnificativ pentru dezvoltarea unor spații verzi recreative și trasee pietonale de-a lungul malului.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Zona analizată este situată în centrul municipiului Arad, la aproximativ 31 m de Râul Mureș. Principalul risc natural este inundația, datorită proximității față de cursul de apă, mai ales în perioade cu precipitații intense sau topirea zăpezilor.

Există un risc redus de eroziune a malurilor, însă acestea sunt în mare parte consolidate. Riscul de alunecări de teren este practic inexistent, datorită reliefului plan și stabil.

2.6. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE

REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

Nu exista fond construit in incinta studiata.

Conform zonarii seismice dupa Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt $T_c=0,7\text{sec.}$ si un coeficient seismic $a_g=0,20g$.

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, iar caile de comunicatie carosabile cu zonele de protectie apartin domeniului public, respectiv privat al statului.

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

- Principala disfunctionalitate este faptul ca incinta studiata este o zona industriala in interiorul orasului, fiind inconjurata de zone cu locuinte colective si individuale, institutii publice si servicii. Aceste vecinatati, precum si dimensionarea drumurilor din zona, fac imposibil accesul vehiculelor pentru transport marfa la incintele cu functiunea de industrie. Astfel, in cadrul incintelor nu se pot desfasura activitati industriale.

Alte disfunctionalitati identificate:

- Relatia cu apa si malul raului Mures raportata la incinta lipseste,
- Intre drumul carosabil de pe Splaiul Muresului și incinta este o diferenta de nivel de aprox. 1.55 conform ridicare topografica

2.7. ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare de apa si canalizare, retele de telecomunicatii, electricitate, si gaze naturale.

In incinta studiata propusa pentru reglementare este racordata la retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera, pluviala si energie electrica.

Alimentarea cu apă potabilă

In prezent, in zona studiata exista retea publica de apa potabila care sa alimenteze zona.

Canalizare menajera si pluvială

In zona studiata exista in prezent un sistem public de canalizare menajera si pluviala care sa rezolve problemele de colectare-deversare–epurare a apelor uzate menajere si pluviale.

Alimentarea cu energie electrică

In interiorul terenului reglementat exista un post trafo functional care a deservit zona industriala;

Cladirile existente pe sit fac parte dintr-o zona industrială dezafectă, care în trecut au fost racordate la postul trafo existent pe sit. În prezent doar o parte din clădiri sunt racordate la rețeaua electrică din zonă, o parte din clădiri fiind debransate;

Alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețea de energie termică aparținând orașului.

Alimentarea cu gaze naturale

Pe proprietatea studiată există o stație de reglare presiune gaze naturale de medie presiune aparținând SC TRANS GAZ SA, poziționată în partea de sud-est a sitului studiat.

Telecomunicații

În zonă există rețele de telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc.)

2.8. PROBLEME DE MEDIU**Relația cadru natural - cadru construit**

Zona studiată, care este predominant ocupată de zone cu locuințe colective și individuale, instituții publice și servicii, (mai puțin incinta reglementată care este zona industrială dezafectată) nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozitări accidentale de gunoi, neautorizate.

Riscuri naturale și antropice

Pe ansamblul zonei, nu există risc natural major, de inundații, alunecări de teren sau incendii.

Căi de comunicații

Amplasamentul studiat se învecinează cu: P-ta Olimp, Str. Patria, Str. Splaiul Muresului, și Str. Mucius Scaevola.

Platforma industrială are în total patru accese: trei din P-ta. Olimp pe latura de Est și unul din Str. Mucius Scaevola pe latura de Vest.

În incinta, circulația auto este asigurată prin intermediul platformelor betonate pentru trafic greu.

Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

Amplasamentul terenului studiat este situat în intravilanul orașului Arad, jud. Arad

În localitate, turismul și agroturismul nu au un aport semnificativ.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.9. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul analizat prezintă un potențial ridicat de dezvoltare urbană pentru municipiul Arad, datorită amplasării sale favorabile și accesibilității investiționale. Reconfigurarea funcțională a fostei zone industriale este susținută de proximitatea față de zone rezidențiale și comerciale, ceea ce impune o integrare firească în țesutul urban actual.

Prin această intervenție urbanistică, se urmărește valorificarea terenurilor disponibile, eliminarea unei disfuncționalități urbane majore – prezența unei platforme industriale dezafectate

– și creșterea atractivității zonei. Planul propus aduce beneficii sociale și economice semnificative: generarea de locuri de muncă, dezvoltarea de locuințe colective, care contribuie la densificarea echilibrată a unei zone centrale, precum și majorarea veniturilor locale prin impozitarea construcțiilor noi.

Investiția este compatibilă cu funcțiunile existente și nu va avea un impact negativ asupra populației din zonă. Din contră, prin diversificarea utilizărilor funcționale și creșterea gradului de dotare urbană, reglementarea propusă sprijină integrarea armonioasă a amplasamentului în oraș și îmbunătățirea calității vieții pentru locuitorii din proximitate.

3. CAPITOLUL III

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constata ca nu sunt elemente nefavorizante solutiei adoptate.

Pentru elaborarea documentatiei au fost intocmite urmatoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor si a cailor de comunicatie;
- studiul istoric.

Studiile si analizele facute, conduc la concluzia ca amplasamentul poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic si poate fi asigurat cu utilitatile necesare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG SI PUZ CP

Zona fostei fabrici TEBA este reglementată prin două instrumente urbanistice principale:

1. Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Arad

- Aprobat în 1997 și prelungit prin HCL nr. 371/22.12.2015
- Situl este inclus în UTR 8, subzona In8, destinată unităților industriale nepoluante
- Sunt permise: lucrări de întreținere și renovare, construcții rezidențiale și funcțiuni complementare locuirii
- Interzise: extinderea zonei industriale și construcțiile de tip industrial/depozitare
- Dacă zona conține valori de patrimoniu, este necesar avizul serviciilor publice de specialitate ale județului

2. Planul Urbanistic Zonal – Zona Monumente Protejate Arad (PUZCP)

- Proiect nr. 39027/2013, elaborat de Proiect Arad S.A.
- Situl TEBA rămâne în UTR 8, dar cu funcțiuni mixte: locuințe, servicii, instituții publice, spații verzi și activități compatibile
- Se află în Zona Istorică de Referință 6 (ZIR 6) și în subzona SIR 51 (ID II 1)
- Se propune reconversia funcțională, cu păstrarea clădirilor valoroase și crearea de trasee pietonale
- Fabrica TEBA este considerată o construcție valoroasă de importanță locală (categoria II)

- Posibile funcțiuni (prin PUZ): comerciale, culturale, educaționale, turistice, sportive și locuințe colective, cu respectarea regimului de înălțime și a relației cu Râul Mureș
- Se prevede o zonă de protecție delimitată de străzile Mucius Scaevola, Patria, Splaiul Mureșului, Piața Olimp și Dornei

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul nu are o valoare naturală deosebită, însă apropierea de Râul Mureș oferă posibilitatea integrării unor spații verzi care să creeze o conexiune naturală și armonioasă cu peisajul riveran. Nu se urmărește conservarea unui cadru natural existent, ci amenajarea de spații verzi noi, care să echilibreze dezvoltarea construită și să contribuie la îmbunătățirea mediului urban.

Se propune amenajarea unui spațiu verde echivalent cu minimum 25% din suprafața totală analizată. Din această suprafață, cel puțin 10% va fi realizată pe sol natural, iar restul de 15% poate fi amenajat pe elemente construite – cum ar fi plăci, terase, acoperișuri verzi sau deasupra parcărilor subterane – contribuind astfel la crearea unui cadru urban echilibrat și sustenabil.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Pentru ZM1, Accesurile auto și pietonale în incintă se propun a se realiza din strada Mucius Scaevola (la vest de incintă), drum (la nord de incintă) strada Splaiul Mureșului (la sud de incintă), strada Patria (la sud – est de incintă), și Piața Olimp (la est - nord de incintă).
- Pentru ZM2, Accesurile auto și pietonale în incintă se propun a se realiza din strada Mucius Scaevola (la est de incintă).
- Circulația interioară va fi reglementată prin semnalizare verticală și orizontală, astfel încât deplasarea autovehiculelor în interiorul incintei să se desfășoare reglementat în siguranță.
- Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar executia lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –

REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Zona studiată are suprafața de 152.820,00 mp, intervențiile urbanistice în zona se referă la amenajarea accesurilor pietonale și auto din străzile Mucius Scaevola și Patriei care vor asigura accesul la cele două incinte propuse pentru reglementare, cât și legătura vizuală cu râul Mureș.

Incinta propusă pentru reglementare este compusă din două zone mixte, astfel:

ZM1 - Incinta propusă pentru reglementare are suprafața de 37.713,00mp, cuprinzând terenurile cu extrasele de CF nr. 302680 ; 302703 ; 302705 ; 333050 ; 302670 ; 302702 ; 302671 ; 302669 ; 302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ; 302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui ansamblu cu locuințe colective cu spații comerciale la parter, servicii și birouri și la amenajările aferente investițiilor,



astfel: drumuri de incinta, platforme pentru parcare, amenajarea de spatii verzi si spatii public accesibile, necesare constructiilor propuse.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Constructii noi:
 - constructii locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri in regim de inaltime maxim 2S/D+P+8Etaje+2Er;
- b) Desfiintarea constructiilor existente fara valoare.
- c) Pastrarea si Reconversia cladirilor cu valoare de patrimoniu cultural
 - Hala de fabricatie si atelier C1/1/13 (Prep. Tesatorie si filatura vignonie si Corp cladire sectie repansat – metraje conform harti): C1 - CF nr. 302671; C1, C13 - CF nr. 302490
 - Pavilion administrativ si corpuri de legatura (inclusiv bazin in cadrul incintei) C1/11/12/19: C1-CF nr. 302680; C11, C12, C19 si bazin - CF nr. 302490
 - Centrala termica C24/25: C24, C25 - CF nr. 302490
 - Hala vopsitorie C1/n.i. (N.A. neintabulat): C1 - CF nr. 302669
 - Hala C1/1/9 (hala finisaj, hala filatura bumbac si atelier): C1 - CF nr. 302681; C1 - CF. nr. 302552; C9 - CF nr. 302490
 - Magazie C1/1 (magazia de materii prime la vest, magazie produse finite la est; magazie ambele constructii conform CF): C1 - CF nr. 333050; C1 - CF. nr. 333051
 - Atelier C1 (magazia centrala conform harti, atelier conform CF): C1 - CF nr. 302702
 - Atelier C4/5/6/14 (atelier mecanic pt. intretinere si atelier + laborator, ateliere si magazie conform CF): C4, C5, C6, C14- CF nr. 302490
 - Turnul de racire: CF nr. 302490 (neintabulat), bazinul de apa - CF nr. 302490
- d) Constructii tehnico edilitare;
- e) Imprejmuiri perimetrale
- f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- g) Insertia unei dale urbane cuprinzând zone semnificative de spatii verzi, spatii pietonale si trasee pietonale acestea fiind deschise accesului publicului
- h) Integrarea ansamblului construit în peisajul urban și natural prin crearea unei legături vizuale și funcționale cu râul Mureș, facilitând accesul pietonal și punând în valoare relația cu apa; Fațadele orientate spre Splaiul Mureșului să fie tratate reprezentativ, astfel încât să aibă o deschidere în mod natural și firesc înspre râul Mureș;
- i) Asigurarea unui spatiu verde amenajat, reprezentând minim 25% din suprafata totala cuprinsa in prezentul studiu(din care 10% pe sol natural, 15% pe placi, terase, parcare la sol si subterane, acoperisuri inierbate etc.).
- j) Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, platforme, parcare, alei pietonale si spatii verzi si plantate;
- k) Realizarea unui parcaj la nivelul parterului si subsolului, de mari dimensiuni.
- l) accesul autospecialelor de interventie 6m;
- m) Iluminat arhitectural;
- n) Signalistica si Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate, totem publicitar;
- o) Amenajare accese auto si pietonale din strazile Mucius Scaevola, Splaiul Muresului, P-ta Olimp si Patriei;



ZM2 - Incinta propusa pentru reglementare are suprafata de 2.497,00mp, **cuprinzand terenul identificat cu extrasul de CF nr. 361996 Arad.** Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la realizarea unui ansamblu cu locuinte colective si la amenajarile aferente investitiilor, astfel: drumuri de incinta, platforme pentru parcare, amenajarea de spatii verzi, necesare constructiilor propuse.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a) Constructii noi:

-constructii locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri in regim de inaltime maxim Sp +P+5Etaje;

b) Desfiintarea constructiilor existente fara valoare;

c) Pastrarea si Reconversia cladirilor cu valoare de patrimoniu cultural Club C3: C3 - CF nr. 361996;

d) Constructii tehnico edilitare;

e) Imprejmuiri perimetrale;

f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;

g) Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, platforme, parcare, alei pietonale si spatii verzi si plantate;

h) Amenajarea subsolului, respectiv a demisolului, cu parcare;

i) accesul autospecialelor de interventie 6m;

j) Iluminat arhitectural;

k) Signalistica si Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate, totem publicitar;

l) Amenajare acces din strada Mucius Scaevola.

Prin realizarea acestei investitii se propune o regenerare urbana de tip brown-field, prin care vechea platforma industriala Teba, aflata in zona centrala a orasului, va fi transformata intr-un cartier modern, cu functiuni mixte bine integrate. Astfel, se doreste crearea unui "oras in oras" un loc in care cladirile rezidentiale se vor impleti armonios cu zonele de spatii verzi, prin realizarea de ample spatii de promenada precum zone comerciale si de agrement.

Consideram ca refunctionalizarea vechii zone industriale, situate in centrul orasului, se impune avand in vedere tendintele actuale de dezvoltare a oraselor prin scoaterea industriilor poluante din centrul civic si transformarea vechilor platforme industriale in zone urbane moderne, nepoluante, prietenoase cu mediul. Acest lucru se va realiza prin integrarea armonioasa a cladirilor rezidentiale cu spatii comerciale si birouri moderne, dar si cu zone verzi generoase si zone de agrement si cultural-sportive.

Totodata, in cadrul investitiei se are in vedere pastrarea istoriei locului prin realizarea unui spatiu cultural-educativ care sa includa printre altele un MUZEU al industriei textile, specific fostei fabrici TEBA. Crearea unui Hub cultural este o prioritate a investitorului, prin stimularea tinerilor si directionarea lor spre diverse industrii creative, expozitii de arta, simpozioane si lansari de carte.

3.5.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Obiectivele principale propuse pentru aceasta investitie sunt:

- Modificarea zonei functionale existente din industrie in zona cu functiuni mixte – locuire colectiva, servicii, comert si birouri;
- Realizarea unor constructii independente, cu inaltime variabile;



- Demolarea unor constructii existente, fara valoare, si fara a produce alterari ale siluetei ansamblului istoric;
 - Reconvertia si refunctionalizarea cladirilor cu valoare;
 - Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului; POT Propus=60,00%;
 - Construire de corpuri noi - locuinte cu spatii comerciale si parcare la parter, servicii si birouri, in regim de inaltime maxim 2S/D +P+8 E+2Er;
 - Integrarea ansamblului construit în peisajul urban și natural prin crearea unei legături vizuale și funcționale cu râul Mureș, facilitând accesul pietonal și punând în valoare relația cu apa;
 - Fațadele orientate spre Splaiul Mureșului să fie tratate reprezentativ, astfel încât să aibă o deschidere în mod natural și firesc înspre râul Mureș;
 - Realizarea dalei urbane cuprinzând zone semnificative de spatii verzi, spatii pietonale si trasee pietonale acestea fiind deschise accesului publicului;
 - Asigurarea unui spatiu verde amenajat, reprezentând minim 25% din suprafata totala cuprinsa in prezentul studiu(din care 10% pe sol natural, 15% pe placi, terase, parcare subterane, acoperisuri inierbate etc.) ;
 - Realizarea unui parcaj la nivelul parterului si subsolului, de mari dimensiuni;
 - Asigurarea accesului la incinta studiata atat pentru zona cu functiunea propusa, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
 - Rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi;
 - Se vor asigura circulatie auto interna, pe un drum de incinta care va asigura accesul spre parcarile subterane/terane si aprovizionarea functiunilor comerciale de la parter, drum cu profil si materiale care sa incurajeze circulatia cu viteza mica, având spatii verzi amenajate, zone pietonale generoase, circulatie velo etc. ;
 - Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, vizitatori, si angajati, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare cladire in parte, la parterul constructiilor, respectiv la sol;
 - Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea realizarii zonei cu functiunea propusa;
- Aceasta functiune se integreaza in zona fara sa afecteze negativ arealul studiat.

Funcțiunea dominantă a unității este

Zona mixta de locuire colectiva, comert, servicii si birouri.

Prin Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost stabilite urmatoarele zone si subzone functionale:

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

- 1). Cai de comunicatii;
- 2). Spatii verzi amenajate, de aliniament si compacte, spatii public accesibile;
- 3). Platforme, circulatii auto si pietonale in incinta, parcare;
- 4). Constructii si instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate.



**ZM1 ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE**

ISLCO1 – Constructii cu functiuni mixte –Locuinte colective, spatii comerciale, servicii, birouri si institutii publice

Subunitatile functionale sunt:

ISLCO1 - Constructii cu functiuni mixte

Cci – Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, in incintele propuse

Cp - Circulatii pietonale, locuri de joaca in incintele propuse

Sp - Spatiu verde amenajat si spatii public accesibile

Te – constructii tehnico edilitare

SUBUNITATIILE FUNCTIONALE SUNT:**ISLCO1 – CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI MIXTE:**

locuinte colective, comert, servicii, birouri si institutii publice

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- **Zona cu functiuni mixte:** constructii comerciale, de cultura, administrative, financiar-bancare, invatamânt prescolar, crese si alte unitati de sanatate, constructii turism, constructii sportive (sali de antrenamente, competitii sportive), servicii si locuinte colective
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte functiuni compatibile.

Comert:

- Alimentatie publica:
 - Restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii
 - Baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto:
 - Incarcare electrica autoturisme
- Servicii de agrement si recreere:
 - Zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca
 - Mobilier urban si amenajari peisagistice
- Servicii educationale si de formare profesionala (afterschool, gradinite)
- Activitati culturale:
 - Expozitii
 - Sali de reuniuni si evenimente publice/private
- Servicii postale si de curierat

Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
- Locuinte de serviciu



**Hotel si cazare:**

- Unitati de cazare (hoteluri, moteluri)
- Agentii de turism

Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :

- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente incintei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele de apa, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, Sisteme de energie regenerabila: panouri fotovoltaice, solare gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Dotari ale incintelor propuse:

- spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parcaje la sol si multietajate, parking-uri, imprejmuiri, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

Constructii de agrement:

- 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
- 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
- 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

Utilizari permise cu conditii

- rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena, protectie sanitara, protectie a mediului si ISU, conform normelor specifice in vigoare
- Fațadele clădirilor dinspre Splaiul Mures trebuie să aibă o arhitectură reprezentativă pe această latură, punând în valoare relația cu râul Mureș. Fațadele trebuie să fie deschise vizual și să creeze o conexiune naturală și armonioasă cu peisajul riveran, ceea ce poate presupune utilizarea unor **terase, vitraje mari, spații publice deschise sau promenade**.

Interdictii temporare

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

Interdictii definitive

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- depozite de deseuri
- anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- statii intretinere auto
- statii de betoane
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiilor invecinate





- activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite
 - activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Este interzisa amplasarea de platforme de pre colectare a deseurilor urbane.

Cci – CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, IN INCINTELE PROPUSE.

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluida si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Cp - CIRCULATII PIETONALE, LOCURI DE JOACA IN INCINTELE PROPUSE

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- locuri de joaca, spatii verzi;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Sp – SPATIU VERDE AMENAJAT SI SPATII PUBLIC ACCESIBILE

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- cai de comunicatie si parcari;
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.





Se va asigura un grad mare de permeabilitate si accesibilitate in spatiile verzi amenajate, pe aleile pietonale si pe dalele urbane, astfel încât zona reglementata sa poata fi accesata de catre pietoni de pe toate laturile

Se va asigura in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă si de persoane cu dizabilitati si se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferentiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale in pante de max. 5% etc.).

Te – CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE

Se permite amplasarea urmatoarelor :

- Constructii si retele tehnico edilitare, platforme gospodaresti, spatiu verde, parcuri, platforme, drumuri de incinta, circulatii pietonale si auto.

ZM2 ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI , INSTITUTII PUBLICE

ISLCO2 – Constructii cu functiuni mixte –Locuinte colective, servicii, birouri si institutii publice

Subunitatile functionale sunt:

ISLCO2 – constructii cu functiuni mixte

Cci – Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcuri, in incintele propuse

Cp - Circulatii pietonale in incintele propuse, loc de joaca

Sp - Spatiu verde amenajat

Te – constructii tehnico edilitare

ISLCO2 – CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI MIXTE

locuinte colective, servicii, birouri si institutii publice

Se permit urmatoarele functiuni pentru zona mixta:

- **Zona cu functiuni mixte:** constructii comerciale, de cultura, administrative, financiar-bancare, invatamânt prescolar, crese si alte unitati de sanatate, constructii turism, constructii sportive (sali de antrenamente, competitii sportive), servicii si locuinte colective
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte functiuni compatibile.

Comert:

- Alimentatie publica:
 - Restaurante, fast-food, pizzerii, cofetarii
 - Baruri, vinoteci
- Constructii temporare pentru comert si alimentatie publica

Prestari servicii:

- Servicii publice administrative si private
- Servicii profesionale si manufacturiere
- Servicii auto:
 - Incarcare electrica autoturisme
- Servicii de agrement si recreere:
 - Zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joaca





- Mobilier urban si amenajari peisagistice
- Servicii educationale si de formare profesionala (afterschool, gradinite)
- Activitati culturale:
 - Expozitii
 - Sali de reuniuni si evenimente publice/private

- Servicii postale si de curierat

Birouri si administratie:

- Cladiri administrative si sedii de companii
- Spatii pentru cercetare, proiectare si dezvoltare
- Locuinte de serviciu

Hotel si cazare:

- Unitati de cazare (hoteluri, moteluri)
- Agentii de turism

Constructii si instalatii tehnico-edilitare, precum si echipamente legate de functionarea acestora :

- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente incintei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele de apa, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, Sisteme de energie regenerabila: panouri fotovoltaice, solare gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, platforme gospodaresti.

Dotari ale incintelor propuse:

- spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parcaje la sol si multietajate, parking-uri, imprejmui, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

Constructii de agrement:

- 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, si spatii de joaca pentru copii;
- 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
- 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
- 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

Utilizari permise cu conditii

- rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena, protectie sanitara, protectie a mediului si ISU, conform normelor specifice in vigoare

Interdictii temporare

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

Interdictii definitive

Sunt interzise urmatoarele activitati:



- depozite de deseuri
 - anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
 - ferme agro-zootehnice, abatoare
 - statii intretinere auto
 - statii de betoane
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiilor invecinate
 - activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite
 - activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Este interzisa amplasarea de platforme de pre colectare a deseurilor urbane.

Cci - CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, IN INCINTELE PROPUSE

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Cp - CIRCULATII PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE, LOCURI DE JOACA

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public;
- locuri de joaca, spatii verzi;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Sp - SPATIU VERDE AMENAJAT

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate si plantate cu rol decorativ si de protectie,
- plantatii de protectie;
- cai de comunicatie si parcare
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

**Te – CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE**

Se permite amplasarea urmatoarelor :

- Constructii si retele tehnico edilitare, platforme gospodaresti, spatiu verde, parcuri, platforme, drumuri de incinta, circulatii pietonale si auto.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

3.5.2. BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	UNITATI INDUSTRIALE	40 210,00	26,31	0,00	0,00
02.	ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT, BIROURI, INSTITUTII PUBLICE	0,00	0,00	40 210,00	26,31
	ZM 1	0,00	0,00	37 713,00	24,68
	ZM 2	0,00	0,00	2 497,00	1,63
03.	ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE	22371,00	14,64	22371,00	14,64
04.	ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	25 543,00	16,71	25 543,00	16,71
05.	ZONA DE SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE	7 363,00	4,82	7 363,00	4,82
06.	ZONA DE INVATAMANT	4 425,00	2,90	4 425,00	2,90
07.	CIRCULATII CAROSABILE CU AMENAJARILE AFERENTE	20 172,00	13,20	20 172,00	13,20
08.	ZONA TEHNICO EDILITARA	1 218,00	0,80	1 218,00	0,80
09.	ZONA VERDE AMENAJATA	7 952,00	5,20	7 952,00	5,20
10.	CURS DE APA SI ZONE DE PROTECTIE	23 566,00	15,42	23 566,00	15,42
TOTAL GENERAL		152 820,00	100,00	152 820,00	100,00

3.5.3. BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

ZM1 - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE (302680 ; 302703 ; 302705 ; 333050 ; 302670 ; 302702 ; 302671 ; 302669 ; 302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ; 302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129)

Nr. Crt.	DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	CONSTRUCTII INDUSTRIALE	22.550,00	59,79	0,00	0,00





02.	LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT, BIROURI, INSTITUTII PUBLICE SI CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE SI MENAJERE	0,00	0,00	22.627,80	60,00
03.	CIRCULATII AUTO, CIRCULATII PIETONALE, PARCAJE, LOC DE JOACA	9.818,00	26,04	5.656,95	15,00
02.3	SPATIU VERDE AMENAJAT SI SPATII PUBLIC ACCESIBILE	5.345,00	14,17	9.428,25	25,00
TOTAL GENERAL		37.713,00	100	37.713,00	100

INDICATORI URBANISTICI –S = 37.713,00mp		EXISTENT	PROPOS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	59,79 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,24	3,00

CONDITII DE AMPLASARE**RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT:**

- Aliniere la front, determinata de aliniamente ale incintei industriale: pe strazile Mucius Scaevola, Splaiul Muresului

- Aliniere cu retragere in zona de nord - retragere de minim 3 m (spatiu verde si trotuar minim) si pe fragmentul de est - determinat de constructia din inflexiunea strazii Patria- retragere de minim 5 m (spatiu verde si trotuar minim)

RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE:

- Distantele minime fata de limita de proprietate estica vor fi min. h/2 dar nu mai putin de 10,00m.

- In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decat h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.

- Este admisa edificarea pe retragerea de 10,00m fata de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioara, cat timp constructia ia forma si destinatia unei copertina, parcare la nivelul parterului, pavilioane, constructie edilitara, imprejmuire, circulati auto, pietonale si zone verzi.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele



mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;

- Distanța dintre fatadele corpurilor de clădire situate pe terenul reglementat poate fi mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, caz în care se realizează un studiu de însorire care să certifice iluminarea spațiilor de locuit pe durata a minim 1 ora și jumătate la solstițiul de iarnă (conform OMS nr.119/2014, art.3).

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fatadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);

- Construcțiile se vor putea realiza în regim insiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să se admită să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

- Distanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

Este admisă edificarea pe retragerea de 5,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine, parcare la nivelul parterului, pavilioane, construcție edilitară, împrejmuire, circulați auto, pietonale și zone verzi.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

ZM 1- Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de 2S/D+P+8E+2Er

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de 2S/D+P+6E pentru ZM1-a

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de 2S/D+P+8E+2Er pentru ZM1-b

H maxim = 38,00m m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Se admite un accent cu o înălțime maximă de 38,00m (regimul maxim de înălțime se va stabili astfel încât coeficientul maxim de utilizare nu va depăși 3,00).

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996 cât și HCLM 187/2024 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- minim 25 % din suprafața terenului.

ZM2 - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE

Bilant teritorial Incinta reglementata –ZM2 (CF nr. 361996):





Nr. Crt.	DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
01.	CONSTRUCTII INDUSTRIALE	1.017,00	40,73	0,00	0,00
02.	LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI, INSTITUTII PUBLICE CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	1.373,35	55,00
03.	CIRCULATII AUTO, CIRCULATII PIETONALE, SI PARCAJE	855,75	34,27	499,40	20,00
02.3	SPATIU VERDE AMENAJAT	624,25	25,00	624,25	25,00
TOTAL GENERAL		2.497,00	100	2.497,00	100

INDICATORI URBANISTICI –S = 2.497,00,00mp		EXISTENT	PROPOS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,73 %	55,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,68	3,00

CONDITII DE AMPLASARE**RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT:**

- Alinierea la frontul stradal este determinata de aliniamentul incintei industriale de pe strada Mucius Scaevola.

RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE:

- Distantele minime fata de limitele de proprietate nordica, vestica si sudica vor fi min. h/2 dar nu mai putin de 5,00m.

- In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decat h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.

- Este admisa edificarea pe retragerea de 5,00m fata de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioara, cat timp constructia ia forma si destinatia unei copertina, parcare la nivelul parterului, pavilioane, constructie edilitara, imprejmuire, circulati auto, pietonale si zone verzi.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;



- Distanța dintre fațadele corpurilor de clădire situate pe terenul reglementat poate fi mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, caz în care se realizează un studiu de însorire care să certifice iluminarea spațiilor de locuit pe durata a minim 1 ora și jumătate la solstițiul de iarnă (conform OMS nr.119/2014, art.3).

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);

- Construcțiile se vor putea realiza în regim insiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să se admită să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte. 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.

- Distanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZM2 –

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de maxim Sp +P+5E, maxim 18,5 m.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996 cât și HCLM 187/2024 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- minim 25 % din suprafața terenului.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ZM1

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile propuse va fi de 2S/D+P+8E+2Er

H maxim = 38,00m (înălțime în punctul cel mai înalt)

Se admite un accent cu o înălțime maximă de 38,00m (regimul maxim de înălțime se va stabili astfel încât coeficientul maxim de utilizare nu va depăși 3,00).

ZM2

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile propuse va fi de Sp+P+5E

H maxim = 18,50m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Soluția convenabilă din punct de vedere tehnico-economic privind asigurarea cu apă potabilă pentru toate cerințele unor astfel de obiective este prin racordul la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.

Apa caldă menajeră se obține prin racordul la rețeaua de apă a orașului, sau se va produce local, într-un boiler electric/gaz, în funcție de fiecare obiectiv în parte..

Necesarul de apă pentru spălatul și stropitul strazilor, spălarea/desfundarea rețelei de canalizare, va fi asigurat din alte surse de apă care nu trebuie să îndeplinească toate condițiile de potabilitate. Stropitul și splatul strazilor va fi asigurat de firmă de salubritate care deservește zona iar spălarea/desfundarea rețelei de canalizare se va realiza cu echipamente speciale ale distribuitorului de apă care întretine rețelele din zonă. Stropitul spațiilor verzi se va face cu apă de la putul forat care se va realiza în incinta studiată.

3.6.2. Canalizare menajeră

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va realiza racordul la rețeaua de canalizare a orașului.

În aceste condiții proiectantul de specialitate drumuri va ține cont de acest aspect astfel încât să se realizeze pantele de scurgere corespunzătoare.

3.6.3. Canalizare pluvială

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor se face propunerea ca acestea să fie descărcate parțial în zona verde din incinta obiectivului și parțial conduse spre a fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafața cailor de acces auto și a parcajelor se propune ca acestea să fie conduse spre a fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.

3.6.4. Alimentare cu apă în caz de incendiu

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori și a hidranților interiori se realizează de la rezervorul de acumulare subteran, prin intermediul unei stații de pompare subterane (alcatuită dintr-un grup de pompare cu pompe active și pompa de rezervă). Rețeaua exterioară de alimentare a hidranților exteriori este din teava de polietilenă de înaltă densitate PEHD.

Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu teava din PEHD.

Hidranții exteriori propuși sunt supraterani DN100, PN10.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la rețeaua de apă rece potabilă, alimentată din caminul de apometru. Timpul de refacere a rezervei de apă pentru stingere este 24 de ore.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos sau solid sau pe curent electric.

Alimentarea cosumatorilor cu gaze naturale se realizează din conductă de presiune medie existentă existentă din zonă.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, prin intermediul postului de transformare în anvelopă 20/kV/0,4kV existent.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate, precum și racordarea la rețelele existente se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de detinatorii rețelelor edilitare.

3.6.7. Gospodarie comunală

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere și pubele EU se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeurile urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de către o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

Se vor amplasa platforme gospodărești în zona acceselor auto din incintă propusă spre reglementare care vor deservei întregul ansamblu și care vor fi astfel dimensionate încât să satisfacă necesarul întregului ansamblu.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități care să creeze noxe care sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt deversate în canalizarea menajeră publică, existentă în zonă studiată;
- apele pluviale provenite de pe acoperișuri, drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 în sistemul public de evacuare a apelor pluviale aflat în zonă studiată. Apele pluviale de pe platforme și drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua publică;
- epurarea și preepurarea apelor uzate - apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a orașului;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice care pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zonă, datorită poziției sale, nu prezintă surse de risc natural: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul alunecărilor de teren), este situată în apropierea râului Mureș, dar nu face parte din zonă inundabilă, și nu există pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, incluzând atât funcțiuni pentru circulația auto și pietonală, cât și spații verzi amenajate, astfel încât nu vor exista terenuri degradate.

Riscul generat de efectele caniculei va fi prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Izolația împotriva radiației solare excesive se va realiza individual, la nivelul fiecărei clădiri. Riscul

înzăpezirilor, în cazul ninsorilor abundente, va fi prevenit prin asigurarea accesului pentru mijloacele de deszăpezire pe căile de comunicație, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi. În ceea ce privește riscurile seismice, proiectarea construcțiilor și a infrastructurii necesare va respecta standardele de siguranță specifice zonei, pentru a minimiza efectele unui eventual cutremur.

3.7.3. Apele uzate

Apele pluviale vor fi captate de pe acoperișuri, parcuri și platforme printr-o rețea subterană de canalizare. După colectare, acestea vor fi direcționate printr-un separator de nămol și hidrocarburi, iar ulterior vor fi stocate într-un bazin de retenție subteran. Apele pluviale pre-epurate vor fi evacuate printr-o conductă de refulare în canalizarea menajeră proiectată, care va fi conectată la rețeaua existentă de canalizare a orașului.

Curățarea parcurilor subterane se va realiza folosind echipamente mecanizate, eficiente din punct de vedere al consumului de apă. Apele uzate vor trece printr-un separator de nămol și hidrocarburi înainte de a fi evacuate în bazinul de retenție. Apele uzate mixte vor fi ulterior direcționate către stația de epurare a municipiului Arad.

În cazul în care vor fi desfășurate activități comerciale de preparare a hranei, apele menajere rezultate vor fi tratate local printr-un separator de grăsimi.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat de firma specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incinta se vor asigura containere și puștele EU se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșuri urbane - vegetale, hartie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

Gospodărie comună - colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de către o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Procentul de spațiu verde este conceput la nivelul întregii zone din prezentul PUZ (pentru cele două zone ZM1 și ZM2). Procentul de spațiu verde aferent fiecărei zone va fi planificat astfel încât, la nivelul întregului studiu, să rezulte un minimum de 25% din suprafața totală (din care 10% pe sol natural și 15% pe plăci, terase, parcuri la sol și subterane, acoperișuri înierbate etc.).

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Amplasamentul nu se află în zona bunurilor de patrimoniu.

3.7.8. Valorificarea potentialului turistic si balnear-dupa caz

Nu este cazul.

3.8. SOLUTII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCTIONALITATILOR

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezulta ca sunt preconizate toate masurile impuse de legislatia in vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluarii mediului din zona.

Se vor respecta impunerile prevazute de institutiile avizatoare.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**3.9.1. Tipuri de proprietate teren**

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national si local, si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, domeniul public al municipiului Arad, respectiv privat al statului.

Tipul de proprietate a terenurilor nu se modifica, se schimba doar destinatia lor.

3.9.2. Circulatia terenurilor

Pentru relizarea obiectivului propus nu sunt propuse schimburi de terenuri.

Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., in conformitate cu legislatia in vigoare si cu solutia tehnica adoptata.

Maniera, etapele concrete si termenele de realizare se muleaza evident dupa posibilitatile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale in domeniu.

4. CAPITOLUL IV**CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE****4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.**

Elaborarea P.U.Z. s-a efectuat in concordanta cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate in capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezulta fara echivoc ca propunerile pentru acest P.U.Z. se incadreaza in prevederile generale ale P.U.G. Arad referitoare la intravilanul municipiului si ale P.U.Z. CP Zona Protejate Arad, aprobat prin H.C.L.M 201/2014.

Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

4.2. PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENTIE

care sa sustina si sa permita materializarea propunerilor sunt:

- conversia zonei din industrială în zonă mixtă, construcții noi, demolări, reconversii cu funcțiuni de locuire colectivă, comerț, servicii și birouri;
- bransamente si racorduri la rețelele edilitare existente sau redimensionarea acestora;
- amenajări urbane: platforme gospodărești, parcaje, accese, circulații carosabile și pietonale;



- circulație auto lentă, piste velo, parări distribuite, acces la funcțiunile comerciale;
- min. 25% spații verzi (10% sol natural), dală urbană, integrare cu râul Mureș.

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

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

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv orașului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

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

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

- aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M. Arad;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construire - a unor soluții arhitecturale - peisagere valoroase, nesablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Intocmit

Arh. Alexandra CORNEA

Specialist RUR

Arh. Gheorghe SECULICI

