

Nr. proiect

615/28.10.2022

Faza:

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

Titlu:

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

VOLUMUL II



Beneficiar:

Proiectant:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

MUNICIPIUL ARAD

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

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

Şef proiect:

Urb. – Arh. Doina Harda

CUPRINS

Articolul 1.	ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI.....	9
Articolul 2.	ALTE PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CARE POT ACȚIONA SIMULTAN CU REGULAMENTUL 13	
Articolul 3.	DIVIZAREA IN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (ZIR) ȘI ALTE SUBUNITĂȚI (SIR)	14
Articolul 4.	ALTE CONDIȚIONĂRI ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII DIN CADRUL ZCP	14
	RECOMANDĂRI INTERVENȚII CLĂDIRI, ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIA DE CONSTRUCȚII	14
A.	CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR	16
I.	Intervenții admise:	16
	Pentru categoria I și II.....	16
II.	Intervenții admise cu condiții:	16
	Pentru categoria I și II.....	16
	Pentru categoria II:.....	16
	Pentru categoria III:	16
	Pentru categoria IV.....	17
III.	Intervenții interzise:	17
	Pentru categoria I și II.....	17
	Pentru categoria III:	17
	Pentru categoria IV:.....	17
B.	ACOPERIȘURI.....	18
I.	Intervenții admise.....	18
	Pentru categoria I și II.....	18
II.	Intervenții admise cu condiționari:.....	18
	Pentru categoria I, II și III:.....	18
	Pentru categoriile I și II:.....	19
	Pentru categoria III:	20
	Pentru categoria IV:.....	21
III.	Intervenții interzise:.....	24
	Pentru categoria I:	24
	Pentru categoria II:	24
	Pentru categoria III:	25
	Pentru categoria IV:.....	26
C.	FAȚADE.....	27
D.	SOCLURILE ȘI SUBASMENTELE (REGISTRUL SUBSOLURILOR / DEMISOLURILOR).....	27
I.	Intervenții admise cu condiții:	27
	Pentru categoria I și II:.....	27
	Pentru categoria III:	29
	Pentru categoria IV:.....	31
II.	Intervenții interzise:	31
	Pentru categoria I și II:.....	31
	Pentru construcții de categoria III	32
	Pentru construcții de categoria IV:.....	33
E.	PLANUL FAȚADEI - REGISTRELE PARTER, PRIMUL ETAJ, NIVELUL CURENT	33
I.	Intervenții admise cu condiții:.....	33
	Pentru categoriile I și II.....	33
	Pentru categoria III:	34

Pentru categoria a IV-a:.....	35
F. PARTERUL ȘI PARTERUL CU MEZANIN.....	36
I. Intervenții admise cu condiții:	36
Pentru categoriile I și II:.....	36
Pentru categoria III:.....	37
G. PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT	38
I. Intervenții admise cu condiții:.....	38
Pentru categoria I:.....	38
Pentru categoria II:.....	38
Pentru categoria III:.....	39
II. Intervenții interzise:	40
Pentru categoria I:.....	40
Pentru categoria II:.....	41
Pentru categoria III:.....	42
H. ETAJE RETRASE ȘI ULTIMUL NIVEL	42
I. Intervenții admise cu condiții:.....	42
Pentru categoria III:.....	42
I. CURȚI.....	44
Categoria I	44
Pentru Categoria II:.....	45
Pentru Categoria III:.....	46
Categoria IV de construcții viitoare	48
J. FERESTRE ȘI UȘI	50
K. VITRINE.....	53
L. PORȚI ȘI GANGURI DE ACCES	55
M. FERONERIE ȘI TINICHIGERIE DECORATIVĂ	56
N. ACCESORII ALE FAȚADELOR.....	58
O. ELEMENTE DE ILUMINAT AL FAȚADELOR.....	61
P. ELEMENTE CE SE AMPLASEAZĂ PE DOMENIUL PUBLIC.....	61
Articolul 5. DEFINIRE POT SI CUT.....	65
Articolul 6. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA ZIR 1.....	66
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI.....	66
6.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	66
6.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	70
6.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	71
6.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI.....	71
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI.....	72
6.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	72
6.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE.....	75
6.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	75
6.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	75
6.2.5. POT	75
6.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.....	76
6.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	76
6.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	77

6.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	77
6.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	77
6.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	78
6.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	78
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	78
6.3.1. CUT ADMIS	78
6.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	81
Articolul 7. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA ZIR 2.....	83
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI.....	83
7.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	83
7.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	84
7.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	84
7.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI	84
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	85
7.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	85
7.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE	86
7.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	87
7.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	87
7.2.5. POT	87
7.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	87
7.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	88
7.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	88
7.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	89
7.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	89
7.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	90
7.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	90
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	90
7.3.1. CUT ADMIS	90
7.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	92
Articolul 8. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR 3.....	93
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI.....	93
8.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	93
8.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	93
8.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	94
8.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI	94
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	95
8.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	95
8.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE	96
8.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	96
8.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	96
8.2.5. POT	97

8.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.....	97
8.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	97
8.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	98
8.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE.....	98
8.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	98
8.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	99
8.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	99
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI.....	99
8.3.1. CUT ADMIS.....	99
8.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	100
Articolul 9. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR 4.....	101
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI.....	101
9.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	101
9.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	102
9.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	102
9.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI.....	102
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI.....	103
9.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	103
9.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE.....	104
9.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	104
9.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.....	104
9.2.5. POT	104
9.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.....	105
9.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	105
9.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	106
9.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE.....	106
9.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	106
9.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	107
9.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	107
SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI.....	107
9.3.1. CUT ADMIS.....	107
9.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	108
Articolul 10. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA – ZIR 5.....	109
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI.....	109
10.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	109
10.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	109
10.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	110
10.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI.....	110
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI.....	111
10.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	111
10.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE.....	112
10.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	112

.....	112
10.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	112
10.2.5. POT	112
10.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	113
10.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	113
10.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	113
10.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	114
10.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	114
10.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	115
10.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	115
SECȚIUNEA 3.....	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI
.....	115
10.3.1. CUT ADMIS	115
10.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	116
Articolul 11. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA – ZIR 6	117
SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI	117
11.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI	117
11.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	117
11.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE	118
11.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI	118
SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	119
11.2.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	119
11.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE	120
11.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR	120
11.2.4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	120
11.2.5. POT	120
11.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	121
11.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	121
11.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII	121
11.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE	122
11.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE	122
11.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	122
11.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE	123
SECȚIUNEA 3.....	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI
.....	123
11.3.1. CUT ADMIS	123
11.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT	124
Articolul 12. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR CETATEA ARADULUI	125

Lista Obiectivelor Publice

(în ordinea apariției în RLU, acestea apar în RLU pe fiecare ZIR în parte)

<u>Obiectiv 1</u>	72
<u>Obiectiv 2</u>	72
<u>Obiectiv 3</u>	72
<u>Obiectiv 6</u>	73
<u>Obiectiv 7</u>	73
<u>Obiectiv 8</u>	73
<u>Obiectiv 9</u>	73
<u>Obiectiv 11</u>	73
<u>Obiectiv 12</u>	73
<u>Obiectiv 13</u>	73
<u>Obiectiv 14</u>	74
<u>Obiectiv 16</u>	74
<u>Obiectiv 17</u>	74
<u>Obiectiv 18</u>	74
<u>Obiectiv 19</u>	74
<u>Obiectiv 20</u>	74
<u>Obiectiv 23</u>	74
<u>Obiectiv 28</u>	74
<u>Obiectiv 29</u>	74
<u>Obiectiv 35</u>	74
<u>Obiectiv 6</u>	85
<u>Obiectiv 6'</u>	85
<u>Obiectiv 24</u>	85
<u>Obiectiv 25</u>	85
<u>Obiectiv 30</u>	86
<u>Obiectiv 32</u>	86
<u>Obiectiv 33</u>	86
<u>Obiectiv 34</u>	86
<u>Obiectiv 36</u>	86
<u>Obiectiv 37</u>	86
<u>Obiectiv 38</u>	86
<u>Obiectiv 10</u>	95
<u>Obiectiv 12</u>	95
<u>Obiectiv 14</u>	95
<u>Obiectiv 40</u>	95
<u>Obiectiv 41</u>	95
<u>Obiectiv 4</u>	103
<u>Obiectiv 22</u>	103



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



<u>Obiectiv 31</u>	103
<u>Obiectiv 3.6</u>	111
<u>Obiectiv 8</u>	111
<u>Obiectiv 15</u>	111
<u>Obiectiv 26</u>	111
<u>Obiectiv 5</u>	119
<u>Obiectiv 21</u>	119
<u>Obiectiv 27</u>	119
<u>Obiectiv 39</u>	119



I. Dispoziții generale

Articolul 1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

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

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

		<p>până la Piața Arenei.</p> <p>La S: Piața Arenei, Zona Bou Roșu, Str. Grigore Alexandrescu 4-18, Str. Mețianu 1-22, Piața Catedralei, Str. Ion Rusu Șirianu, Str. Ceaikovski14-6,.</p> <p>La V: De la intersecția Str. Mihai Eminescu și Transilvaniei, Str. Gh. Șincai 3-20, str. Sinaia, M. Eminscu, str. Octavian Goga 10-2, intrarea Albac, Str. Gh Popa de Teiuș 2-10, Bd. Revoluției, Str Andrei Mureșanu 2-14, Bd Revoluției până la Piața Drapelului.</p>	
Z.I.R. 2	<p>Parte din Cartier Centru și Parte din Cartier Drăgășani</p> <p>Țesut urban din 1707, cristalizat în 1881</p> <p>Țesut urban 1838, cristalizat în 1866</p>	<p>La N: ZIR 1</p> <p>La E: ZIR 5</p> <p>La S: malurile Mureșului și fosta fabrică de zahăr Arad</p> <p>La V: Limita ZCP</p>	84,00
Z.I.R. 3	<p>Cartier Aradul Nou</p> <p>Țesut urban 1707 și 1765, cristalizat în N la 1866</p>	<p>La N: Cuprinde Cladirea Vămii și teren aferent, traversează Calea Timișorii și include proprietatea str. Gladiolelor nr.3</p> <p>La E: Include proprietăți Calea Timișorii- nr. poștale impare-, inclusiv nr. 115</p> <p>La S: Proprietatea C. Timișorii nr. 115, traversează Calea Timișorii și cuprinde proprietatea C. Timișorii nr. 110</p> <p>La V: Include proprietăți Calea Timișorii- nr. poștale pare-, include proprietăți str. Berzei, proprietăți str. Gladiolelor nr. 2-10</p>	36,66
Z.I.R. 4	<p>Parte din Cartier Drăgășani</p> <p>Țesut urban din 1707, cristalizat în 1881</p>	<p>La N: Str. Andrei Mureșanu</p> <p>La E: Z.I.R.1</p> <p>La S: Z.I.R. 1</p> <p>La V: limita ZPC</p>	57,69
Z.I.R.5	<p>Parte din Cartier Centru</p> <p>La E de Calea Romanilor: țesut</p>	<p>La N: Complexul museal Arad</p> <p>La E: Include Splaiul T. Sandor de la complexul museal Arad ,Vechiul Cazino, până la nr 8</p>	42,55

	urban preponderent interbelic 1927- 1938 La V de Calea Romanilor: țesut urban de sec. XVII, restructurat la 1881, 1938 și la 1970	La S: Str. Romanilor, Fabrica Teba La V: Cuprinde Fabrica Teba, intrarea Postăvarilor	
Z.I.R. 6	Râul Mureș, inclusiv albia majoră și diguri Reconfigurat antropoc din 1838 până în 1975 Podul Tranian Cartier Subcetate	La N: Include albia majoră a Mureșului până la Splaiul Gen. Praporgescu și Splaiul Gen. Magheru La E: Albia majoră a Mureșului inclusiv Podul rutier Micălaca și str. Eugen Popa; La S: Albia majoră a Mureșului, inclusiv taluz Calea Cetății și str. Gladiolelor, inclusiv cartier Subcetate La V: Albia majoră a Mureșului până la str. Malul Mureșului și Splaiul Toth Sandor, apoi dig pământ aferent Parcul Copiilor	166,74
Z.I.R. Cetatea Aradului	Cetate Arad	Face obiectul altei documentații de urbanism. Reglementările se vor prelua cf. PUZCP 2014	Nu este cazul

(5) Suprafața zonei studiate (ZPC) = 507,14 ha, fără zona cetății și a malului de est a râului Mures;

(6) Împărțirea în SIR-uri:

Zonă istorică de referință	Subzonă Istorică de Referință	Include monumente și zonă de protecție a monumentele istorice
Z.I.R. 1	S.I.R . 1.1	DA
	S.I.R . 1.2	DA
	S.I.R . 1.3	DA
	S.I.R . 1.4	NU
	S.I.R . 1.5	NU
	S.I.R . 1.6	NU
	S.I.R . 1.7	NU

	S.I.R . 1.8	NU
Z.I.R. 2	S.I.R . 2.1	DA
	S.I.R . 2.2	DA
	S.I.R . 2.3	DA
	S.I.R . 2.4	NU
	S.I.R . 2.5	NU
	S.I.R . 2.6	NU
Z.I.R. 3	S.I.R . 3.1	DA
	S.I.R . 3.2	NU
	S.I.R . 3.3	NU
Z.I.R. 4	S.I.R . 4.1	DA
	S.I.R . 4.2	NU
	S.I.R . 4.3	NU
Z.I.R.5	S.I.R . 5.1	DA
	S.I.R . 5.2	DA
	S.I.R . 5.3	NU
	S.I.R . 5.4	NU
	S.I.R . 5.5	NU
	S.I.R . 5.6	NU
Z.I.R. 6	S.I.R . 6.1	DA
	S.I.R . 6.2	DA
	S.I.R . 6.3	DA
	S.I.R . 6.4	DA

	S.I.R . 6.5	DA
	S.I.R . 6.6	DA
	S.I.R . 6.7	NU
Z.I.R. Cetatea Aradului	Face obiectul altei documentații de urbanism.	Reglementările se vor prelua cf. PUZCP 2014

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

- (1) Structura REGULAMENTULUI local de urbanism aferent zonei studiate este în concordanță cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a Ghidului de elaborare a documentațiilor de urbanism tip PUZ, PUG (pr.227/2001 - INCD URBAN PROIECT - BUCURESTI) și Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Reglementare tehnica - indicative: GM - 011 - 2000, elaborator INCD URBAN PROIECT - BUCURESTI).
- (2) Regulamentul se înscrie în prevederile generale stabilite prin PUG - municipiul Arad.
- (3) Simultan cu prezentul regulament acționează legislația în vigoare în domeniul organizării și utilizării spațiului pe care acesta nu o înlocuiește ci doar o completează cu măsuri de intervenție mai detaliate:
 - Legea nr. 287/2009- privind Codul civil, cu modificările aduse prin Legea nr.60/2012 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil
 - Legea 350/2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ultima modificare și completare fiind Legea 229/2013
 - Legea 242/03.07.2009- privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008
 - HG 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în 2002 și modificată prin HG 273/2011 și HG 490/2011
 - Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000
 - Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului Național- Secțiunea a III-a zone protejate
 - Legea 315/2004- privind dezvoltarea regională în România
 - Ordonanță de Urgență nr. 111/2004- pentru modificarea și completarea Legii 315/2004 privind dezvoltarea regională în România
 - Legea 50/1991 republicată în 13.10.2004- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ultima modificare și completare fiind Legea 269/2011
 - Ordin 1430/2005- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificat și completat prin Ordin 119/2009, actualizat prin Ordinul 839/2009 cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 1867/2010
 - Legea 422/18.07.2001- privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare– ultima fiind Ordonanța de urgență nr. 12/2011
 - Ordin Administrație Publică 2807/2003- pentru modificarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2682/2003 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a

Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minimale de evidență a monumentelor istorice

- Ordin 2260/2008- privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, modificat și completat de Ordinul 2480/2009
- Ordinul ministrului culturii și cultelor 2684/2003- privind aprobarea Metodologiei de întocmire a obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acestuia
- Ordinul 562 din 20.10.2003- emis de către M.T.C.T.- pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”- publicat în M.Of., Partea I, nr. 125 bis/11.II.2004
- Ordonanța Guvernului 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea 378/2001 și republicată în 2006 cu modificările și completările ulterioare, ultima fiind Ordonanța de urgență nr. 12/2011
- Ordonanța Guvernului 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată prin Legea 564/2001
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;

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

(1) Ca parte integrantă a Regulamentului, sunt stabilite 6 ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ, astfel:

- ZIR 1** S= 119,50 ha
- ZIR 2** S= 84,00 ha
- ZIR 3** S= 36,66 ha
- ZIR 4** S= 57,69 ha
- ZIR 5** S= 42,55 ha
- ZIR 6** S= 166,74 ha

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

RECOMANDĂRI INTERVENȚII CLĂDIRI, ÎN FUNCȚIE DE CATEGORIA DE CONSTRUCȚII

- (1) Operațiunile de restaurare/refuncționalizare /modificare a clădirilor existente se referă atât la amenajările necesare aducerii la un standard de locuire adecvat cât și la consolidarea acestora și restituirea aspectului inițial - modificat/alterat prin demolări, goluri neconforme sau umpleri de goluri, tăieri sau alterări ale decorațiunilor/modenaturilor existente și supraînălțări ale clădirilor inițiale.
- (2) În vederea asigurării aspectului general al ZCP-AUA, pentru orice obiect de investiție în construcții (intervenții de conservare, restaurare, construcții noi) se va elabora documentația tehnică pentru obținerea autorizației

- de construire/desființare ce cuprinde proiecte pe specialități, conform Anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și Ordinului 1430/2005, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Pentru categoriile de construcții I și II din ZCP , indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie întocmirea unor studii de specialitate prin care se vor analiza din punct de vedere tehnic și estetic lucrările de intervenții (conservare, restaurare, anexe noi pe aceeași parcelă cu categoriile de construcții I și II) în conformitate cu teoriile de urbanism, arhitectură și restaurare, în funcție de categoriile de lucrări necesare realizării investiției. Aceste studii vor fi întocmite de specialiști – arhitecți sau urbanisti- atestați de Ministerul Culturii la categoria A – studii, investigații, cercetarea și evidența monumentelor istorice ;
- (4) Studiile de fundamentare vor fi cerute prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad.
- (5) Studiile de fundamentare se vor constitui din piese scrise și piese desenate ce vor deveni Anexe la Memoriul aferent documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare și se verifică conform legii de către verificatori atestați. Documentațiile completate cu studiile de fundamentare și cu avizele altor factori interesați în zonă se prezintă spre avizare DJC Arad. După obținerea avizului DJC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad.
- (6) **Categoriile de construcții sunt, după cum urmează:**
- Categoria I** - construcții sau fragmente de construcții existente clasate ca monumente istorice (conf. metodologie: monumente clasate care se protejează și se restaurează)
 - Categoria II** - construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală, care nu se pot modifica (conf. metodologie: clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală care nu se modifică)
 - Categoria III** - construcții sau fragmente de construcții existente cu valoare ambientală incluse în ZCP, care pot fi modificate pentru ameliorare. (conf. metodologie: construcții care pot fi modificate pentru ameliorare)
 - Categoria IV** - construcții viitoare în cadrul ZCP (conf. metodologie: construcții a caror demolare este necesară pentru asanarea zonei sau pentru realizarea unor operațiuni de amenajări publice sau private)

A. CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

I. Intervenții admise:

Pentru categoria I și II

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

II. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria I și II

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

Pentru categoria II:

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

Pentru categoria III:

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

unghiurile șarpantelor existente.

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

Pentru categoria IV

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

III. Intervenții interzise:

Pentru categoria I și II

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

Pentru categoria III:

- Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice pentru intervenții.
- Se interzice desființarea în totalitate a părților de construcție existentă care prezintă elemente sau detalii cu valoare istorică – Intervențiile admise se vor realiza astfel încât să rămână vizibile părți din construcția existentă. Se face excepție doar în cazul construcțiilor într-o stare foarte proastă (demonstrată printr-un studiu de structură) care prezintă pericol de prăbușire și care nu au fațade reprezentative se admite desființarea totală.
- Se interzic plombari sau extinderi ale fațadelor care ies din parametrii arhitecturali sau scara definită de clădirile existente din zona respectivă (spre exemplu extinderi cu balcoane, închideri de balcoane etc).
- Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi).

Pentru categoria IV:

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

B. ACOPERIȘURI

I. Intervenții admise

Pentru categoria I și II

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

II. Intervenții admise cu condiționari:

Pentru categoria I, II și III:

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

materialului inițial și completările cu material nou cu aspect identic, completările se vor face astfel încât să nu fie vizibile și se vor monta pe acoperiș în suprafețe unitare (ascunse după elemente constructive, pe pantele dinspre curte a acoperișurilor).

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

Pentru categoriile I și II:

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

bună calitate.

- În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor: alb, gri, brun, ocru, albastru petroluim, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.

Pentru categoria III:

- Iluminatul și ventilarea naturale la mansarde se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția reconsiderării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.
 - Sunt permise mansardări sau etaje noi, cu următoarele condiții:
 - Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
 - Pentru extindere prin supraetajare se va respecta formula de calcul în raport cu cladirile invecinate, de a nu depasi cu mai mult de 3m coama cladirilor invecinate, dar nu se poate depasi nici regimul de inaltime maxim setat pentru fiecare SIR in parte, exceptie de la regula fac constructiile care permit accent de inaltime (vezi plansa U07 – Imagine urbana).
 - Pentru orice supraetajare se va respecta conditia ca nicio constructie noua din cadrul aceluiasi SIR sa nu depaseasca inaltimea maxima a celor mai inalte monumente clasate din zona.
 - Prin adăugarea de nivele noi, în funcție de abordarea arhitecturală a compoziției volumetrice în raport cu fațadele existente ale clădirii, se vor reabilita/renova părțile existente de construcție.
 - Nivelele noi pot fi tratate cu materiale similare cu cele tradiționale, cu condiția ca între părțile noi și cele existente ale clădirii să existe articulare volumetrică.
 - Este permisă adăugarea de nivele noi prin desființarea șarpantelor existente, cu condiția respectării conformării clădirii existente și a aspectului general al zonei.
 - Este permisă supraetajarea cu acoperire în terasă în condițiile în care se încadrează în specificul compositional al zonei.
 - Sunt permise elemente constructive noi:
 - planșee noi
 - elemente de șarpantă care nu sunt vizibile din afara construcției
 - scări interioare de acces la mansardă de la nivelul inferior și de acces la spații noi create în mansardă
 - pereți de compartimentare
 - panourile fotovoltaice, antenele sau aparatele de aer conditionat
- Elementele noi din lemn vor fi obligatoriu ecarisate
- Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat tehnic în România pentru acest scop.
 - Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau prin realizarea de goluri noi în timpane, antablamente, frontoane, calcane existente cu condiția păstrării fațadelor clădirii și a elementelor decorative.
 - Este permisă desființarea elementelor constructive existente la nivelul acoperișului, dacă prin expertiza tehnică de rezistență se constată degradarea fizică. Elementele vor fi reconstruite în mod tradițional: atice, parapete ai lucarnelor, timpanelor, frontoanelor și calcanelor.

- Este permisă realizarea teraselor noi, inclusiv prin desfacerea unor părți din planul acoperișului existent. Terasalele noi pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătățile. Excepție fac cazurile în care se amenajează terasa preluând pantele de scurgere prin pergole cu vegetație sau structuri decorative moderne ce creează continuitate volumetrică transparentă a șarpantelor.
- Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - pentru acoperiș terasă:
 - membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 - materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)
 - pentru acoperiș cu șarpantă:
 - țiglă ceramică solz sau profilată
 - eternit
 - piatră naturală
- Amplasarea jgheburilor și burlanelor la nivelele noi trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor).
- Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie compatibile cu cele existente.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din domeniul public (pe acoperișuri terasă, în poduri, spre curtea interioară)
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu degradeze aspectul exterior al fațadelor (astfel, vor fi amplasate pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete, pe fațade care nu sunt la stradă sau pe acoperiș pe partea șarpantei care nu este spre stradă).
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă

Pentru categoria IV:

- În funcție de programul arhitectural, conformarea construcțiilor viitoare în ZCP 1-AUA va fi contemporană. Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.
- În cazul acoperișurilor șarpantă noi:
 - Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
 - Elementele din lemn vor fi obligatoriu ecarisate.
 - Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat tehnic în România pentru acest scop.
 - Este permisă realizarea teraselor și pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
 - Iluminatul și ventilația naturală se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.

- Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale pentru orice element constructiv al acoperișului, cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.
- Acoperișurile șarpantă noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - țiglă ceramică solz sau profilată
 - materiale metalice (zinc, cupru, aluminiu în forma tablă plană fâltuită sau solzi cositorți)
 - eternit
 - piatră naturală
 - sticlă, policarbonat compact
- Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei sau să fie ascunse în fațada. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orășenesc de canalizare ape meteorice.
- Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie integrate compoziției generale, în funcție de abordarea arhitecturală de tip tradițional sau contemporan.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din domeniul public (pe acoperișuri terasă, în poduri). Pentru acoperișurile în șarpantă acestea se vor amplasa pe partea dinspre curtile interioare.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- În cazul acoperișurilor în terasă noi:
 - Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
 - Terasa pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
 - Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului (luminatoare) și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.
 - Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale (la atice, timpane), cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.
 - Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 - materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)
 - Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orășenesc de canalizare ape meteorice.
 - Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie integrate compoziției generale, în

- funcție de abordarea arhitecturală de tip tradițional sau contemporan.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din domeniul public (pe acoperișuri terasă)
 - Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
 - Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- Culorile și texturile materialelor admise pentru acoperișurile în șarpantă la construcțiile din categoria IV sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora sau similare, materiale care și prin contrast cu cele tradiționale să creeze un efect vizual (formal) asimilabil, în funcție de abordarea arhitecturală a volumetriei și a materialelor folosite:
 - țiglă ceramica arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)
 - tabla din zinc, cupru sau aluminiu
 - eternit
 - piatră naturală
 - sticlă, policarbonat compact
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
 - Pe lângă materialele enunțate mai sus, prin care se echivalează prescripțiile minime pentru construcțiile viitoare cu cele pentru clădirile existente, nu se exclude posibilitatea ca pe viitor, în funcție de dezvoltarea tehnologiilor, să existe și alte materiale (de ex. titan) asimilabile unor construcții contemporane și cu Ansamblului Urban Arad. Singura condiție obligatorie de respectat este utilizarea materialelor în raport cu abordarea programului arhitectural, a configurației clădirii propuse și cu aspectul general al zonei. Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate. În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor din zona: alb, gri, bej, brun, ocru, albastru petrol, verde smarald, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.
 - Culorile și texturile materialelor admise la intervenții pentru acoperișurile terasă ale construcțiilor din categoria IV sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora:
 - membrane hidroizolante pentru acoperișuri necirculabile
 - materiale pentru exterior hidroizolante pentru terase circulabile realizate din piatră naturală, similare pietrei naturale, gresii, toate cu aspect natural
 - tabla din zinc, cupru și aluminiu
 - fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
 - inox
 - lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea
 - Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate.
 - În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor: alb, gri, brun, ocru, albastru petrol, verde smarald, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii

- Este permisă amplasarea **panourilor solare și fotovoltaice** pe clădiri situate în zona construită protejată, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Panourile nu trebuie să afecteze caracterul arhitectural al clădirii sau al zonei protejate.
 2. Instalarea panourilor trebuie realizată astfel încât să minimizeze impactul vizual, preferabil pe acoperișuri plane sau inclinate, cu unghiuri care să reducă vizibilitatea de la nivelul străzii.
 3. Amplasarea panourilor se va face cu avizul autorității competente în domeniul protecției patrimoniului.
 4. În cazul clădirilor de patrimoniu, este necesar avizul prealabil al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

III. Intervenții interzise:

Pentru categoria I:

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

Pentru categoria II:

- Se interzic intervențiile care prin natura lor nu păstrează fațadele și elementele decorative ale clădirii existente, inclusiv sisteme de prindere jgheaburi, vazoane dacă acestea au rol decorativ.
- Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor din categoria a II-a.
- Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea clădirii existente chiar dacă asupra acesteia nu se realizează nici o intervenție nouă.
- Se interzic intervenții care creează pastișe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice

- În cazul mansardărilor clădirilor cu acoperiș șarpantă existente:
 - se interzice realizarea teraselor înspre stradă
 - se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare/conservare.
 - se interzice afectarea decorațiilor originale din zona antablamentelor, frontoanelor și timpanelor existente
- În cazul nivelelor noi (mansardări noi): se interzice mansardarea clădirilor existente, dacă nu se asigură articulare volumetrică față de părțile existente ale construcțiilor.
- Se interzice supraetajarea construcțiilor de categoria a II-a
- Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC
- Se interzic intervențiile care nu respectă materialele, profilatura, textura și tehnica de punere în operă tradițională, conform tehnicilor de restaurare.
- Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice pe fațadele dinspre stradă sau pe acoperișuri/ șarpante vizibile din stradă.
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic) amplasate astfel încât să nu fie vizibile din stradă.
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria III:

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



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic) amplasate astfel încât să nu fie vizibile.
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria IV:

- Se interzic intervenții care creează pasișe arhitecturale sau imitații de stiluri istorice
- Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor din categoria a IV-a și aspectul general al zonei.
- Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din policarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC.
- Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice în locuri vizibile din domeniul public.
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic).
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

C. FAȚADE

D. SOCLURILE ȘI SUBASMENTELE (REGISTRUL SUBSOLURILOR / DEMISOLURILOR)

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria I și II:

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

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

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

Pentru categoria III:

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

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

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

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

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

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

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

- Materialele utilizate la intervenții vor fi de cea mai bună calitate.
- Materialele utilizate la intervenții de remodelare a fațadelor curților interioare vor fi de cea mai bună calitate. Remodelarea fațadelor se va realiza prin articulare volumetrică și de materiale.
- Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var. Pentru blocuri se vor utiliza tencuieli pe bază de ciment.

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

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

În cazul intervențiilor interioare ce se realizează pentru reabilitări în sensul modificărilor minore a

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

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

Pentru categoria IV:

□ În funcție de programul arhitectural, conformarea construcțiilor viitoare în ZCP va fi realizată în manieră și stil contemporan. Nu sunt admise pașișele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

□ Dat fiind multitudinea de forme și de programe arhitecturale, construcțiilor viitoare din ZCP nu li se pot aplica prevederi pe registre orizontale. Construcțiile viitoare se vor integra aspectului general al zonei în care se amplasează atât prin compoziție armonizată cât și prin compoziție de contrast.

□ Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale pentru orice element constructiv al fațadelor, cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.

□ Este permisă utilizarea oricăror materiale pentru componența și în finisajul construcțiilor viitoare, excluzând:

- azbocimentul
- tabla cutată
- tabla ondulată
- policarbonatul alveolar
- placările cu gresie, faianță, piatră naturală în țeseri nespecifice Ansamblului Urban Arad
- tamplaria din pvc sau aluminiu cu sticlă bombată

□ Culoarele finisajelor utilizate vor respecta paletarul RAL Classic System.

II. Intervenții interzise:

Pentru categoria I și II:

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

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

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

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

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

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

decorative și elemente de protecție și siguranță.

- ▣ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor.
- ▣ Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- ▣ Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- ▣ Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- ▣ Se interzice montarea pe fațade, inclusiv la nivelul soclurilor, a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.
- ▣ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- ▣ **Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.**
- ▣ Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Ansamblului Urban Arad.
- ▣ Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- ▣ Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.
- ▣ Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- ▣ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru construcții de categoria III

- ▣ Se interzice orice acțiune agresivă care destructurează conformarea construcțiilor existente cu valoare ambientală (demolari ample, extinderi sau plombări neadecvate cu materiale nepotrivite pentru zona centrală protejată).
- ▣ Se interzice realizarea de goluri noi, inclusiv pentru amenajare Accesuri și/sau vitrine fixe, dacă acestea degradează caracterul ambiental al zonei, prin conformarea acestora (iesirea din scara în raport cu fațadele sau rupturi de proporții de plin/gol ori folosirea de materiale și culori nepotrivite cu fațada).
- ▣ Se interzic intervențiile care schimbă în mod agresiv conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisiri (inclusiv la subsolurile de sub cota trotuarelor), balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- ▣ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară doar pe anumite porțiuni ale registrelor clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare-suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- ▣ Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment. Excepție fac

blocurile.

- Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
- Se interzic intervențiile care schimbă în totalitate conformarea inițială a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală la nivelul soclurilor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem. Sunt exceptate de la această regulă blocurile și construcțiile fără ornamente pe fațadă.
- Se interzice aplicarea termoizolației la exteriorul construcțiilor care prezintă elemente istorico-arhitecturale. Se admite ca blocurile de locuințe colective construite în perioada comunistă să fie termoizolate la exterior, pe toată suprafața fațadelor.
- **Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.**
- Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Ansamblului Urban Arad.
- Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- Se interzice afectarea soclurilor prin acțiuni fizice: spargere, îngropare nivel soclu prin supraînălțarea trotuarelor.
- Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior. Prin excepție de la regulă, blocurile pot fi incluse într-un proces de refacere a aspectului exterior al fațadelor în concordanță cu aspectul inițial al acestora.
- Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru construcții de categoria IV:

- Se interzic pașizele arhitecturale.
- Se interzic intervențiile care nu respectă programul arhitectural pentru care sunt concepute și care nu respectă aspectul general al zonei sau modul de conformare și amplasare al zonei.
- Se interzice amplasarea rețelelor și instalațiilor edilitare și de climă/ventilație, de evacuare a apelor, sau bransamente care degradează aspectul exterior pe fațade sau care ocupă trotuarele.
- Sunt interzise materiale sau culori nepotrivite pentru ambianța zonei.

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

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoriile I și II

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

Planul fațadelor construcțiilor monumente istorice au următoarele finisaje:

- piatră naturală

- travertin (poate doar elemente de marmura)?
- marmură (poate doar elemente de marmura)?
- cărămidă de klinker (în varianta culorii tradiționale galbene)
- cărămidă plină
- tencuieli: lise sau cu cu bosaje și apareiaje
- Sunt permise lucrări de conservare și restaurare a fațadelor monumentelor istorice, inclusiv reparații curente.
- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de conservare/restaurare pentru fațadele monumentelor istorice vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele fațadelor.
 - o Materialele utilizate la intervenții (conservare/restaurare) vor fi de cea mai bună calitate.
 - o Reparațiile la tencuielile existente se vor realiza doar cu tencuieli cu mortar pentru asanare, pe bază de var.
 - o Zugrăvelile exterioare noi se vor realiza cu vopsea silicatică pe bază de silicat de potasiu.
 - o Zugrăvelile vor fi în culorile adecvate după culoarea inițială ce se confirmă prin analize specifice de laborator (analize fizico-chimice). În cazul în care prin analiza de laborator nu se poate confirma culoarea inițială se pot alege culori pentru zugrăveli astfel încât acestea să fie nuanțe pastel cu tonalități care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii - a se consulta paleta RAL Classic System.
 - o Prin zugrăveli aplicate fațadelor se va ține seama de zugrăvirea întregii fațade de la soclu până la streșină și pe toată lungimea.
 - o Finisajele din piatră naturală existentă sunt executate sub formă de placări cu elemente prelucrate în relief sau plăci de mari dimensiuni (placaje modulare) montate fără rosturi, astfel încât modelul rezultat are aspect specific modalității tradiționale de punere în operă. Lucrările noi prin care s-au înlocuit finisajele inițiale se vor reface ținând cont de aspectul inițial al clădirii.
 - o Sunt permise lucrări de curățare și întreținere/reparare a finisajelor existente la fațade.
 - o Este permisă înlocuirea unor elemente de placare originale, dacă se constată că sunt degradate în întregime. Elementele vor fi înlocuite cu altele identice.
 - o Elementele constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase se vor păstra în forma lor inițială, urmând tipologia de intervenții aplicabile fațadelor în general.
 - o Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) pentru care sunt exprimate reguli la capitolul Accesorii.
 - o Tâmplăriile interioare și exterioare originale (uși, porți și ferestre) vor fi păstrate și restaurate. În cazul în care se constată degradarea totală a acestora, atunci se pot înlocui cu altele identice ca formă și material, inclusiv decorațiile aferente, cu păstrarea roletelor, a căptușelilor din lemn și a pervazelor și glafurilor. Nu se va afecta mărimea suprafeței vitrate.

Pentru categoria III:

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

- Sunt permise lucrări de reabilitare, renovare a fațadelor construcțiilor existente cu valoare ambientală, inclusiv reparații curente.
- Sunt permise intervenții de remodelare a fațadelor aferente curților interioare, realizate pe toată suprafața acestora.
- Culorile și texturile materialelor admise la intervenții de revovare pentru fațadele construcțiilor existente cu valoare ambientală vor fi alese în funcție de suportul existent, de materialele originale/inițiale și de registrele

fațadelor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru categoria a IV-a:

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

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

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

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

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

o Sunt permise lucrări de amenajare exterioară care vin în direct contact cu planul fațadelor, cu condiția ca acestea

să nu afecteze elementele decorative și compoziția fațadelor, dacă acestea există și dacă au valoare deosebită. Aici sunt cuprinse copertinele și elementele de publicitate (firme, reclame și afișaj) pentru care sunt exprimate reguli la capitolul Accesorii.

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

Pentru autirizarea lucrarilor noi. se va elabora un studiu de fatada pentru a stabili modul de integrare in caracterul zonei.

F. PARTERUL ȘI PARTERUL CU MEZANIN

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoriile I și II:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru categoria III:

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

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

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

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

o Se vor menține și proteja elementele de finisaj interior valoros, inclusiv elementele originale de decorație interioară. Nu se impune restaurare, dar în cazul identificării unor elemente valoroase originale, la interior, se urmărește conservarea acestora prin utilizarea de materiale tradiționale specifice spațiului respectiv de cea mai bună calitate pentru finisaj (tencuieli, amorse, gleturi, zugrăveli). Această prevedere se referă atât la funcțiunile de utilitate publică, cât și la cele private, inclusiv locuințe.

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

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

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

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

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

G. PRIMUL ETAJ ȘI NIVELUL CURENT

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria I:

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

- activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
- locuire

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru categoria II:

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

- activități comerciale inclusiv alimentație publică sau de servicii
- locuire

o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii, se vor utiliza Accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează prin spații

comune- casa scării, se vor amenaja la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea arhitecturii originale. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru categoria III:

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

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

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

Se permite realizarea de accesuri noi la etajul 1 prin curtile interioare doar pentru cladirile in care se afla functiuni diferite la parter fata de etajele superioare. Accesurile se realizeaza prin structuri independente fără a afecta agresiv aspectul exterior al constructiilor si fara a optura iluminatul catre ferestrelle de locuit.

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

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

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

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

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

II. Intervenții interzise:

Pentru categoria I:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- ▣ Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
 - ▣ Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor istorice/inițiale.
 - ▣ Se interzice montarea pe fațade a rețelelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.
 - ▣ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor monumentului istoric prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
 - ▣ Se interzice aplicarea termosistemului la interiorul construcțiilor.
 - ▣ Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Ansamblului Urban Arad.
 - ▣ Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
 - ▣ Se interzice afectarea fațadelor prin acțiuni fizice: spargere.
 - ▣ Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
 - ▣ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria II:

- ▣ Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea construcțiilor existente cu valoare arhitecturala.
- ▣ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării construcțiilor existente cu valoare arhitecturala.
- ▣ Se interzice reconversia unei construcții în funcțiuni ce presupun modificări majore ale spațiului interior și al conformării construcției existente.
- ▣ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor exterioare construcțiilor existente cu valoare arhitecturala pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire, balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
- ▣ Se interzice modificarea aspectului elementelor constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase. Pardoselile și feroneriele cursivelor, balcoanelor și loggiilor care sunt deschise, nu se vor finisa cu alte tipuri de pardoseală decât cea originală. Afectarea pardoselii originale impune refacerea în manieră identică a pardoselilor. Tâmplăriile originale ale loggiilor și bovindourilor închise vor fi menținute și restaurate. Nu se admite termoizolarea suplimentară nici la exterior nici la interior.
- ▣ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor. Operațiunile se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- ▣ Se interzic reparațiile la tencuieli existente cu tencuieli din mortar pe bază de ciment.
- ▣ Se interzice desfacerea în totalitate a tencuielilor inițiale.
- ▣ Se interzice montarea pe fațade a rețelelor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.

- ▣ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor prin schimbarea finisajelor inițiale (placări cu alte materiale a paramentelor finisate cu tencuială, demontarea placărilor existente, aplicarea tencuielilor mozaicate) și prin aplicare de termosistem.
- ▣ Se interzic culorile saturate și nuanțele nespecifice Ansamblului Urban Arad.
- ▣ Se interzice realizarea operațiunilor de construcții pentru efecte vizuale suplimentare prin lăcuire și oxidare a materialelor inițiale și tradiționale.
- ▣ Se interzice afectarea fațadelor exterioare prin acțiuni fizice: spargere.
- ▣ Se interzice orice decorație nouă și decorațiile care sunt executate din alte materiale decât cele originale pentru a le imita, atât la exteriorul construcțiilor, cât și la interior.
- ▣ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

Pentru categoria III:

- ▣ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile de renovare a construcțiilor existente cu valoare ambientală.
 - ▣ Se interzic intervențiile care schimbă conformarea inițială a fațadelor exterioare construcțiilor existente cu valoare ambientală pentru realizarea elementelor noi/desființarea elementelor originale existente: tâmplării, goluri de uși, ferestre și aerisire, balcoane, loggii, placări, tencuieli, elemente decorative și elemente de protecție și siguranță.
 - ▣ Se interzice modificarea aspectului elementelor constructive componente ale fațadelor: balcoane, loggii, cursive, bovindouri, terase (inchiderea acestora sau desființari permanente). Se recomandă ca renovarea pardoselilor și feroneriei cursivelor, balcoanelor și loggiilor care sunt deschise, să fie făcută cu materiale de calitate care se încadrează în paleta de culori și materialele recomandate pentru zona centrală protejată.
 - ▣ Nu se admite termoizolarea la exterior dacă se acopera elemente decorative ale fațadelor valoroase.
 - ▣ Se interzic reparații de tencuieli și finisarea exterioară pe părți componente separate ale clădirilor.
- Operațiunile de renovare, reabilitare, se vor realiza pe toate fațadele în totalitatea planului acestora, în mod corelat cu eventualele reparații ce țin de alte părți ale construcțiilor pentru eliminarea cauzelor degradărilor (reparații la acoperiș și sisteme de evacuare ape meteorice, reparații instalații interioare și/sau rețele edilitare, reparații la amenajările exterioare construcției ce vin în direct contact cu aceasta, reparații accesorii de pe fațade/demontare- suporturi pentru afișaje, firme, reclame, antene, suporturi pentru drapel, etc.).
- ▣ Se interzice montarea pe fațade a rețelilor și instalațiilor edilitare, a aparatelor de aer climatizat/ventilare de uz casnic sau pentru funcțiuni de comerț, alimentație publică, administrative.
 - ▣ Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

H. ETAJE RETRASE ȘI ULTIMUL NIVEL

I. Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria III:

- o Se va menține aspectul exterior al etajelor după specificul funcțiunilor actuale:
- o Pentru schimbarea de destinație a construcțiilor la nivelele superioare, din locuire în activități de comerț sau de servicii și birouri, se vor utiliza accesurile existente la spațiul respectiv. Accesurile care se realizează

prin spații comune- casa scării, se vor amenaja la rândul lor odată cu amenajările necesare funcțiunii noi, cu respectarea legislației în vigoare. Schimbarea de destinație a spațiilor dintr-un condominiu se realizează cu acordul comitetului executiv al asociațiilor de proprietari și a majorității proprietarilor direct afectați de vecinătate.

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

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

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

□ Se permite aplicarea termosistemului atât la interior cât și la exteriorul construcțiilor în cazul în care acestea nu mai prezintă finisaje originale de calitate sau elemente decorative valoroase ce merită prezervate. Se permite desfacerea în totalitate a tencuielilor inițiale dacă acestea se află într-o stare de degradare accelerată.

□ Se permit lucrări de reabilitare și renovare a teraselor etajelor retrase pentru rezolvarea problemelor de infiltrare a apelor pluviale sau igrasie la etajele inferioare. Parapetul teraselor se va trata pentru operațiuni de reabilitare/reamenajare prin aceleași modalități tehnice ca a fațadelor inferioare, fiind în continuitatea acestora. Se permite amplasarea sau înlocuirea manei curente a parapetelor teraselor cu aceleași materiale folosite la feronierele balcoanelor de la etajele inferioare (materiale recomandate pentru ZCP).

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

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

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

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

Intervenții interzise:

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

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

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

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

I. CURȚI

Categoria I

Intervenții admise cu condiții:

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

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

Intervenții interzise:

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

Pentru Categoria II:

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

Intervenții interzise:

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

Pentru Categoria III:

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intervenții interzise:

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

Categoria IV de construcții viitoare

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intervenții interzise:

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

J. FERESTRE ȘI UȘI

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

Pentru construcții de categoria I și II:

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru construcții de categoria III:

Intervenții admise cu condiții:

Ferestrele și ușile construcțiilor cu valoare ambientală

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

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

Obligații ale proprietarilor:

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

Intervenții interzise:

Pentru categoria I si II

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

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

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

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

Intervenții interzise:

Pentru construcții de categoria a III-a

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

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

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

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

K. VITRINE

Intervenții admise cu condiții:

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

Pentru categoria I și II

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

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

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

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

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

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

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

Pentru categoria III

□ Indiferent de materialul original al vitrinelor, se admite înlocuirea acestora cu condiția ca noile tâmplării și accesorii să aibă aceleași dimensiuni, forme, materiale de calitate și culori admise care se încadrează în compoziția fațadei. Vitrinele spațiilor comerciale vor ține cont de tâmplăriile întregii fațade.

- ▣ Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat, PVC, aluminiu, corelat cu aspectul general al construcției. Culoarele vor fi alese conform paletarului RAL Classic System (trebuie să alegem culori).
- ▣ Montajul vitrinelor va respecta poziția inițială în cadrul golurilor, dacă acestea există.
- ▣ Se admit crearea de vitrine noi în cazul conversiilor funcționale la parter pentru funcțiuni cu acces public.
- ▣ Se admite adăgarea de sisteme noi privind umbrirea cu parasolare textile cu respectarea regulilor actuale pentru parasolare.
- ▣ Sticla va fi obligatoriu clară.
- ▣ Este permisă amplasarea grilajelor mobile antiefracție la interiorul vitrinei. Acestea vor fi realizate din zale care să permită vederea directă în spațiul comercial.
- ▣ Scările de acces inițiale vor fi restaurate sau înlocuite cu altele identice ca formă și material la toate vitrinele aferente blocului, în funcție de diferența de înălțime actuală între cota de trotuar și cea de acces în spațiul comercial sau de servicii.
- ▣ Vitrinele trebuie să exprime în mod discret specificul activității comerciale, de aceea este obligatorie realizarea unei amenajări profesionale de vitrină ca parte a conceptului de branding, indiferent de natura produsului comercializat.
- ▣ Iluminarea vitrinelor va fi discretă, cu iluminare globală difuză și accente pe anumite produse. Se pot folosi diverse temperaturi de culoare a luminii, în funcție de tehnologia de iluminare, însă nuanțele de culori vor fi la rândul lor discrete și difuze, fără emisie intermitentă.
- ▣ Amenajările de vitrină vor fi supuse procedurii de autorizare directă, cu avizul DJC Arad, în conformitate cu Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 3, alin. (1), lit. h).

Obligații ale proprietarilor:

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

Intervenții interzise:

Pentru categoria I

- ▣ Se interzice orice acțiune care nu asigură conservarea monumentelor istorice.
- ▣ Se interzice orice intervenție care nu respectă principiile conservării și restaurării monumentelor istorice.
- ▣ Se interzice înlocuirea parțială sau totală a tâmplăriilor originale ale vitrinelor cu altele ce nu respectă forma, compoziția, suprafața vitrată și materialele originale. Această prevedere este valabilă și pentru căptușelile acestora și sistemele de umbră sau antiefracție originale: parasolare, jaluzele, etc.
- ▣ Se interzic materialele tâmplăriilor pentru vitrine executate din PVC, aluminiu, lemn stratificat și alte materiale care nu respectă materialul original.

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

- ▣ Se interzice adăugarea sistemelor de umbrire altele decât parasolare din material textil, cu respectarea prevederilor speciale pentru acestea.
- ▣ Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.
- ▣ Se interzice lipirea oricăror anunțuri/reclame/forme de publicitate pe sticla vitrinelor, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

Pentru constructii de categoria III

- ▣ Se interzice înlocuirea parțială a vitrinelor fără a se ține cont de o compoziție unitară asupra fațadei în sensul intervențiilor admise cu condiții descrise mai sus.
- ▣ Se interzice montarea grilajelor fixe de protecție împotriva efracției, dacă inițial clădirea nu era prevăzută cu acestea.
- ▣ Se interzic afisajele publicitare sau anunțuri stridente care contrastează prin formă, materiale și culoare caracterul zonei.

L. PORȚI ȘI GANGURI DE ACCES

Intervenții admise cu condiții:

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

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

- ▣ Porțile sunt elemente de tâmplărie esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor, cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor. Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv și metalul (oțel, fier forjat, plumb la vitralii). În funcție de mărimea și compoziția acestora, la realizarea tradițională se utilizau diverse tipuri de lemn: foioase și/sau rășinoase, având și accesorii din metal (alamă, oțel, fier) pentru mânere și balamale, scoabe, sisteme de închidere, cârlige.
- ▣ Este obligatorie repararea porților existente atât la fațadele de la stradă, cât și cele care sunt montate la fațadele din curți, indiferent de nivel, respectând toate detaliile acestora, păstrându-se căptușelile din lemn, feronerie accesorii de închidere, materialele originale. În funcție de tipul de element deteriorat, acesta va fi refăcut având aceeași profilatură.
- ▣ Este permisă înlocuirea tâmplăriilor degradate total cu altele noi ce vor fi identice cu cele inițiale, realizate cu specificul materialului original. Montarea acestora se va realiza cu respectarea detaliilor inițiale de montaj (inclusiv praguri) și a poziției inițiale în cadrul golului.
- ▣ Este permisă montarea cutiilor poștale la interiorul porților, cu orificiul înspre stradă. Montajul va respecta compoziția porților.
- ▣ La porțile care au suprafață vitrată și care nu se deschid către spațiu închis, este permisă inserarea geamurilor de tip termopan, fără afectarea suprafeței vitrate. Sticla va fi obligatoriu clară. La clădirile monument cu sticlă/cristal serigrafat se va reconstitui tipologia originală a acesteia.
- ▣ Vitraliile exterioare și interioare vor fi restaurate în funcție de tipologia acestora, cu tehnologia specifică restaurării de vitralii.

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

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

Obligații ale proprietarilor:

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

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

Intervenții interzise:

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

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

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

□ Se interzic pastișele arhitecturale ale porților.

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

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

M. FERONERIE ȘI TINICHIGERIE DECORATIVĂ

Intervenții admise cu condiții:

Pentru categoria I și II

□ Feroneria și tinichigieria decorativă sunt esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor, cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor. Materialul utilizat în mod tradițional este metalul-oțel, fier forjat, în funcție de tipul de element: decorațiuni, grilaje, balustrade, căptușeli pentru diferite părți ale construcțiilor (console de susținere balcoane).

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

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

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

Obligații ale proprietarilor:

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

Intervenții interzise:

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

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

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

▣ Se interzic alte materiale care nu respectă materialul original.

N. ACCESORII ALE FAȚADELOR

Intervenții admise cu condiții:

Pentru toate categoriile de construcții

Denumirile de Firme amplasate perpendicular pe fațade:

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

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

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

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

□ Firmele amplasate în planul fațadelor:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obligații ale proprietarilor:

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

Intervenții interzise:

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

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

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

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

Reclame și anunțuri comerciale

Intervenții admise cu condiții:

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

Intervenții interzise:

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

Parasolare și copertine și umbrele pentru terase

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

Intervenții interzise:

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

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

Bannere

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

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

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

Intervenții interzise:

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

Mesh-uri

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

Intervenții interzise:

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

O. ELEMENTE DE ILUMINAT AL FAȚADELOR

Intervenții admise cu condiții:

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

Iluminatul arhitectural

Intervenții admise cu condiții:

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

Intervenții interzise:

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

P. ELEMENTE CE SE AMPLASEAZĂ PE DOMENIUL PUBLIC

Panouri, structuri publicitare ale municipiului, totemuri

Intervenții admise cu condiții:

- o Pentru toate categoriile: panouri, structuri publicitare ale municipiului și totemuri vor fi stabilite exact locațiile de pe domeniul public printr-un plan de amplasare. Prin plan se vor stabili și modelele adecvate diferitelor zone, artere, etc. Amplasarea acestora se va face astfel încât să nu blocheze circulația pietonală.
- o Amplasamentele nu vor afecta perspectivele valoroase către monumentele istorice și vizibilitatea în trafic. De evitat amplasarea acestora în zonele de protecție față de monumentele istorice.
- o Panourile și totemurile ce se amplasează pe domeniul privat al persoanelor fizice și juridice nu vor afecta vizibilitatea asupra fațadelor și domeniul public, precum și caracterul general al zonei.
- o Panourile și totemurile pot fi și neluminoase.
- Este admisă amplasarea panourilor mobile (pliabile) pe domeniul public aferent spațiului a cărui activitate o promovează, astfel încât să se respecte următoarele condiții:
 - amplasarea se face pe aceeași parte a trotuarului;
 - prin amplasare se vor asigura minim două fluxuri de circulație libere (1,10m) pe trotuar;

- Panourile vor fi realizate cu dimensiunile 50x90 cm;
- Nu se limitează dimensiunea panourilor mobile pentru anunțuri de evenimente, acestea vor fi afisate pe suport roll-up, de sine stătătoare cu picioare metalice cu greutate la sol împotriva vînturilor sau fizate la sol temporar și pot avea afisaj din tablă, dibond sau banner.
- Este admisă amplasarea de panourile publicitare fixe. În funcție de tipul acestora, se pot folosi temporar sau permanent, sunt proiectate să reziste un timp îndelungat și sunt personalizate cu materiale de calitate superioară, în același stil ca mobilierul urban din ZCP.
- Se permite amplasarea acestora pe domeniul public, în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice și fără a încurca circulația pietonală.
- Se permite luminarea panourilor fixe astfel încât să nu folosească culori stridente și să se evite lumini intermitente.
- Iluminatul panourilor se va realiza, acolo unde e necesar, în mod indirect, prin amplasarea unor surse de lumină care să nu fie vizibile, avînd în vedere tehnologia LED ce permite economie de spațiu și resurse. Iluminatul va fi omogen și difuz, fără culori stridente sau care să acționeze intermitent.
- Este permisă amplasarea **toaletelor publice automate și mobilierului urban (chioșcuri, tonete)** în zona construită protejată, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Respectarea caracterului istoric și arhitectural al zonei.
 - Toate elementele trebuie să fie integrate armonios în peisajul urban, fără a afecta vizibilitatea sau valoarea estetică a monumentelor istorice și a clădirilor de patrimoniu.

Design și Materiale

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

Amplasare:

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

Conținut și Funcționalitate:

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

Avize și Aprobare:

- Toaletele publice automate și mobilierul urban (cum ar fi chioșcuri, tonete, info point-uri și panouri publicitare) pot fi amplasate în zona construită protejată fără a necesita avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, **cu excepția cazurilor în care aceste elemente includ construcții cu fundație.**
- Înainte de instalare, toate planurile și designurile propuse trebuie să fie supuse aprobării autorităților relevante, asigurându-se astfel că nu se compromite integritatea și valoarea culturală a zonei.

Intervenții interzise:

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

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

Intervenții admise cu condiții:

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

Terase sezoniere pentru alimentație publică

Intervenții admise cu condiții:

- o Terasele sezoniere aferente unor spații de alimentație publică vor fi realizate în funcție de amplasament, în zonele de interes declarate prin studii aprobate și prin documentații tehnice autorizate.
- o Ca principiu general, terasele vor fi amenajate simplu și unitar pentru zona în care se amplasează, indiferent de specificul activității comerciale de alimentație publică.
- o Terasele amplasate în piețe publice și străzi înguste vor fi amplasate direct pe paviment în zona străzilor înguste și pietonale. Umbrirea se poate realiza cu umbrele în piețele publice și parasolare/copertine.

Mobilierul și eventualele jardiniere vor fi ancorate în același stil de design urban. Parasolarele și copertinele vor fi de culoare deschisă, omogenă și fără însemne. Umbrelele vor fi cu nuanțe de bej, și permit inscripții și semne cu nuanțe de 5% de maron, roșu sau verde închis.

o Terasele amplasate pe trotuare cu lățimea de minim 5,00m, se vor amplasa lângă clădire, în zona fațadelor aferente spațiilor de alimentație publică de care aparțin, astfel încât să se asigure minim 2 m liberi pentru circulația pietonală. Aceste terase vor avea podină executată din lemn pentru a se regulariza diferența de înălțime față de interiorul spațiului de alimentație publică. Umbrirea se va realiza cu parasolare/copertine care vor fi de culoare deschisă, omogenă și fără însemne. Toate terasele aparținând unei zone vor fi realizate în același fel, cu același mobilier și jardiniere. Materialul predominant pentru amenajarea teraselor va fi din lemn masiv și structuri metalice discrete. În prezent, acest caz se întâlnește pe Bd. Revoluției.

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

Chioșcuri, van-uri, toaleta publice

Intervenții admise cu condiții:

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

Intervenții interzise:

Nu se accepta culori stridente

Nu se accepta materiale din pvc.

Nu se accepta materiale contrastante cu mobilierul urban.

Mobilier urban

Intervenții admise cu condiții:

o Mobilierul urban: locuri de stat, fântâni ambientale și de băut apă, coșuri de gunoi, jardiniere mobile, stâlpi de delimitare fluxuri de circulație și Accesuri, protecții arbori, bănci, stâlpi de iluminat, panouri publicitare fixe - vor fi realizate în funcție de amplasament cu un design unitar de conformare și culori, din

materiale de calitate, și se vor amplasa în zonele de interes declarate prin studii aprobate și prin documentații tehnice autorizate, inclusiv pentru amenajările în care acestea se amplasează.

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

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

Articolul 5. DEFINIRE POT SI CUT

(1) Procentul de ocupare a terenului (POT)

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

a. cazul general

- POT – se menține POT actual

- Zone centrale - 80%

- Zone comerciale - 85%

- Zone mixte - 70%

- Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri- 20%

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

- Zone industriale- pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

- Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

- pentru parcelele obiectivelor de utilitate publică – a se consulta plansa 3.1. Reglementari Urbanistice

(2) Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

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

- CUT - ul actual al parcelelor

- pentru parcelele obiectivelor de utilitate publică – a se consulta plansa 3.1. Reglementari Urbanistice

II. Dispoziții aplicabile în zonă

Articolul 6. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA ZIR 1

(1) Delimitare:

La N: Piața Drapelului

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

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

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

(2) Caracterul zonei:

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

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

6.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
151	AR-II-m-B-00479	Casă	Str. Alecsandri Vasile 13	1910 - 1920
152	AR-II-m-B-00480	Hotelul "Stadt Wien", azi ruine pivniță	Str. Alexandrescu Grigore 6	sf. sec. XVIII - înc. sec. XIX
157	AR-II-m-B-00483	Casă	Str. Bălcescu Nicolae 1	1800 - 1850
158	AR-II-m-B-00484	"Casa gotică"	Str. Bălcescu Nicolae 6	1800 - 1850
159	AR-II-m-B-00485	Colegiul Național "Moise Nicoară"	Piața Bibici Margareta 1	1869 - 1873
160	AR-II-m-B-00486	Casă	Str. Blaga Lucian 7, str. Eminescu Mihai 6	1907
161	AR-II-m-B-00487	Școala normală de fete, azi Liceul Pedagogic	Str. Blaga Lucian 9	1909

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
		"Dimitrie Țichindeal"		
162	AR-II-m-B-00488	Gimnaziul de băieți "Iosif Vulcan", azi Grupul școlar de industrie alimentară	Str. Blaga Lucian 15	1887
163	AR-II-m-B-00489	Casă, azi parohie evanghelică și locuință	Str. Blajului 2	cca. 1900
164	AR-II-m-B-00490	Palatul Suciu	Str. Blajului 3	1906 - 1907
165	AR-II-m-B-00491	Catedrala "Sf. Ioan Botezatorul"	Piața Catedralei 15	1862 - 1865
166	AR-II-m-B-00492	Turnul de apă, azi restaurant și galerie de artă	Str. Ceaikovski P. I. 9A	1896
167	AR-II-m-B-00493	Casă	Str. Chendi Ilarie 1-3	1897
168	AR-II-m-B-00494	Casă (cu farmacie)	Str. Ciceo-Pop Ștefan 16	cca. 1908
170	AR-II-m-B-00496	Casă	Bd. Decebal 14, str. Georgescu, aviator 8	1912
171	AR-II-m-B-00497	Casă	Bd. Decebal 37	1910
173	AR-II-m-B-00499	Sala de festivități a Școlii de Arte și Meserii, azi în cadrul Grupului Școlar Industrial "Aurel Vlaicu"	Bd. Dragalina Ion, general 30	1911
180	AR-II-m-B-00501	Casă	Str. Eminescu Mihai 6, str. Blaga Lucian 7	1897
181	AR-II-m-B-00502	Casă	Str. Eminescu Mihai 10	cca. 1900
182	AR-II-m-B-00503	Clădirea Diecezanei	Str. Eminescu Mihai 18	cca. 1908
183	AR-II-m-B-00504	Casă	Str. Eminescu Mihai 36	1906
184	AR-II-m-B-00505	Palatul "Tribunei", azi locuințe	Str. Eminescu Mihai 37	1909
185	AR-II-m-B-00506	Gimnaziul Român de Fete, azi secție a Spitalului Clinic Municipal	Str. Eminescu Mihai 44	1912
186	AR-II-m-B-00507	Palatul Cultural Arad, azi Filarmonica de Stat și Muzeul Județean	Piața Enescu George 1	1911 - 1913
187	AR-II-m-B-00508	Casă	Str. Episcopiei 3	înc. sec. XX
188	AR-II-m-B-00509	Casă	Str. Episcopiei 9	1906
189	AR-II-m-B-00510	Casă	Str. Episcopiei 18	1908
190	AR-II-m-B-00511	Casă	Str. Episcopiei 46	1910
191	AR-II-m-B-00512	Biserica de lemn "Sf. Gheorghe"	Str. Episcopiei 60-62, (în parcul reședinței Episcopiei Ortodoxe)	1848
193	AR-II-m-B-00514	Casă, azi grădiniță	Str. Georgescu Ion, doctor 7	sf. sec. XIX
194	AR-II-m-B-00515	Casă	Str. Georgescu, aviator 11	1883
195	AR-II-m-B-00516	Casă	Str. Georgescu, aviator 11A-13	1913
199	AR-II-m-B-00520	Casă	Str. Goga Octavian 2	1912

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
200	AR-II-m-B-00521	Casă	Str. Goga Octavian 3	1897
201	AR-II-m-B-00522	Palatul Bohuş, azi locuințe și spații comerciale	Str. Goldiș Vasile 1-3	1910
202	AR-II-m-B-00523	Casă	Str. Grigorescu Nicolae 7	1925 - 1930
203	AR-II-m-B-00524	Sediul fostei Societăți bancare "Victoria", azi locuințe și birouri	Str. Horia 2	1850 - 1900
204	AR-II-m-B-00525	Palatul Szantay, azi locuințe și spații comerciale	Str. Horia 3-5, str. Episcopiei 2	cca. 1911
205	AR-II-m-B-00526	Casa Iacob Hirschl, azi Casa de Cultură a municipiului	Str. Lazăr Gheorghe 1	1817
206	AR-II-m-B-00527	Teatrul Vechi	Str. Lazăr Gheorghe 3	1817
207	AR-II-m-B-00528	Casă	Str. Mețianu 2, Piața Iancu Avram 20	1912
211	AR-II-m-B-00532	Palatul Justiției	Str. Milea Vasile, general 2	1892
212	AR-II-m-B-00533	Palatul Kovács, azi locuințe	Str. Milea Vasile, general 19, str. Grigorescu Nicolae 8	cca. 1900
215	AR-II-m-B-00536	Casă	Str. Preparandiei 2	sf. sec. XVIII
217	AR-II-m-B-00538	Casă (cu farmacie la parter)	Bd. Revoluției 23, Calea Maniu Iuliu 2	1850 - 1900
218	AR-II-m-B-00539	Casă	Bd. Revoluției 29	cca. 1913
219	AR-II-m-B-00540	Casă	Bd. Revoluției 33, str. Davilla Carol 1A	cca. 1913
222	AR-II-m-B-00543	Biserica evanghelică luterană	Bd. Revoluției 61	1906
223	AR-II-m-B-00544	Palatul Andrenyi, azi Palatul Copiilor	Bd. Revoluției 69	cca. 1880 - 1890
224	AR-II-m-B-00545	Palatul Băncii Naționale	Bd. Revoluției 72	1905 - 1906
225	AR-II-m-B-00546	Palatul Cenad, azi locuințe și birouri	Bd. Revoluției 73, Bd. Milea Vasile, general 1	sf. sec. XIX
226	AR-II-m-B-00547	Casă	Bd. Revoluției 74	sec. XIX
227	AR-II-m-B-00548	Palatul Administrativ (Primăria)	Bd. Revoluției 75	1874 - 1876
228	AR-II-m-B-00549	Palatul Administrației Financiare (Trezoreria)	Bd. Revoluției 77, Bd. Decebal 2	1850 - 1900
229	AR-II-m-B-00550	Palatul Neumann, azi locuințe și spații comerciale	Bd. Revoluției 78, str. Horia 1	sf. sec. XIX
230	AR-II-m-B-00551	Fosta Prefectură, azi Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Arad	Bd. Revoluției 79	sec. XIX

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
231	AR-II-m-B-00552	Fosta Prefectură, azi redacția publicațiilor "Adevărul" și "Observator" și Rectoratul Universității "Aurel Vlaicu"	Bd. Revoluției 81	sec. XIX
232	AR-II-m-B-00553	Casă	Bd. Revoluției 90	cca. 1900
233	AR-II-m-B-00554	Casă	Bd. Revoluției 92	cca. 1900
234	AR-II-m-B-00555	Casă, azi sediu al Universității de Vest "Vasile Goldiș"	Bd. Revoluției 94	sf. sec. XIX
235	AR-II-m-B-00556	Palatul Herman Gyula, azi locuințe și spații comerciale	Bd. Revoluției 96	1850 - 1900
236	AR-II-m-B-00557	Biserica romano - catolică	Bd. Revoluției 96A	1902 - 1904
237	AR-II-m-B-00558	Hotelul "Ardealul"	Bd. Revoluției 98	1841
238	AR-II-m-B-00559	Casă	Bd. Revoluției 99	cca. 1900
239	AR-II-m-B-00560	Fosta Bancă de Credit, azi locuințe și spații comerciale	Bd. Revoluției 100	înc. sec. XIX
240	AR-II-m-B-00561	Teatrul de Stat "Ion Slavici"	Bd. Revoluției 103	1874
241	AR-II-m-B-00562	Biserica sârbească "Sf. Petru și Pavel"	Piața Sârbească 1	1698 - 1702, modif. 1790
242	AR-II-m-B-00563	Palatul sârbească, azi locuințe	Piața Sârbească 7-8	cca. 1900
243	AR-II-m-B-00564	Hanul "A. B. C. - ul de Aur", azi locuințe	Str. Sinagogei 2	1820
244	AR-II-m-B-00565	Casă	Str. Teodoroiu Ecaterina 1, Piața Catedralei 11	1850 - 1875
250	AR-II-m-B-00572	Casa "Cu Lacăt și Trunchi"	Str. Tribunalul Dobra 7	1815
251	AR-II-m-A-00573	Sinagoga neologă (de rit mozaic)	Str. Tribunalul Dobra 10	1827 - 1834
252	AR-II-m-B-00574	Hanul "Boul Roșu", azi locuințe	Str. Tribunalul Dobra 22	sec. XIX
253	AR-II-m-B-00575	Antrepozit	Str. Unirii 5, str. Georgescu aviator 2-6	sf. sec. XIX
254	AR-II-m-B-00576	Antrepozit	Str. Unirii 7, str. Georgescu aviator 2-6	sf. sec. XIX
255	AR-II-m-B-00577	Casă	Str. Unirii 11	cca. 1900
256	AR-II-m-B-00578	Casă	Str. Unirii 12	cca. 1900
257	AR-II-m-B-00579	Casă	Str. Unirii 13	cca. 1900
258	AR-II-m-B-00580	Casă	Str. Unirii 14	cca. 1900
259	AR-II-m-B-00581	Casă	Str. Unirii 17	1890
378	AR-III-m-B-00662	Crucea martirilor	Parcul Mihai Eminescu	1936

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
		(închinată preoților martiri		
381	AR-III-a-B-21095	Ansamblul Parcul "Reconcilierii românomaghiare	Str. Calvin Ioan	
382	AR-III-m-B-21095.01	Parcul "Reconcilierii româno-maghiare"	Str. Calvin Ioan	
383	AR-III-m-B-21095.02	Statuia Libertății	Str. Calvin Ioan	1890
384	AR-III-m-B-00665	Bustul lui George Coșbuc	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1929
385	AR-III-m-B-00666	Bustul lui Petru Pipoș	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1937
386	AR-III-m-B-00667	Bustul lui Gh. Popa de Teiuș	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1938
387	AR-III-m-B-00668	Bustul lui Ioan RusuȘirianu	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1938
388	AR-III-m-B-00669	Bustul lui Mircea V. Stănescu	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1938
389	AR-III-m-B-00670	Bustul lui A. D. Xenopol	Piața Enescu George, în fața Palatului Cultural	1929
390	AR-III-m-A-00671	Statuia Sfântului Ioan Nepomuk	Str. Episcopiei, la intersecția cu str. Desseanu	1729 (din 1870, pe actualul amplasament)
405	AR-IV-m-B-00686	Fostul sediu al Asociației Generale a Muncitorilor, azi locuințe și sedii comerciale	Piața Catedralei 1, Str. Barițiu G. 37	1850 - 1900
406	AR-IV-m-B-00687	Casa Ștefan Cicio-Pop (sediul Consiliului Național Român Central), azi locuință	Str. Cicio-Pop Ștefan 3	înc. sec. XX
407	AR-IV-m-B-00688	Casa Vasile Goldiș (ulterior sediul ziarului "Românul")	Str. Goldiș Vasile 6	1910

6.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

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

- (2) Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.
(3) Sunt admise cu condiționări reconversia funcțională a spațiului public cu amenajări pietonale și parcări publice cu regim de înălțime S+P+1 exclusiv în zonele desemnate prin planșa 3.1. Reglementări Urbanistice

6.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

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

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

(1) Zonele de protecție arheologică:

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

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

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

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

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

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

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

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

- (3) În cazul executării unor lucrări noi de construcție sau a înlocuirii unor construcții existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică. Anterior lucrărilor de săpare a fundațiilor va fi anunțată Comisia zonală de protecție a patrimoniului în vederea asistării de către un delegat al acesteia la săpături.
- (4) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.
- (5) Adâncirea solului, legată de punerea în valoare a situației inițiale, este posibilă cu condiția de a nu aduce prejudicii sit-ului în ansamblu și de a nu împiedica scurgerea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

Obiectiv 1

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

Obiectiv 2

Realizarea unui pasaj și parcaj subteran - zona intersecției podgoria (piața drapelului), pentru rezolvarea circulației și posibilitatea realizării unor pasaje pietonale și ciclabile cu silueta supla, design minimalist, pentru a menține transparența către bd. revoluției, care vor avea rol de poartă de intrare în zona centrală protejată - se va detalia după realizarea unor studii de specialitate;

Obiectiv 3

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

3.1. Zona Str. Varful cu Dor 11 (Turnul de apă) - parcare supraetajată, pastrand acces și vizibilitate din Piața Reconcilierii către Turnul de apă - indicatori 2S+P+3E+ platforma verde, POT max 70%, CUT max = 2.4;

3.2. Piața Catedralei - posibilitatea ulterioară a realizării unei eventuale parcuri subterane în zona platformei de evenimente și piața agroalimentară;

3.3 Piața Rusilor - posibilitatea realizării unei parcuri supraetajate cu autorizație directă - RH max –

2S+P+2E+platforma, pot max 70%, cut max 2.4;

3.4 Str. Aviator Georgescu - parcare supraetajata se poate realiza cu autorizatie directa - RH max - S+P+2E, POT max 70%, CUT max 2.4;

3.5 Bd. Revolutiei nr. 26-38 - parcare subterana/la sol/ supraetajata - se va detalia dupa realizarea unui proiect de regenerare pe intreaga arie a fostei gospodarii comunale (in afara limitei ZCP);

3.7.Hotel Continental - parcare supraetajata - RH max 2S+P+3E, POT max 70%, CUT max 2.4

3.9. Zona Str. Carol Davila si Str. Alecu Russo - posibilitate reamenajare parcuri supraetajate tip smart parking - direct cu autorizatie de construire - RH max 2S+P+3E, POT max 70%, CUT max 2.4;

3.8. Str. Crisan nr. 1 - amenajare parcare supraetajata - direct cu autorizatie de construire – RH max – 2S+P+3E, POT max = 70% din aria curtii interioare, CUT max = 2.8;

Obiectiv 6

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

Obiectiv 7

Amenajare zona tricoul rosu - ansamblu functiuni mixte si parc conform Aviz Oportunitate nr. 01 din 09.01.2024

Obiectiv 8

Amenajare Parc Eminescu - amenajarea si revitalizarea se va realiza dupa elaborarea unor studii de peisagistica, cu exceptia amplasarii unor posibile van-uri pentru alimentatie publica sau inlocuirii unor elemente de mobilier urban in caz ca acestea necesita reparatii;

Obiectiv 9

Amenajare zona Parcului Reconcilierii româno-maghiare - include posibilitatea plantarii spatiilor verzi, amenajarea cu mobilier urban si posibilitate extindere parc pe frontul din spate al turnului de apa, extindere pietonal pana in zona de piata agroalimentara. reamanajarea include si posibilitatea dezvoltarii unor functiuni mixte deschise pentru public pe zona fostei herghelii;

Obiectiv 11

Regenerare urbana din jurul monumentului Eroilor Revolutiei din 1989, parte din Obiectiv 1 de reconfigurare a Bulevardului Revolutiei, implica posibilitatea extinderii pietonalului de pe frontul de vest, in scopul crearii accesului catre scuarul cu monumentul eroilor, posibilitatea amenajarii unei parcri subterane sub Bulevardul Revolutiei, amenajare unor spatii verzi pe placa;

Obiectiv 12

Inierbarea liniilor de tramvai in zonele in care exista posibilitate - parte din Obiectiv 1 si 10.

Obiectiv 13

Propunerea unui sens giratoriu - intersectie intre Str. I.C. Bratianu si Bd. Vasile Milea

Obiectiv 14

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

Obiectiv 16

Regenerare urbana Piata Catedralei conform proiect in executie – aprobat nr. 351/22.07.2021

Obiectiv 17

Revitalizare si Restructurare Piata Avram Iancu, posibilitate amenajare parcare subterana, pentru eliminarea parcarilor la sol din zona pietei, reamenajare spatii publice la sol, posibilitate extindere pietonal pe frontul vestic al pietei

Obiectiv 18

Regenerare urbana - amenajare extindere Parcul Pădurice și propunere conversie functionala pentru constructii existente

Obiectiv 19

Regeneare urbana cu reamenajare parcare subterană/supraetaja/la sol, amenajare si revitalizare spatii verzi, reconfigurare circulatii și posibilitate extindere fond construit cu dotari aferente locuirii - zona aflata intre Str. Tudor Vladimirescu 10 si Bd. Revolutiei 46-48;

Obiectiv 20

Regenerare urbana pentru zona de fosta gospodarie comunală - Tudor Vladimirescu 20-22

Obiectiv 23

Revitalizare si amenajare parcare si curte interioara Biblioteca Judeteana

Obiectiv 28

Reconfigurare fatada cladire in zona de intrare din nord in ZCP - renovare fațadă cu un design care se pretează unei zone centrale protejate fara a altera imaginea urbana prin alipirea de palatul CFR - "poarta de intrare în ZCP", restaurare fatada palatul CFR si amenajare incinta palatul CFR

Obiectiv 29

Restructurare centru comercial (posibilitate creare accent de inaltime propus) integrat in spatii verzi care va fi legat de spatiile publice invecinate (zona catedrala ortodoxa noua, promenada Bd. Revolutiei si Parc Padurice) prin pasarele pietonale si ciclabile realizate cu o silueta supla care pune in valoare imaginea urbana ci care va functiona ca o poarta de intrare in ZCP.

Obiectiv 35

Regenerare urbana - zona boul rosu - amenajare parcare subterana/supraetajata - pastrare functiuni predominante de ospitalitate (servicii hoteliere si comert), amenajare spatii verzi, tratare pavaj diferit pe domeniul public, amenajare incinta cu spații verzi, zone de relaxare, conexiune pietonala cu Piata Heim Demokos si dezvoltarea ansamblului prin utilizarea terenurilor invecinate dezafectate/virane - posibilitate extindere constructii existente pentru realizarea unor functiuni conexe, de relaxare (spre exemplu tip spa) si/sau alimentatie publica.

- (3) Parcelele specifice zonei ZIR1 pot fi modificate prin alipire a 2 sau mai multe parcele. Modul de construire pe parcelele nou formate se va conforma caracterului zonei conform prezentului regulament.
- (4) Se acorda Autorizație de Construire pe aceste parcele, care nu sunt construibile, numai pentru restaurarea clădirilor sau pentru amenajarea spațiului public al piețelor (mobilier urban, iluminat, alte rețele subterane, etc..)

Zone non - edificandi

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

Alte servituți

- nu este cazul

6.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- (1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- (2) Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR1 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe).

6.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR1 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Clădirile care se extind vor fi cuplate în raport cu limitele laterale ale parcelelor.
- (3) Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.
- (4) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (5) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad
- (6) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00m față de limita laterală

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

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

6.2.5. POT

- (1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B - construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent.

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

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

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

6.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip reper la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accentele de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate, cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale. Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

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

6.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

6.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

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

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

2. Circulații

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

- Se recomandă înierbarea liniilor de tramvai pe Bd. Revoluției

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

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

3. Străzi pietonale propuse:

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

6.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

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

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

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

6.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

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

2. Canalizare menajera

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

3. Canalizare ape pluviale

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

4. Rețele electrice, telefonice și CATV

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

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

5. Gaze

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

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

6. Salubritate

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

6.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

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

- Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii

- Pentru împrejmuirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor

- Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

6.3.1. CUT ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Clasa B - construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III **se menține CUT existent.**

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

(3) Pentru SIR 1.4:

CUT_{max} =5 pentru clădiri S+P+4

CUTmax =4 pentru clădiri S+P+3
CUTmax = 1,5 pentru clădiri cu înălțimi maxime de P+2
(4) Pentru SIR 1.5:
CUTmax =2 pentru clădiri S+P+3
CUTmax = 1,5 pentru clădiri cu înălțimi maxime de P+2
(5) Pentru SIR 1.6:
CUTmax =3 pentru clădiri P+3
CUTmax = 1,5 pentru clădiri cu înălțimi maxime de P+2
(6) Pentru SIR 1.7:
CUTmax =4
(7) Pentru SIR 1.8:
CUTmax = 1,75

(8) Pentru obiective de utilitate publică CUT va fi astfel:

Obiectiv 3. parcaj subteran, la sol sau etajat - toate zonele de parcare special amenajate se vor dota cu statii de incarcare pentru masini electrice. **Parcărilor propuse vor fi realizate prin obținerea directă a autorizației de construire:**

3.1. Zona Str. Varful cu Dor 11 (Turnul de apa) - parcare supraetajata, pastrand acces si vizibilitate din Piata Reconcilierii către Turnul de apa

- indicatori: **RH max = 2S+P+3E+ platforma verde, POT max = 70%, CUT max = 2,4;**

3.2. Piața Catedralei - posibilitatea ulterioara a realizarii unei eventuale parcarilor subterane in zona platformei de evenimente si piata agroalimentara;

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

3.3 Piata Rusilor - posibilitatea realizarii unei parcarilor supraetajate cu autorizatie directa

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

3.4 Str. Aviator Georgescu - parcare supraetajata se poate realiza cu autorizatie directa

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

3.5 Bd. Revolutiei nr. 26-38 - parcare subterana/la sol/ supraetajata - se va detalia dupa realizarea unui proiect de regenerare pe intreaga arie a fostei gospodarii comunale (in afara limitei ZCP);

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

3.7. Hotel Continental - parcare supraetajata

- indicatori: **RH max = 2S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2,4;**

3.9. Zona Str. Carol Davila si Str. Alecu Russo - reamenajare parcare supraetajată tip smart parking - se poate realiza cu autorizatie directa

- indicatori: **RH max = 2S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2,4;**

3.8. Str. Crisan nr. 1 - amenajare parcare supraetajata - direct cu autorizatie de construire

- indicatori: RH max = 2S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2,8;

Obiectiv 6. Zona Grigore Alexandrescu - zona revitalizare urbana - include reamenajare parcare in zona intersectiei cu Strada Cozia (terenuri virane - cu obtinerea avizului de cultura pentru terenul clasat ca monument istoric), reconfigurare prospect Str Grigore Alexandrescu prin posibilitate extindere pietonal si reamenajare peisagera si piste de biciclete.

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

Obiectiv 7. Amenajare zona tricoul rosu - ansamblu functiuni mixte si parc conform Aviz Oportunitate nr. 01 din 09.01.2024

- indicatori (conf. proiect): RH max = 2S+P+7E+Er, POT max = 35%, CUT max = 2,5;

Obiectiv 8. Amenajare Parc Eminescu - amenajarea si revitalizarea se va realiza dupa elaborarea unor studii de peisagistica, cu exceptia amplasarii unor posibile van-uri pentru alimentatie publica sau inlocuirii unor elemente de mobilier urban in caz ca acestea necesita reparatii;

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

Obiectiv 9. Amenajare zona Parcului Reconcilierii româno-maghiare - include posibilitatea plantarii spatiilor verzi, amenajarea cu mobilier urban si posibilitate extindere parc pe frontul din spate al turnului de apa, extindere pietonal pana in zona de piata agroalimentara. Reamanajarea include si posibilitatea dezvoltarii unor functiuni mixte deschise pentru public pe zona fostei herghelii;

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

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

Obiectiv 11. Regenerare urbana din jurul monumentului Eroilor Revolutiei din 1989, parte din Obiectiv 1 de reconfigurare a Bulevardului Revolutiei, implica posibilitatea extinderii pietonalului de pe frontul de vest, in scopul crearii accesului catre scuarul cu monumentul eroilor, posibilitatea amenajarii unei paracri subterane sub Bulevardul Revolutiei, amenajare unor spatii verzi pe placa;

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

Obiectiv 12. Inierbarea liniilor de tramvai in zonele in care exista posibilitate - parte din Obiectiv 1 si 10.

Obiectiv 13. Propunerea unui sens giratoriu - intersectie intre Str. I.C. Bratianu si Bd. Vasile Milea

Obiectiv 14. Propunere sens giratoriu pe Bulevardul Timisorii conform proiect aprobat- Proiect nr. 55 din 23-01-2024 "SF- amenajare intersectie Calea Timisorii – strada Constitutiei, Strada Cibirului, tip giratoriu"

Obiectiv 16. Regenerare urbana Piata Catedralei conform proiect in executie – aprobat nr. 351/22.07.2021

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

Obiectiv 17. Revitalizare si Restructurare Piata Avram Iancu, posibilitate amenajare parcare subterana, pentru eliminarea parcarilor la sol din zona pietei, reamenajare spatii publice la sol, posibilitate extindere pietonal pe frontul vestic al pietei

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

Obiectiv 18. Regenerare urbana - amenajare extindere Parcul Pădurice și propunere conversie functionala pentru

construcții existente

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

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

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

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

Obiectiv 20. Regenerare urbana pentru zona de fostă gospodărire comunala - Tudor Vladimirescu 20-22

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

Obiectiv 23. Revitalizare și amenajare parcare și curte interioară Biblioteca Județeană

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

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

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

Obiectiv 29. Restructurare centru comercial (proponere accent de înălțime) integrat în spații verzi care va fi legat de spațiile publice învecinate (zona catedrală ortodoxă nouă, promenadă Bd. Revoluției și Parc Padurice) prin pasarele pietonale și ciclabile realizate cu o siluetă supla care pune în valoare imaginea urbană și care va funcționa ca o poartă de intrare în ZCP.

- **indicatori: RH max = 2S+P+4, POT max = 50%, CUT max = 2,5;**

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

- **indicatori pentru construcțiile noi: RH max = 2S+P+1, POT max = 70%, CUT max = 1,4;**

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

6.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisă și recomandată ea construcțiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;

(2) Doar în **SIR 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 7. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA ZIR 2

(1) Delimitare:

La N: ZIR 1

La E: ZIR 5

La S: malurile Mureșului și fosta fabrică de zahăr Arad

La V: Limita ZCP

(2) Caracterul zonei:

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

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

7.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

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

7.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

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

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

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

7.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

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

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

(1) Zonele de protecție arheologică:

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

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

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

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

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

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

- în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări

arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

Obiectiv 6

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

Obiectiv 6'

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

Obiectiv 24

Posibilitate amenajare parc agricultură urbană (urban farming) cultivare grădini cu puncte de vânzare și amenajare - cu spații de relaxare și locuri de joacă pentru copii integrate în grădină

Obiectiv 25

Complex multifuncțional cu parc agricultura urbana (urban farming) - cultivare gradini cu puncte de vanzare si amenajare cu spatii de relaxare si locuri de joaca pentru copii integrate in gradina, spații destinate gradiniță, zone comerciale, parcare subterana/supraetajata

Obiectiv 30

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

Obiectiv 32

Modernizare urbana privind terenurile de pe str. Mihail Kogalniceanu 28 si Ioan Rusu Sirianu 25 – propunere parc, spații verzi, grădină urbană, spații comerciale

Obiectiv 33

Amenajare parcare supraetajată

Obiectiv 34

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

Obiectiv 36

Revitalizare urbana a incintei Campusului educational Sfanta Maria - pastrare functiune predominanta de educatie pentru nevoi speciale. Proiectul va fi conditionat de realizarea unui PUD

Obiectiv 37

Posibilitate conversie urbana pentru eliminarea functiunilor de tip servicii industriale/depozitare din centru istoric Arad;

Obiectiv 38

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

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

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

Zone non - edificandi

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

Alte servituți

-nu este cazul

7.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

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

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

7.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 2 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Clădirile care se extind vor fi cuplate în raport cu limitele laterale ale parcelelor.
- (3) Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.
- (4) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (5) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad
- (6) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00m față de limita laterală

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

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

7.2.5. POT

- (1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au calitate arhitecturale valoroase se menține POT existent.
- (2) Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează, cf. RGU:
 - Zonele centrale: 80%
 - Zonele comerciale: 85%
 - Zonele mixte - 70%
 - Zonele rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- (3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ, cf. planșei 3.1.2. Reglementări Urbanistice ZIR 2

7.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) *Înălțimea absolută*
Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip reper la nivelul zonei centrale protejate.

Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate, cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale. Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2). *Înălțimea relativă*

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

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

7.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

7.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

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

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

2. Circulații

- Se păstrează traficul auto numai pe străzile perimetrare specificate în planșa de circulație.
- În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

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

3. Străzi pietonale propuse:

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

7.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

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

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

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

7.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

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

2. Canalizare menajera

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

3. Canalizare ape pluviale

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

4. Rețele electrice, telefonice si CATV

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

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

5. Gaze

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

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

6. Salubritate

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

7.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi existente, sunt interzise a primi o altă destinație.
- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optimă a peisajului natural și construit.
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.
- Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unuia nou de talie înaltă.
- Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

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

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

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

7.3.1. CUT ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calitate ambientale se menține CUT existent.

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

(3) Pentru SIR 2.4:

CUT_{max} = 1,5

(4) Pentru SIR 2.5:

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

CUT_{max} = 1,20 – la H_{max} P+1+M

CUT_{max} = 1,50 – la H_{max} P+2+M

Pentru alte funcțiuni admise:

CUT_{max} = 1,50 – la H_{max} P+1+M

CUT_{max} = 1,80 – la H_{max} P+1+M

(5) Pentru SIR 2.6:

CUT_{max} = 0,8 – la H_{max} P+1+M

CUT_{max} = 1,20 – la H_{max} P+2+M

(6) Pentru obiective de utilitate publică CUT va fi astfel:

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

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

Obiectiv 6'. Revitalizare urbana si reconfigurare zona Piata Plevnei - Str Cozia - Sinagogei - posibilitate extindere pietonal, reamenajare spatii verzi si reconfigurare piste de biciclete, eliminare parcare la sol, zona reamenajata se poate continua prin proiect de regenerare urbana pe terenurile aflate la nord de academia teologica ortodoxa, pentru a deschide spatiul catre public pana in strada academia teologica;

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

Obiectiv 24. Parc agricultură urbană (urban farming) cultivare grădini cu puncte de vânzare și amenajare - cu spații de relaxare și locuri de joacă pentru copii integrate în grădină

- indicatori: **RH max = P+2, POT max = 50%, CUT max = 1,5;**

Obiectiv 25. Complex multifuncțional cu parc agricultura urbana (urban farming) - cultivare gradini cu puncte de vanzare si amenajare cu spatii de relaxare si locuri de joaca pentru copii integrate in gradina, spații destinate gradiniță, zone comerciale, parcare subterana/supraetajata

- indicatori: **RH max = P+2, POT max = 50%, CUT max = 1,5;**

Obiectiv 30. Propunere constructie de tip structura urbana deschisa pentru punct de belvedere - accent de inaltime - poarta de intrare in ZCP - spatiu public amenajat pe inaltime, indicatorii urbanistici se vor stabili printr-un studiu de specialitate

Obiectiv 32. Modernizare urbana privind terenurile de pe str. Mihail Kogalniceanu 28 si Ioan Rusu Sirianu 25 – propunere parc, spații verzi, grădină urbană, spații comerciale

- indicatori: **RH max = P, POT max = 20%, CUT max = 0,2;**

Obiectiv 33. Amenajare parcare supraetajată

- indicatori: **RH max = 2S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2,8;**

Obiectiv 34. Revitalizare urbana Piata Sarbeasca, Palatul si Biserica Sarbeasca - conectarea celor 3 spatii prin reamenajare spatii verzi, directionare pietonala

Obiectiv 36. Revitalizare urbana a incintei Campusului educational Sfanta Maria - pastrare functiune predominanta de educatie pentru nevoi speciale. Proiectul va fi conditionat de realizarea unui PUD

- indicatori: **se păstrează indicatorii urbanistici existenți.**

Obiectiv 37. Posibilitate conversie urbana pentru eliminarea functiunilor de tip servicii industriale/depozitare din centru istoric Arad;

- indicatori: **se păstrează indicatorii urbanistici existenți.**

Obiectiv 38. Posibilitate propunere accent de inaltime, de tip structura urbana deschisa pentru punct de belvedere



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- capăt de perspectivă de pe str. Grigore Alexandrescu; Rhmax = 6m

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

7.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;

(2) Doar în **SIR 2.4, 2.5, 2.6** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

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

(1) Delimitare:

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

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

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

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

(2) Caracterul zonei:

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

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

8.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
245	AR-II-m-B-00567	Casa Beller	Calea Timișorii 18	1800 - 1850
246	AR-II-m-B-00568	Castelul Nopcea, azi Grupul Școlar Forestier Arad	Calea Timișorii 29-31	1800 - 1850
247	AR-II-m-B-00569	Fosta fabrică de bere, azi spații comerciale și birouri	Calea Timișorii 30-32	1782, instalații (parțial) din 1827
248	AR-II-m-B-00570	Casa parohială a bisericii romano-catolice Aradu Nou	Calea Timișorii 33	înc. sec. XVIII
249	AR-II-m-B-00571	Biserica romano-catolică Aradu Nou	Calea Timișorii 33	1812 - 1821

8.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

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

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

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

8.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

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

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

(1) Zonele de protecție arheologică:

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

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

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

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

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

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

- în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației

în vigoare;

- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;

- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

Obiectiv 10

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

Obiectiv 12

Inierbarea liniilor de tramvai în zonele în care există posibilitate - parte din Obiectiv 1 și 10.

Obiectiv 14

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

Obiectiv 40

Regenerare și revitalizare urbana pentru incinta - fosta Fabrica de Bere - cel mai vechi ansamblu industrial clasat monument istoric din Arad

Obiectiv 41

Dezvoltare obiectiv de utilitate publică (conversie funcțională) cu pastrarea funcțiilor de seră din cadrul incintei

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

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

Zone non - edificandi

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

Alte servituți

-nu este cazul

8.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

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

- Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR 3 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe,).

8.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 3 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Clădirile care se extind vor fi cuplate în raport cu limitele laterale ale parcelelor.
- (3) Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.
- (4) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (5) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad
- (6) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00m față de limita laterală

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

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

8.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B - construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent.

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

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

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

8.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip reper la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate, cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale. Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

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

8.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

8.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

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

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

2. Circulații

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

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

8.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

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

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

8.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

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

2. Canalizare menajera

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

3. Canalizare ape pluviale

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

4. Rețele electrice, telefonice și CATV

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

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

5. Gaze

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

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

6. Salubritate

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

8.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

8.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VICINĂȚĂȚI AGRESIVE

- Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii

- Pentru împrejmuirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor

- Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

8.3.1. CUT ADMIS

(1) (1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calitate ambientale se menține CUT existent.

(2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 3.1 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față

(3) Pentru SIR 3.2 și SIR 3.3:

$CUT_{max} = 1,60 - cu H_{max} P+1+M$

(4) Pentru obiective de utilitate publică CUT va fi astfel:

Obiectiv 10. Posibilitate reconfigurare prospect - bd. Timișorii, revitalizare și restructurare urbană - posibilitatea

extindere pietonal si revitalizare spatii verzi, reorganizare parcare. (proiectul poate avea perspectiva ulterioara crearii unui pasaj si parcaj subteran carosabil, cu pastrarea liniilor de tramvai la sol, posibil realizate doar in urma elaborarii unor studii de specialitate pentru deviere a traficului, in scopul eliminarii traficului din inima aradului nou si deschiderea spatiului pentru public, implica amenajare pieteta publica cu reconfigurarea circulatiilor.)

Obiectiv 12. Înierbarea liniilor de tramvai in zonele - parte din Obiectiv 1 si 10.

Obiectiv 14. Propunere sens giratoriu pe Bulevardul Timisorii conform proiect in curs de aprobare, faza SF: "Amenajare intersectie Calea Timisorii-Str. Berzei tip giratoriu";

Obiectiv 40. Regenerare si revitalizare urbana pentru incinta - fosta Fabrica de Bere - cel mai vechi ansamblu industrial clasat monument istoric din Arad, se va detalia prin PUD

- indicatori: se mențin indicatorii urbanistici existenți

Obiectiv 41. Dezvoltare obiectiv de utilitate publica (conversie functionala) cu pastrarea functiunilor de sere din cadrul incintei

- indicatori: se mențin indicatorii urbanistici existenți

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

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

8.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;

(2) Doar în **SIR 3.2, 3.3** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 9. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR 4

(1) Delimitare:

La N: Str. Andrei Mureșanu

La E: Z.I.R.1

La S: Z.I.R. 1

La V: limita ZPC

(2) Caracterul zonei:

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

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

9.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
196	AR-II-m-B-00517	Casă	Str. Ghiba Birta Elena 16	1907
197	AR-II-m-B-00518	Casă	Str. Ghiba Birta Elena 18	1910
198	AR-II-m-B-00519	Casă	Str. Ghiba Birta Elena 20	1910
208	AR-II-m-B-00529	Spitalul Clinic Municipal Arad, cu turnul	Piața Mihai Viteazul 7-8, str. Ghiba Birta Elena 1-3	1815; turn 1833
209	AR-II-m-B-00530	Casă	Piața Mihai Viteazul 10	cca. 1905
210	AR-II-m-B-00531	Casă	Piața Mihai Viteazul 15	cca. 1902
213	AR-II-m-B-00534	Casă	Str. Popa de Teiuș Gheorghe 8	1911
214	AR-II-m-B-00535	Casă	Str. Popa de Teiuș Gheorghe 9	cca. 1902
220	AR-II-m-B-00541	Casă	Bd. Revoluției 40	cca. 1909
221	AR-II-m-B-00542	Casă	Bd. Revoluției 42	cca. 1912
260	AR-II-m-B-00583	Casă	Str. Vladimirescu Tudor 3	cca. 1910
261	AR-II-m-B-00584	Casă	Str. Vladimirescu Tudor 17-19	1913
410	AR-IV-m-B-00691	Fostul sediu al Comandamentului Gărzilor Naționale Române (noiembrie - decembrie 1918), azi spital	Str. Vladimirescu Tudor 1, Piața Mihai Viteazul 11-12	înc. sec. XX

9.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

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

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

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

9.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

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

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

(1) Zonele de protecție arheologică:

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

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

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

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

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

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

- în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;

- intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației în vigoare;

- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;

- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

Obiectiv 4

Reconfigurarea zonei Spitalului Municipal - renovare urbana - extindere si construire a unor sectii noi si ambulatoriu in locul constructiilor fara valoare arhitecturala (proponere conform Aviz de Oportunitate nr.14 din 15.05.2024)

Obiectiv 22

Revitalizare si modernizare Piața agroalimentară Mihai Viteazul - cu pastrarea functiunii existente

Obiectiv 31

Proponere regenerare urbana fosta Fabrica de ceasuri - constructii integrate in spatii verzi si conversie functionala;

- (3) Parcelele specifice zonei ZIR 4 pot fi modificate prin alipire a 2 sau mai multe parcele. Modul de construire pe parcelele nou formate se va conforma caracterului zonei conform prezentului regulament.
- (4) Se acorda Autorizație de Construire pe aceste parcele, care nu sunt construibile, numai pentru restaurarea clădirilor sau pentru amenajarea spațiului public al piețelor (mobilier urban, iluminat, alte rețele subterane, etc..)

Zone non - edificandi

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

Alte servituți

-nu este cazul

9.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

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

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

9.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 4 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Clădirile care se extind vor fi cuplate în raport cu limitele laterale ale parcelelor.
- (3) Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.
- (4) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (5) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad
- (6) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00m față de limita laterală

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

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 4 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă
- (3) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

9.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B - construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent.

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

- Zonele centrale: 80%

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

(3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ, cf. planșei 3.1.4. Reglementări Urbanistice ZIR 4

9.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip reper la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accent de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate, cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale. Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

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

9.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

9.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

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

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

2. Circulații

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

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

9.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

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

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

9.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

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

2. Canalizare menajera

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

3. Canalizare ape pluviale

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

4. Rețele electrice, telefonice si CATV

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

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

5. Gaze

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

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

6. Salubritate

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

9.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări anexă ca spații verzi existente, sunt interzise a primi o altă destinație.
- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optimă a peisajului natural și construit.
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.
- Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unuia nou de talie înaltă.
- Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

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

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

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

9.3.1. CUT ADMIS

- (1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calitate ambientale se menține CUT existent.
- (2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 4.1 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față
- (3) Pentru SIR 4.2
CUT_{max} = 1,10 – la H_{max} P+1+M
CUT_{max} = 1,80 – la H_{max} P+3
- (4) Pentru SIR 4.3
CUT_{max} = 1,10 – la H_{max} P+1+M
CUT_{max} = 1,20 – la H_{max} P+2
- (5) Pentru obiective de utilitate publică CUT va fi astfel:

Obiectiv 4. Reconfigurarea zonei Spitalului Municipal - renovare urbana - extindere și construire a unor secții noi și ambulatoriu în locul construcțiilor fără valoare arhitecturală (propunere conform Aviz de Oportunitate nr.14 din 15.05.2024)

- indicatori propuși conform proiect: RH max = (S)+P+3E+Er/M, POT max = 50%, CUT max = 1,2;



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Obiectiv 22. Revitalizare si modernizare Piața agroalimentară Mihai Viteazul – cu pastrarea functiunii existente
- indicatori: RH max = 2S + parter liber + mezanin, POT max = 50%, CUT max = 1;

Obiectiv 31. Propunere regenerare urbana fosta Fabrica de ceasuri – constructii integrate in spatii verzi si conversie functionala;

- indicatori: RH max = (S)+P+2E, POT max = 50%, CUT max = 1,5;

9.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;

(1) Doar în **SIR 4.2, 4.3** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 10. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA – ZIR 5

(1) Delimitare:

La N: Complexul museal Arad

La E: Include Splaiul T. Sandor de la complexul museal Arad ,Vechiul Cazino, până la nr 8

La S: Str. Romanilor, Fabrica Teba

La V: Cuprinde Fabrica Teba, intrarea Postăvarilor

(2) Caracterul zonei:

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

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

10.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

- (1) Zona centrală protejată, caracter preponderent rezidențial.
- (2) Spații publice și spații plantate cu potențial de regenerare urbană
- (3) Zone de regenerare urbană
- (4) Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în ZIR 5 s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
172	AR-II-m-B-00498	Vechiul Cazinou	Bd. Dragalina Ion, general 27, între Parcul Copiilor și Hotel „Parc”	1872
408	AR-IV-m-B-00689	Fostul sediu al “Căminului Muncitorului”, azi cabinete și laboratoare medicale	Str. Paris 2	1913

10.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

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

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

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

10.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

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

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

(1) Zonele de protecție arheologică:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

Obiectiv 3.6

Hotel Parc – parcare subterana in zona terenului de sport din fata liceului Moise Nicoara, propunere preluata conform Aviz de Oportunitate nr 53 din 03.11.2023, proiectul include reamenajarea terenului de sport pe placa;

Obiectiv 8

Amenajare parcul copiilor – amenajarea si revitalizarea se va realiza dupa elaborarea unor studii de peisagistica, cu exceptia amplasarii unor posibile van-uri pentru alimentatie publica sau inlocuirii unor elemente de mobilier urban in caz ca acestea necesita reparatii;

Obiectiv 15

Propunere accent de inaltime capat de perspectiva 2S+P+5E, POT 70%, CUT max 3. *Proiectul va fi conditionat de realizarea unui PUD.*

Obiectiv 26

Zona de regenerare urbana – Fabrica Teba – investitii private pentru crestere economica – realizarea unor spatii cu acces public in cadrul incintei pe directia est-vest – revitalizare urbana, amenajare spatii verzi, pastrare axialitate prin design urban intre cele doua accesuri pietonale principale (piata olimp – strada mucius scaevola). Realizare accent de inaltime cu o silueta supla pentru a completa skyline-ul mun. Arad – impact socio-cultural-istoric – de amintit de fosta Cetate a Aradului.

(3) Parcelele specifice zonei ZIR 5 pot fi modificate prin alipire a 2 sau mai multe parcele. Modul de construire pe parcelele nou formate se va conforma caracterului zonei conform prezentului regulament.

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

Zone non – edificandi

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

Alte servituiți

-nu este cazul

10.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

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

- Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR 5 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe,).

10.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 5 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Clădirile care se extind vor fi cuplate în raport cu limitele laterale ale parcelelor.
- (3) Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.
- (4) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (5) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad
- (6) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00m față de limita laterală

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

- (2) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 5 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (3) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza Prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă
- (4) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

10.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B – construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent.

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

- Zonele centrale: 80%
- Zonele comerciale: 85%
- Zonele mixte – 70%
- Zonele rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

(3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ, cf. Planșei 3.1.5. Reglementări Urbanistice ZIR 5

10.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip repere la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate, cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale. Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

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

10.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

10.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

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

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

2. Circulații

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

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

3. Străzi pietonale propuse:

- Str. Gh. Lazăr

10.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

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

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

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

10.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

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

2. Canalizare menajera

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

3. Canalizare ape pluviale

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

4. Rețele electrice, telefonice si CATV

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

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

5. Gaze

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

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

6. Salubritate

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

10.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

10.2.12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VICINĂTĂȚI AGRESIVE

- Împrejurările noi se supun procedurii de autorizare a construirii

- Pentru împrejurirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor

- Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejuriri:

a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

10.3.1. CUT ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calități ambientale se menține CUT existent.

(2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 5.1 și SIR 5.2 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față

(3) Pentru SIR 5.3

CUT_{max} = 1,20 – la H_{max} P+2

CUT_{max} 3,2 – la H_{max} 2S+P+3

(5) Pentru SIR 5.4

CUT_{max} = 1,20 – la H_{max} P+2

(6) Pentru SIR 5.5

CUT_{max} = 4,4 – la H_{max} P+4

(7) Pentru SIR 4.6

(8) Pentru obiective de utilitate publică CUT va fi astfel:

Obiectiv 3.6. Hotel Parc – parcare subterana in zona terenului de sport din fata liceului Moise Nicoara, propunere preluata conform Aviz de Oportunitate nr 53 din 03.11.2023, proiectul include reamenajarea terenului de sport pe placa;

Obiectiv 8. Amenajare parcul copiilor – amenajarea si revitalizarea se va realiza dupa elaborarea unor studii de peisagistica, cu exceptia amplasarii unor posibile van-uri pentru alimentatie publica sau inlocuirii unor elemente de mobilier urban in caz ca acestea necesita reparatii;

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

Obiectiv 15. Propunere accent de înălțime, capăt de perspectivă, ansamblu cu funcțiuni mixte, locuire, servicii/comerț. Proiectul va fi conditionat de realizarea unui PUD.

- indicatori: **RH max = 2S+P+5E, POT max = 70%, CUT max = 3;**

Obiectiv 26. Zona de regenerare urbana – Fabrica Teba – investitii private pentru crestere economica – realizarea unor spatii cu acces public in cadrul incintei pe directia est-vest – revitalizare urbana, amenajare spatii verzi, pastrare axialitate prin design urban intre cele doua accesuri pietonale principale (piata olimp – strada mucius scaevola). Realizare accent de inaltime cu o silueta supla pentru a completa skyline-ul mun. Arad – impact socio-cultural-istoric – de amintit de fosta Cetate a Aradului.

Reabilitare, reconversie funcțională, păstrare construcții existente conform planșa 3.1.5. *Reglementări Urbanistice ZIR 5*

- indicatori: **RH max = 2S+P+3E, POT max = 70%, CUT max = 2,1;**

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

10.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;

(9) Doar în **SIR 5.3, 5.4, 5.5, 5.6** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 11. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA – ZIR 6

(1) Delimitare:

La N: Include albia majoră a Mureșului până la Splaiul Gen. Praporgescu și Splaiul Gen. Magheru

La E: Albia majoră a Mureșului inclusiv Podul rutier Micălaca și str. Eugen Popa;

La S: Albia majoră a Mureșului, inclusiv taluz Calea Cetății și str. Gladiolelor, inclusiv cartier Subcetate

La V: Albia majoră a Mureșului până la str. Malul Mureșului și Splaiul Toth Sandor, apoi dig pământ aferent Parcul Copiilor

(2) Caracterul zonei:

- zonă recreere, loisir, mal de râu

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

11.1.1. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

(1) Spații publice și spații plantate cu potențial de regenerare urbană

(2) Zone de regenerare urbană

(3) Zonă rezidențială

(4) Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în ZIR 6 s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
148	AR-II-m-B-00476	Podul Traian	Peste râul Mureș, leagă orașul de Cartierul Aradu Nou	1906
156	AR-II-m-B-00566	Casa fostei vămi, azi spații comerciale	Calea Banatului 2	înc. Sec. XX

11.1.2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

- zone de loisir și petrecere a timpului liber cu pații pantate și spații publice
- zone specifice malului de râu
- poduri pietonale și rutiere
- cultură și culte;
- agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere.
- comerț/servicii
- locuire
- zone de regenerare urbană

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

(3) Sunt admise cu condiționări reconversia funcțională a spațiului public cu amenajări pietonale și parcări publice cu regim de înălțime S+P+1 exclusiv în zonele desemnate prin planșa 3.1.6. Reglementări Urbanistice – ZIR 6

11.1.3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

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

11.1.4. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

(1) Zonele de protecție arheologică:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

Obiectiv 5

Amenajarea zonelor ce cuprind malurile Mureșului – revitalizare spații verzi, reamenajare Parc Europa, posibilitate amenajare parcuri tematice tip aventura parc în zona de cotitură a Mureșului, posibilitatea realizării unor pontoane, debarcadere cu obținerea avizului apelor romane (parcurile de pe malul mureșului vor putea fi dotate cu mobilier urban, toalete publice și diverse spații comerciale cu structuri usoare tip van-uri, terase și alte structuri temporare pentru evenimente ocazionale, fără a altera amenajările de vegetație medie sau înaltă;

Obiectiv 21

Modernizare și reabilitare Pod Traian

Obiectiv 27

Posibilitate dezvoltare zona Pod Traian prin completare facilități conexe, amenajare pod pietonal peste Mureș la vest de Pod Traian și realizare parcare supraetajată propusă (pe malul mureșului, pe platforma betonată la est de Pod Traian) cu rooftop de belvedere cu acces public pietonal de la nivelul promenadei de pe dig (nu mai înaltă decât terasa Hotel Coandi);

Obiectiv 39

Regenerare și revitalizare urbană – Vama Aradul Nou și Piața Eroilor

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

Zone non – edificandi

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

Alte servituți

-nu este cazul

11.2.2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

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

- Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile aflate în zona ZIR 6 sunt și se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe).

11.2.3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 6 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Clădirile care se extind vor fi cuplate în raport cu limitele laterale ale parcelelor.
- (3) Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.
- (4) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- (5) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad
- (6) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00m față de limita laterală

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

- (7) Amplasarea clădirilor aflate în zona ZIR 6 se vor menține pe pozițiile actuale.
- (8) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă
- (9) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

11.2.5. POT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B – construcții categoria I și II- și construcțiile categoria III se menține POT existent.

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

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

(3) Pentru zonele de reconversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ, cf. Planșei 3.1.6. Reglementări Urbanistice ZIR 6

11.2.6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip reper la nivelul zonei centrale protejate. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate, cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale. Construcțiile de categoria I și a II-a își păstrează regimul de înălțime existent.

(2) Înălțimea relativă

se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

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

11.2.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

11.2.8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

1. Accesuri

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

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

2. Circulații

- Se păstrează traficul auto numai pe străzile perimetrare specificate în planșa de circulație.
- În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

11.2.9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

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

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

11.2.10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

1. Apa potabila

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

2. Canalizare menajera

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

3. Canalizare ape pluviale

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

4. Rețele electrice, telefonice si CATV

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

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

5. Gaze

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

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

6. Salubritate

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

11.2.11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optimă a peisajului natural și construit.
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.
- Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unuia nou de talie înaltă.
- Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

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

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

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

11.3.1. CUT ADMIS

- (1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Calasa B și construcțiile care au calități ambientale se menține CUT existent.
- (2) Pentru construcțiile actuale sau viitoare în SIR 6.1, SIR 6.2, SIR 6.3, SIR 6.4, SIR 6.5 și SIR 6.6 se menține CUT existent pe parcelă la momentul întocmirii documentației de față
- (3) Pentru SIR 6.7
CUT_{max} = 0,10
- (4) Pentru obiective de utilitate publică CUT va fi astfel:

Obiectiv 5. Amenajarea zonelor ce cuprind malurile Mureșului - revitalizare spații verzi, reamenajare Parc Europa, posibilitate amenajare parcuri tematice tip aventura parc în zona de cotitură a Mureșului, posibilitatea realizării unor pontoane, debarcadere cu obținerea avizului apelor romane (parcurile de pe malul Mureșului vor putea fi dotate cu mobilier urban, toalete publice și diverse spații comerciale cu structuri ușoare tip van-uri, terase și alte structuri temporare pentru evenimente ocazionale, fără a altera amenajările de vegetație medie sau înaltă;

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

Obiectiv 21. Modernizare și reabilitare Pod Traian

Obiectiv 27. Posibilitate dezvoltare zona Pod Traian prin completare facilități conexe, amenajare pod pietonal peste Mureș la vest de Pod Traian și realizare parcare supraetajată propusă (pe malul Mureșului, pe platforma betonată la est de Pod Traian) cu rooftop de belvedere cu acces public pietonal de la nivelul promenadei de pe dig (nu mai înaltă decât terasa Hotel Coandi);



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- indicatori: RH max = 2S+P+3E+platforma, POT max = 70%, CUT max = 2.4;

Obiectiv 39. Regenerare si revitalizare urbana - Vama Aradul Nou si Piata Eroilor, funcțiuni mixte, spații verzi

- indicatori: RH max = S+P+1E, POT max = 50%, CUT max = 1;

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

11.3.2. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE CUT

(1) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente (de categoria IV) având C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține C.U.T.-ul existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului;

(2) Doar în **SIR 6.7** se admite depășire CUT cu 0,6 pentru mansardare. În aceste condiții se admite autorizare directă.

Articolul 12. UNITATEA DE REFERINȚĂ ȘI CARACTERUL ACESTEIA - ZIR CETATEA ARADULUI

Reglementările se preiau conform PUZCP 2014.

Mai jos sunt preluate articolele referitoare la ZIR Cetatea Aradului conform PUZCP 2014.

(1) *Prezentul articol cuprinde detalieri ale Articolelor 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 22 și 23 din prezentul RLU având în vedere caracterul țesutului urban al [ZIR Cetatea Aradului] [...].*

(2) *Având în vedere statutul de zonă construită protejată, în Ansamblul Urban Arad posibilitatea exploatării resurselor ale subsolului se referă la apele geotermale pentru unele funcțiuni reglementate prin PUZCP în Cetatea Aradului [...]. Exploatarea apelor geotermale amintite se poate face doar în cazul identificării acestora, iar modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact asupra mediului, aprobat conform legii. Construcțiile definitive necesare exploatării se vor integra regulilor de construire din Subzonele Istorice de Referință respective, descrise la Art. 79 și 80. din [RLU aferent PUZCP 2014]. Este interzisă orice altă exploatare a resurselor subsolului.*

(3) *[...] Lucrările de mare anvergură se pot autoriza în urma unui studiu preliminar ce se va realiza împreună cu Cetatea Aradului ce se va aproba conform legii. Lucrările provizorii se pot autoriza conform PUZCP 2014 și a [RLU aferent PUZCP 2014].*

[...]

Sunt interzise:

- alte construcții decât cele enumerate mai sus;
- cele prevăzute la Art. 16 [din RLU aferent PUZCP 2014];
- construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare produc efecte semnificative asupra mediului.

[...]

Din punct de vedere al inundabilității, [ZIR Cetatea Aradului] este considerată incintă apărată, fiind înconjurată de diguri de pământ.

(4) *[ZIR Cetatea Aradului] reprezintă Ansamblul Cetății Aradului și este monument istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice aprobată în 2010, cod AR-II-a-A-00475. [...]*

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea din [RLU aferent PUZCP 2014] și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad.

La executarea de săpături (ex. pentru fundații noi) în cadrul [ZIR Cetatea Aradului] [...], proprietarii amplasamentelor pe care se sesizează artefacte sau oseminte vor sesiza DJC Arad în vederea cercetării acestora.

(5) *[ZIR Cetatea Aradului] [...] nu sunt afectate de alunecări de teren. [...] De aceea, prin reglementările urbanistice din PUZCP s-au prevăzut câteva lucrări definitive și cu caracter limitativ asupra inundațiilor,*

precum și câteva lucrări provizorii, cu caracter sezonier.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea normelor de protecție antiseism. Autorizarea executării lucrărilor de construcții în [ZIR Cetatea Aradului] [...] este permisă pentru construcțiile și amenajările de orice fel care au drept scop limitarea și prevenirea riscurilor naturale (stații seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase).

(6) Autorizarea executării lucrărilor de construcții în [ZIR Cetatea Aradului] [...] este permisă pentru construcțiile și amenajările de orice fel care au drept scop limitarea și prevenirea riscurilor tehnologice (lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii). Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea [RLU aferent PUZCP 2014] și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusive avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad, al ISU Arad și al APM Arad, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 și P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igiena, sănătatea oamenilor; refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.

În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură. Sunt interzise construcțiile și amenajările generatoare de nocivități.

(7) Autorizarea executării lucrărilor de construire care, prin dimensiunea și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce nu au fost prevăzute în bugetul local și/sau în bugetele factorilor interesați în teritoriu sau care depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor interesați este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de construire a obiectivelor menționate la aliniatul (1) este condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară a [ZIR Cetatea Aradului] [...] se va realiza în sistem centralizat, la care se vor racorda toate construcțiile, după caz. Opțional este sistemul de încălzire.

(8) Autorizarea executării altor construcții decât cele prevăzute pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică identificate în [ZIR Cetatea Aradului] [...] prin PUZCP sunt:

- *construcții tehnico-edilitare existente și viitoare: canalul Mureșel, stații pompare, stăvilari, poduri definitive (căi de comunicație pietonale și ciclabile accidental carosabile); rețele și instalații viitoare privind echiparea edilitară a zonei;*
- *construcții de apărare împotriva inundațiilor: diguri existente și alte construcții de acest fel viitoare;*
- *căi de comunicație: pietonale existente și propuse, ciclabile propuse, rutiere viitoare (prin organizarea traficului pentru acces Cetate)*

- spații verzi și plantate existente și viitoare, în vederea realizării Parcului Central
- Ansamblul Cetății Aradului cu destinațiile construcțiilor admise conform PUZCP și a PUZ aprobat pentru condițiile de amplasare a construcțiilor propuse

*Ansamblul Cetății Aradului este monument istoric de interes național. Până la concretizarea unor programe naționale și/sau locale cu privire la acțiuni de restaurare comune tuturor monumentelor, proprietarii acestora sunt obligați legal să le întrețină prin asigurarea conservării imobilelor. Orice acțiune ce se intenționează a se executa în **[ZIR Cetatea Aradului]** [...] se va face cu respectarea PUZCP și RLU.*

*(9) Prin Studiul urbanistic preliminar și a PUZ ce se va realiza asupra **[ZIR Cetatea Aradului]** [...] se vor avea în vedere realizarea de străzi noi pentru accesul carosabil, pietonal și ciclabil în zonă și pentru realizarea rețelelor edilitare în varianta subterană.*

*În cadrul **[ZIR Cetatea Aradului]** [...], în zona drumurilor publice (străzilor) ce se vor realiza se pot amplasa și construcții provizorii, cu avizul Comisiei de Trafic:*

- panouri publicitare fixe
- structuri publicitare ale municipiului
- totemuri
- sisteme publicitare unicate și instalații urbane
- terase pentru alimentație publică
- amenajări peisagere în zona străzilor
- amplasare mobilier urban
- chioșcuri pentru distribuția presei și pentru alimentație publică

Autorizarea construcțiilor provizorii viitoare enumerate mai sus se va face după stabilirea de către administrația publică locală a amplasamentelor optime și a modelelor specifice fiecărei activitate sau amenajare, având în vedere detalierea prezentului RLU din cadrul articolului privind Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

*(10) În **[ZIR Cetatea Aradului]** [...] sunt permise amenajări temporare pentru evenimente orășenești pe perioade determinate, în zona Malul Mureșului și [...] Cetatea Aradului, constând în iluminat ornamental sezonier. Prin amenajările viitoare se pot prevedea noi amplasamente pentru realizarea de evenimente orășenești, inclusiv cu pavilioane de expunere și vânzare.*

(11) Autorizarea executării construcțiilor pe toate căile de comunicație (rutieră și pietonală) cu referire la amplasarea subterană a rețelelor edilitare (noi sau reparații), a refacerii stratului de uzură (asfaltic, dale din piatră artificială sau naturală), se va face prin păstrarea cotei nivelitice actuale și, acolo unde este posibil, prin aducerea la cota nivelitică inițială.

Stratul de uzură va fi ales în acord cu funcționalitatea căilor de comunicație, având în vedere siguranța asupra traficului, accesibilitatea persoanelor cu handicap și rolul estetic al amplasamentelor.

(12) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile

locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific spațiului urban din Ansamblul Urban Arad, conform Regulamentului general de urbanism, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice și a aspectului exterior al construcțiilor.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică

Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, în **ZIR Cetatea Aradului** s-au identificat următoarele monumente istorice:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
144	AR-II-a-A-00475	Ansamblul cetății Aradului	Cartier Subcetate	1763 - 1800
145	AR-II-m-A-00475.01	Cetatea Aradului	Cartier Subcetate	1763 - 1783
146	AR-II-m-A-00475.02	Șant de apărare, cu val de pământ în exterior	Cartier Subcetate	1763 - 1783
147	AR-II-m-A-00475.03	Biserica franciscană	În interiorul Cetății Aradului; Cartier Subcetate	1750 - 1800