FOAIE DE CAPĂT

P.U.Z. și R.L.U. aferent *„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”*

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

ETAPA A III-A

ELABORAREA PROPUNERILOR FINALE

LISTĂ SEMNĂTURI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI, R.U.I

Arhitectură: arh. Ela FALCĂ
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Lucrări rutiere: ing. Florin COȘOVEANU
S.C. COSO CONS S.R.L.

Echipare edilitară: ing. Lorin BOSNEA
S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.

Întocmit,
arh.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Nr. crt.	Denumirea documentului	Seria, codul, nr. de înregistrare, etc.
PARTE SCRISĂ		
1	FOAIE DE CAPĂT	
2	LISTA SEMNĂTURI	
3	BORDEROU	
4	MEMORIU	
5	R.L.U.	
6	PLAN DE ACȚIUNE	
PARTE DESENATA		
7	Plan de încadrare în localitate	U.01
8	Analiză situației existente	U.02
9	Elemente construite importante	U.02.1
10	Reglementări urbanistice – zonificare	U.03
11	Reglementări – echipare edilitară	U.04
12	Proprietatea asupra terenurilor	U.05
13	Posibilități de mobilare	U.06
14	Ilustrare urbanistică	U.07
15	Lucrări rutiere	01
ACTE ADMINISTRATIVE, STUDII, AVIZE ȘI ACORDURI		
16	EXTRASE CF.	
17	PV. RECEPTIE O.C.P.I.	1147 / 2025
18	PLAN VIZAT O.C.P.I.	63015 / 23/05/2025
19	Aviz de oportunitate	Nr. 58 /20.11.2023
20	Anexa la Aviz de oportunitate	Nr. 58 /20.11.2023
21	Raportul informării și consultării pop. oportunitate	Nr.ad.82302A5 /15.11.2023
22	Etapa II - Raportul informării și consultării pop.	Nr. ad. 44042 18.06.2024
23	Aviz arh. Șef C.J.A.	
24	FACTURA R.U.R.	
25	OP TAXA R.U.R.	
27	OP TAXA ETAPA II	
26	AVIZE și ACORDURI	
27	STUDII	
28	Certificat de urbanism	Nr.1163 / 20.07.2023
29	Anexa 1 la Certificatul de Urbanism	Nr.1163 / 20.07.2023

Întocmit [illegible] ROTARU

LISTA CENTRALIZATOARE A AVIZELOR

1	AVIZ DE PRINCIPIU DIRECȚIA EDILITARĂ	55373 / Z1 / 01.07.2024
2	R.E.B.	21502856 / 12.07.2024
3	DELGAZ	214685210 / 28.06.2024
4	ORANGE	AFO011535 / 02.07.2024
5	P.S.I.	1 922 977 / 18.07.2024
6	P.C.	1 922 976 / 18.07.2024
7	C.A.A.	17333 / 04.07.2024
8	A.P.M – DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE	13231 / 01.08.2024
9	D.S.P.	298 / 21.06.2024
10	A.A.C.R.	42606/20.03.2025
11	I.P.J.	161.291 / 25.06.2024
12	TRANSGAZ	58624 / 11.07.2024
13	C.T.P.	238 / 27.06.2024
14	D.J.C.	138 /U / 07.05.2025
15	C.S.C.	55370/Z1 / 02.07.2024
16	ARHITECT ȘEF – CONSILIUL JUDEȚEAN	17/16.07.2025
17	PLAN TOPOGRAFIC ACTUALIZAT	1869 / 08.08.2025

Întocmit Arh. Arina ROTARU

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ***ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE""***
AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, identificat prin extras de C.F. Nr. **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD**
BENEFICIAR:	**S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**
PROPRIETARI	pentru proprietarii: MIHAELA MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. S.C. IOVIROM S.R.L. S.C. MOARA VEST S.R.L
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	577/2023
DATA ELABORĂRII:	august 2025 – revizia 1
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) **ETAPA III – ELABORAREA PROPUNERILOR FINALE**

Tel./Fax: (40-257) 281 187 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, **S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L** și se află în etapa elaborării propunerilor finale ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul tuturor reglementărilor documentației de urbanism, normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării. **P.U.G., aprobat cu HCLMA nr. 588/2023, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării**

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 53783mp, din acte, precum și conform măsurători, compusă din 21 de proprietăți într-o incintă compactă, pe terenuri proprietate privată a proprietarilor: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L. în conformitate cu C.F. nr. **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598,** Arad.

Aceasta se compune din 21 de parcele a căror suprafață totală se ridică, conform acte, la peste 5ha, specific 53.783 mp, respectiv conform măsurătorilor extrase din Studiul topografic realizat de **SC GEODIACONU SRL, ing. Diaconu Cristan Petre,** la **53.783 mp.** Se va corecta corespunzător suprafața din acte, diferența încadrându-se în procentul de cca. 2% din suprafața măsurată a incintei.

Incinta studiată reprezintă un teren intravilan împrejmuit parțial, amplasat în frontul Calea Aurel Vlaicu în imediata vecinătate a sensului giratoriu de la Galleria și a străzii Meșterul Manole, cu lățimea de cca. 185 metri și adâncimea de cca. 230 metri. Are o formă neregulată în plan.

În prezent incinta nu este liberă de construcții, terenurile care o compun având categoria de folosință curți construcții în intravilan, P.O.T. actual = 19,55%. Construcțiile existente au preponderent destinația construcții industriale și edilitare și se identifică cu construcții din ansamblul fostei Fabrici de spirt și drojdie „Frații Neumann" – municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-276.

S.C. ASSET PORTFOLIO S.A. în calitate de inițiator, a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea reglementării unei *zone servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente.*

Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **reabilitarea și refuncționalizarea zonei fostei fabrici de spirt Frații Neumann, din zonă industrială dezafectată în** zonă servicii și comerț **cu accent pe refuncționalizarea și reabilitarea** monumentului istoric de categoria B – clădirea Morii inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann și a construcțiilor cu iportanță istorică și estetică, de memorie a locului, din punct de vedere al amplasamentului .

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism** nr. **1163** din **20.07.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă.

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro arhitectura ro Web: www.pro arhitectura ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad și se supune prevederilor PUG Arad, aprobat prin HCLM nr. 588/2023, cu valabilitate prelungită. Terenul este situat în UTR 42, subzona Ip42b, subzona unități industriale poluante, într-un context marcat de prezența Ansamblului industrial „Fabrica de Spirt și Drojdie Frații Neuman".

Pentru incinta cu propuneri nu există alte PUZ-uri aprobate cunoscute în momentul redactării documentației.

Incinta studiată are suprafața de 53.783 mp din acte (actualizat față de la faza CU, 52.907 mp) și 53.783 mp conform măsurători.

Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- Conversia funcțiunii dominante a zonei din Zonă industrială în Zonă Servicii și comerț;
- Reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii;
- Se propune păstrarea construcțiilor identificate prin studiul istoric ca având valoare arhitecturală, estetică sau de memorie a locului, în vederea integrării lor în noile funcțiuni ale ansamblului. Totodată, se prevede desființarea construcțiilor care, conform concluziilor studiului istoric, nu prezintă valoare culturală, tipologică sau urbanistică, și care nu contribuie la caracterul general al sitului și care se pot desființa direct sau în urma unui scenariu de restructurare;
- Construirea unor noi corpuri de clădire în regim de înălțime P – P+5 conform recomandărilor din studiul istoric, Hmaxim 6m - 28m in funcție de zona fincțională din care fac parte, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente;
- Schimbarea destinației existente din construcție industrială de tip moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii de turism și anume hotel;
- Amenajarea unei platforme pentru locuri de parcare la sol cu respectarea prevederilor Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform regulamentului aprobat prin – HCLMA nr. 187/28.03.2024;
- Studierea și asigurarea acceselor și relațiile cu vecinătățile;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.

a. <u>Construcţii existente:</u>

Conform înscrierilor în cărțile funciare aferente incintei studiate:

1. **Monument de arhitectură** inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann".

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

2. Construcții industriale și edilitare, anexe

Tel./Fax: 140 742 311 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Cornelia Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale și edilitare	278	Cu acte	S. construită la sol: 278mp; S. Construită desfășurată: 278mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale și edilitare	105	Cu acte	S. construită la sol: 105mp; S. Construită desfășurată: 105mp; cabina poartaexpeditie tarate

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe

Tel./Fax: (40 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	estacada

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

3. **Constructii administrative si social culturale;** Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 307160-C1; S = 1.693 mp

4. Construcții industriale și edilitare

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

A1.1	CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 posturi trafo

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala rampa+post trafo forta+

b. <u>Construcţii propuse spre păstrare:</u>

Pentru conservarea memoriei locului și consolidarea identității ansamblului în contextul reconfigurării funcționale, se propune păstrarea și integrarea în propunerea finală a unei serii de construcții identificate ca având valoare istorică, estetică și simbolică. Acestea vor fi valorificate și vor constitui repere de memorie a locului în noua compoziție urbană a incintei.

Tel./Fax: 040 742 111 167 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Astfel vom avea 3 categorii de construcții păstrate și anume , construcții cu valoare istorică protejată, care nu pot fi demolate, construcții ce pot fi desființate în baza unui scenariu de restructurare, conform concluziilor studiului istoric și construcții care ar putea fi demolate din punct de vedere tehnic sau juridic, dar care se păstrează în mod deliberat, datorită valorii lor estetice, ambientale sau contextuale, contribuind astfel la identitatea viitorului ansamblu.

1. ***Construcții cu valoare istorică protejată, care nu pot fi demolate:***

1.1. Clădirea Morii - CF 320604-C1 și anexa ei, sala cazane, situată perpendicular pe fațada posterioară a acesteia, situată in extremitatea sudică a incintei studiate, Monument de arhitectură inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann".

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

1.2. Laborator - CF 320612-C1 situată in extremitatea sudică a incintei studiate, în zona accesului principal in incintă.

1.3. Garaj – CF 301334 - C1 situată in zona central – vestică a incintei studiate.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	**S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator**
Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	**1 cladire garaj,**

2. ***Imobile pentru care este recomandată păstrarea, dar pentru care este posibilă desființarea cu condiția integrării intr-un scenariu de restructurare și marcării memoriale.***

Imobil CF 320353-C1 Garaj locomotivă - prin proiect această clădire se pastrează și se reabilitează și cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.

Denumire oficială: Garaj locomotivă (ruină) — fără acte — identificat Corp C1 prin C.F. nr. 320353 Arad, nr. Cad. 320353-C1, constructii industriale si edilitare.

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.777	-	-	3249-3268/2	

Imobil CF 320662-C1 Clădire ambarare tărâțe + sală forță + rampă (ruină) - prin proiect această clădire se pastrează și se muzeifică in situ, cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.

Tel./Fax: +40 /42 311 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	Cladire ambalare, tarâte+sala, forta+ rampa+post trafo

Imobil CF 321196-C1 Magazie (ruină) prin proiect această clădire se pastrează și se marchează in situ cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus. Acestă clădire va integrată arhitectural in ansablul de clădiri noi propuse pe amplasament și se va refuncționaliza cu scopul de a adăposti funcțiuni de tip retail.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	**CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1**	**constructii industriale si edilitare**	**-**	**Cu acte**	**magazie grau**

Imobil CF 320612-C2 Cabina poartă+expediție tărâțe. Aceasta construcție este foarte alterată de intervenția de tip poartă de acces, de secol 20, care fragmentează construcția istorică existetă. Prin poiect se propune desființarea acesteia prin scenariu de resctructurare.

c. **<u>Imobile care pot fi păstrate cu condiția creșterii valorii ambientale sau pot fi eliminate cu condiția integrării intr-un scenariu de restructurare</u>**

• Imobil CF 316902 – Perete magazie (ruina) - prin proiect această clădire se pastrează și muzeifică in situ cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.

• Imobil CF 316902 C4 – Atelier - prin proiect această clădire se pastrează și muzeifică in situ cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.

• Imobil CF 307160 C1 – Clădire administrativă – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

• Imobil CF 316902 C1+C2+C3– Fabrică de paine și Clădire frământare și depozitare, silozuri făină - aceste clădiri nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acestora prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

• Imobil CF 320618 C1+C2+C3 – Birouri, Magazie, Remiza PSI - aceste clădiri nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acestora prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

• Imobil CF 301334 C10 Centrală termică – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

• Imobil CF 301334 C7+C14 – Magazie și anexă - aceste clădiri nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acestora prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

• Imobil CF 301334 C9 – Post trafo – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

• Imobil CF 320353 – Bazin apă – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

In incinta studiată se vor realiza construcții noi de tip parc retail cu funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, spa.

d. **Construcții propuse spre desființare:**

Toate construcțiile edificate și identificate, care nu se incadrează in categoriile de mai sus.

Pentru demolarea construcțiilor, a echipărilor tehnico-edilitare și a împrejmuirilor existente fără valoare istorică sau cu posibilitate de desființare în urma unui scenariu de restructurare, conform Studiului istoric, se va solicita un nou Certificat de Urbanism în vederea elaborării D.T.A.D. care va descrie proiectul pentru autorizarea lucrărilor de desființare (conform Legii 50/96 republicată).

e. **Construcții noi propuse:**

• In incinta studiată se vor realiza construcții noi de tip parc retail cu funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, spa. construirea unor noi corpuri de clădire în regim de înălțime P – P+5 conform recomandărilor din studiul istoric, Hmaxim 6m - 28m in funcție de zona fincțională din care fac parte, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.

• Construirea unei parcari supraterane conform regulamentului aprobat prin – HCLMA nr. 187/28.03.2024;

• Construcții tehnico edilitare;

• Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

• Amenajarea incintelor, identificate cu CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi amenajate, locuri de parcare suprateran și spații verzi;

• Iluminat arhitectural;

• Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

• Racorduri pentru acces carosabil din Calea Aurel Vlaicu.

Constructiile (elementele) noi, adaugate la compozitia existenta, se vor conforma contemporan si in buna relatie cu vecinatatile si cu ansamblul existent.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Municipiul Arad este unul dintre centrele urbane majore din vestul României, situat la intersecția paralelei 46°11' latitudine nordică cu meridianul 24°19' longitudine estică de la Greenwich, pe malurile râului Mureș. Amplasat în cadrul Câmpiei Mureșului – subunitatea Câmpul Aradului – municipiul beneficiază de o poziționare strategică atât geografic, cât și economic.

Terenul este situat în UTR 42, subzona Ip42b, subzona unități industriale poluante, într-un context marcat de prezența Ansamblului industrial „Fabrica de Spirt și Drojdie Frații Neuman", conform Planului Urbanistic General în vigoare. Zona este definită funcțional ca incintă industrială, cu destinație predominant industrială (categoria I), în care sunt admise funcțiuni productive și de servicii, condiționate de reglementări urbanistice specifice.

Situl include un imobil de importanță istorică – clădirea Morii, clasată ca monument istoric de categoria B, având codul LMI AR-II-m-B-00586. Aceasta este o construcție cu regim de înălțime S+P+4+2M (conform studiului istoric), identificată ca element de patrimoniu industrial reprezentativ, care nu poate fi modificată sau desființată. În acest context, orice intervenție urbanistică și arhitecturală în zona de protecție a monumentului este condiționată de avizul Direcției Județene pentru Cultură și de respectarea legislației în domeniu.

Pentru toate celelalte construcții admise în incintă, edificarea sau restructurarea acestora este permisă doar în baza elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Parametrii urbanistici specifici – precum Procentul de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), regimul de înălțime și alinierea la stradă – vor fi stabiliți prin PUZ în funcție de destinațiile propuse și de integrarea în contextul urban existent.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ nu permite autorizarea directă a construcțiilor noi în lipsa documentației de urbanism detaliate. Astfel, autorizarea este condiționată de stabilirea regimului de construire prin PUZ, inclusiv a retragerilor față de limitele laterale, posterioare și față de aliniamentul stradal. Această abordare are scopul de a asigura o dezvoltare coerentă, compatibilă cu specificul zonei, cu protejarea monumentului și cu integrarea funcțională și estetică a noilor intervenții.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR PUZ :

- Ridicare topografică
- Certificat de urbanism nr. **1163** din **20.07.2023** Intocmire PUZ si RLU- ***Zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istoric***ă existente și reabilitarea construcției monument istoric, Nr. Cad. 320604-C1, si construire ***parc retail cu amenajări aferente*** – Calea Aurel Vlaicu Arad
- Avizul de oportunitate nr. 58 din 20.11.2023.
- Raportul informării și consultării populației – Etapa II
- Studiu istoric
- Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad și se supune prevederilor PUG Arad, aprobat prin HCLM nr. 588/2023, cu valabilitate prelungită. Terenul este situat în UTR 42, subzona Ip42b, subzona unități industriale poluante, într-un context marcat de prezența Ansamblului industrial „Fabrica de Spirt și Drojdie Frații Neuman".
- Pentru cvartalul studiat există alte PUZ-uri aprobate cunoscute în momentul redactării documentației.

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Documentaţia tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificarile si completarile ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitata normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

In zona exista documentatii de urbanism aprobate in vecinatatea amplasamentului și anume:

HCLM nr. 202 din 26 iulie 2007 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aferent obiectivului de investiție: „Complex Comercial" în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 225–235, elaborator: S.C. THM PLUS S.R.L., beneficiar: S.C. Mercury Commercial Center S.R.L.

HCLM nr. 262 din 07 octombrie 2008 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aferent obiectivului de investiție: „Construire zonă de locuințe colective" în Municipiul Arad, zona Bogdan Voievod – Meșterul Manole – Codrului, elaborator: S.C. Proiect Linia B S.R.L., beneficiar: S.C. Erre Invest Roman S.R.L.

HCLM nr. 23 din 16 ianuarie 2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent obiectivului de investiție: „Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective", Municipiul Arad, intravilan, Strada Codrului nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad, S = 5.768 mp, elaborator: S.C. Proiect Linia B S.R.L., beneficiar: S.C. Erre Invest Roman S.R.L.

HCLM nr. 487 din 6 septembrie 2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent obiectivului de investiție: „Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare", Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 358462 – Arad, S = 1.436 mp, elaborator: S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar: S.C. Gab Residence S.R.L

1.3.2. STUDII DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ :

-Studiu geotehnic ;
-Stidiu Topografic ;
-Studiu Istoric;
-Avize și acorduri.

1.3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE :

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățiile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă;

1.3.4. TEMA PROGRAM

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are la bază solicitările investitorului – S.C. ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT S.R.L. – și este fundamentată pe condițiile stipulate în Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Arad, precum și pe Avizul de oportunitate eliberat conform prevederilor legale.

Documentația a fost elaborată în urma consultărilor continue între investitor, proiectantul general și specialistul care a întocmit studiul istoric, în scopul configurării unei intervenții urbanistice responsabile, care să valorifice potențialul sitului și să răspundă cerințelor actuale de dezvoltare urbană sustenabilă.

Tema-program propune dezvoltarea unei zone mixte, cu funcțiuni complementare de turism, comerț, servicii, administrație și instituții, în deplină concordanță cu Planul Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) și cu strategiile de dezvoltare ale Municipiului Arad aferente ciclurilor 2007–2013 și 2014–2020. Premisa generală de la care pornește intervenția este aceea că nivelul de trai și calitatea vieții urbane sunt direct corelate cu dezvoltarea economică și socială a orașului, iar aceasta, la rândul ei, depinde de dinamica investițiilor și de capacitatea de regenerare a zonelor abandonate sau slab valorificate.

Dezvoltarea propusă urmărește integrarea funcțională a incintei industriale într-un țesut urban regenerat, care păstrează și pune în valoare patrimoniul existent, în special monumentul istoric – clădirea Morii – și creând un cadru coerent pentru investiții noi, compatibile cu specificul zonei.

Principiile de urbanism care stau la baza propunerii includ:

respectarea Regulamentului General de Urbanism și a reglementărilor din PUG Arad;

a. asigurarea echilibrului între indicatori urbanistici (POT, CUT) și caracteristicile arhitecturale ale ansamblului;

b. dimensionarea adecvată a densității construite în raport cu suprafața disponibilă și specificul funcțional al zonei;

c. realizarea unor accese auto și pietonale eficiente și ierarhizate, adaptate diverselor categorii de utilizatori;

d. sistematizarea terenului într-un mod care să asigure atât viabilizarea completă, cât și confortul funcțional al viitoarelor utilizări urbane;

e. integrarea zonelor verzi și a spațiilor publice ca elemente esențiale în regenerarea ambientală și socială a incintei.

Prin această abordare, PUZ-ul propus contribuie la transformarea unei platforme industriale parțial abandonate într-un pol urban activ, cu funcțiuni moderne, compatibile și sustenabile.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a municipiului Arad, pe partea dreaptă a arterei Calea Aurel Vlaicu, la o distanță de aproximativ 24 metri față de axul străzii.

Zona analizată face parte din fostul areal industrial al orașului, conturat la începutul secolului XX, în jurul unor platforme cu specific productiv și logistic. În timp, pe fondul dezvoltării urbane, vecinătățile acestei zone au cunoscut o diversificare funcțională, incluzând astăzi locuințe colective și individuale, zone de servicii, centre comerciale, funcțiuni turistice și balneare.

Zona este bine conectată la rețeaua de transport public urban, cu un grad ridicat de accesibilitate, datorită amplasării de-a lungul axei est–vest reprezentată de Calea Aurel Vlaicu – una dintre cele mai importante artere ale orașului.

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

În prezent, zona studiată păstrează un caracter predominant industrial și comercial, specific vechilor incinte funcționale, aflate într-un proces lent de reconversie sau abandon, fapt ce justifică necesitatea unei intervenții urbanistice de reactivare, regenerare și integrare funcțională în dinamica actuală a orașului.

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona Vestică a municipiului Arad, respectiv în Zona de referință U.T.R. 42, este delimitată astfel :

La N: Strada Corbului;

La V: Strada Meșterul Manole;

La S: Caleqa Aurel Vlaicu;

La E: Aleea Jupiter si Proprietăți private și anume: CF 3636347, 353896, 349414, 349416 ARAD;

U.T.R. 42 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:

Țesut urban neomogen.

U.T.R. 42 cuprinde un singur cvartal delimitat de străzile mai sus mentionate.

2.1.1. AMPLASAMENT ȘI VECINĂTĂȚI

Terenul este situat în UTR 42, subzona Ip42b, subzona unități industriale poluante, într-un context marcat de prezența Ansamblului industrial „Fabrica de Spirt și Drojdie Frații Neuman".

(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunitati functionale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+4+2M - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I, ce nu se poate modifica.

Incinta reglementată are suprafaţa de **53783,00mp.**

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La N: Proprietăți private și anume CF 356598, 356597, 349414, 349416, 320318, 3320321, 320187, 304444, 320659 ARAD;
- La V: Strada Meșterul Manole;
- La S: Calea Aurel Vlaicu, Proprietăți private și anume CF: 320340, 320399, 313574, 301614;
- La E: Aleea Jupiter, Proprietăți private și anume: CF 3636347, 353896, 349414, 349416 ARAD.

2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Amplasamentul studiat beneficiază de o poziționare favorabilă în cadrul municipiului Arad, în zona de nord-vest, într-un areal cu potențial ridicat de dezvoltare urbană. Din punctul de vedere al relaționării cu structura orașului, funcțiunile propuse prin prezentul PUZ – turism, servicii, comerț, administrație – sunt compatibile cu tendințele actuale de reconversie și revitalizare a zonelor industriale subutilizate.

Intervenția este oportună, având în vedere necesitatea valorificării unei platforme industriale în mare parte nefuncțională, dar bine conectată la infrastructura majoră de transport și aflată în proximitatea

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

unor zone cu funcțiuni urbane mixte. Propunerile urbanistice contribuie la dinamizarea activităților economice și sociale, prin atragerea de investiții, generarea de locuri de muncă și creșterea atractivității zonei pentru noi utilizatori.

Accesibilitatea amplasamentului este foarte bună, fiind asigurată prin racorduri directe la Calea Aurel Vlaicu – arteră principală a municipiului, cu profil generos și trafic ridicat. În completare, se propun accese suplimentare auto și pietonale din străzile adiacente, precum și integrarea traseelor velo și pietonale în rețeaua de circulații urbană.

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona este deservită de rețele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Terenul studiat are posibilitatea reală de racordare la aceste rețele, urmând ca extinderea și adaptarea acestora să fie corelate cu etapele de dezvoltare ale investiției.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Geomorfologia

Zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Aradului, având altitudini absolute coborâte cuprinse între 98 —105m, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la trasportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. Câmpia Aradului reprezintă un vechi con aluvial al Mureșului, înecat în depozite mai recente. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici, dar rămâne în domeniul detritic cu variații mari de granulometrie.

Geologia zonei

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului.

Cuaternarul, reprezentat prin depozite loessoide în interfluvii și prin depozite aluvionare în șesul aluvionar al Mureșului, are o largă răspândire, acoperind la suprafață întreaga zonă, Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori cu pietriș, nisipuri argiloase și argile nisipoase. În zona Arad, o importanță deosebită o prezintă depozitele aluvionare ale conului de dejecție al Mureșului, care ajung până la grosimea de 145 m fiind constituite dintr-o alternanță de argile și nisipuri cu elemente de pietriș. Pliocenul este reprezentat prin depozite care apartin Levantinului, Dacianului și Pontianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian — Pontian a fost considerată pe criteriii litologice, la 525 m adâncime și s-a ieșit din Pliocen la adâncimea de 1.162m. Miocenul este reprezentat prin depozite aparținând Sarmațianului, constituite din marne compacte și marne nisipoase, cu intercalații de nisipuri și

Tel./Fax: 040 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

gresii slab cimentate și calcare albe-gălbui, care stau peste fundamentul cristalin. În unele foraje, Sarmațianul a fost interceptat între adâncimile 1, 162 — l, 189 m, deci cu o grosime de 27 m. Cristalinul este constituit din sișturi sericitoase, cloritoase și talcoase, șisturi silicioase și filite. Formațiunile ce iau parte la alcătuirea geologică a zonei cercetate, se afundă de la est către vest, prezentând o serie de structuri anticlinale largi, asa cum este structura Zădăreni la sud de Arad și structura Turnu la vest, zona Arad situându-se pe c flancul nordic al structurii Zădăreni.

Local, pe amplasament, pot exista variații mari de stratificație, întrucât ne aflăm pe terasa râului Mureș, acoperită cu depozite aluvionare specifice, formate în condițiile în care, periodic, au loc și inundații puternice.

Hidrologia zonei

Apele freatice. Sunt cantonate în depozite cuaternare alcătuite din nisipuri cu granulometrie diferită, pietrișuri cu intercalații de argile, prafuri argilose — prăfoase. În partea superioară a acestor depozite permeabile se dezvoltă formațiuni cu o permeabilitate mai redusă care fac ca în anumite zone nivelele hidrostatice să prezinte caractere ascensionale. În același timp, formațiunile cu granulometrie fină și apariția unor orizonturi genetice de soluri impermeabile, bine dezvoltate, fac ca deasupra acestora (0,4 0,6 m) să se acumuleze strate acvifere sezoniere (suprafreatice) influențate de condițiile climatice, motiv pentru care prezintă oscilații sezoniere accentuate. Aceste straturi sunt discontinue și se află în interdependență cu straturile freatice propriu — zise. Nivelurile apelor freatice în câmpia joasă se întâlnesc între 0,0 și 3,0 metri, excepție fac areale reduse de 3,0 5,0 metri care sunt situate în zonele grindate. Niveluri de 0,0 -- 2,0 metri se întâlnesc în zonele depresionare și pe fostele albii părăsite. În zonele înalte, apele freatice se drenează mai repede (din cauza materialului mai grosier al stratului acvifer) decât în zonele plane și depresionare. Alimentarea pânzelor acvifere se face în cea mai mare parte din precipitații și mai puțin din Mureș. Condițiile cele mai favorabile de alimentare sunt în zona în care predomină materialele ceva mai grosiere. Maximele de nivele se produc, de regulă, în lunile februarie și martie. În continuare nivelul scade treptat până în lunile octombrie — noiembrie când se înregistrează valorile minime. Nivelul hidrostatic, având adâncime relativ mică este supus și influenței climatice în sensul că primăvara când se produc infiltrații acesta se c ridică ușor, iar vara, când evapotranspirația crește, nivelul scade. Oscilațiile nivelului freatic prezintă amplitudini de 1,0 - 1,5 metri în apropierea Mureșului, în depozitele grosiere, ele pot atinge până la 2,0 2,5 metri iar în zonele de interfluvii, acestea sunt situate între 0,5 —2,5 metri. Datorită amplitudinii mari, în depresiuni nivelele freatice se întâlnesc uneori la suprafață sau aproape de suprafață din care cauză se semnalează fenomene de bălțiri. Regimul apelor freatice este puternic influențat de îndiguiri și desecări. Rețeaua canalelor de drenaj de adâncime construită în toată câmpia a determinat înlăturarea parțială a pânzelor de ape suprafreatice și a contribuit la coborârea nivelului freatic. Apa subterană se va putea ridica până la adâncimi de 1,4 — 1,7 m (107,9 m Nivelul Mării Baltice /NMB/) excepție făcând situațiile excepționale (inundații, pierderi tehnologice, etc.)

Chimismul apelor freatice.

În orizonturile acvifere cantonate în depozite grosiere în care și circulația apei este mai mare, mineralizarea și duritatea prezintă valori reduse. Calitate mai slabă au apele din zonele joase, unde drenajul este lent și unde depozitele fine din acoperișul acvifer îngreunează regenerarea apelor subterane prin infiltrații verticale. Chimismul variază de la un foraj la altul pe distanțe relativ reduse. Reziduul fix al apelor freatice poate varia între 0,4 și 1,5 1. gr/ litrul de apă, deci întâlnim toată gama de ape, de la dulce la sălcie.

Tel./Fax: (40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Apele de adâncime din zona Câmpiei Aradului sunt cuprinse în marea unitate a Bazinului Vestic. Puternica fragmentare a soclului condiționează un circuit propriu care face ca la suprafață să apară ape temale. În forajele efectuate în Câmpia Mureșului până la adâncimi de 424 metri, în depozite cuaternare, au fost distinse 12 orizonturi acvifere ascensionale.

Apele de suprafață. Teritoriul municipiului aparține bazinului hidrografic al râului Mureș. Râul Mureș, are o lungime totala de 716 lan din care cca 220 km pe teritoriul județului și o suprafață hidrografică de 27.890 km2, din care 2500 km2 în județul Arad, clasându-se astfel pe locul 2 în România, după fluviul Dunăre. Panta râului pe sectorul de câmpie este de 0,3⁰/00. De asemenea, acesta reprezintă și râul cu cel mai mare debit, intrând în județul Arad cu 142m³/s; debitul maxim atins este de 2.15()m3/s. Scurgerea maximă se produce primăvara, urmare a precipitațiilor dar și topirii stratului de zăpadă, în acest sezon înregistrându-se peste 44% din scurgerea anuală. Restul scurgerii este repartizată după cum urmează: 25% vara, 1 1% toamna și 20% iarna. Primăvara se produc și cele mai frecvente indundații. Utilizarea lui este însă restricționată de calitatea apelor, deoarece la capăt de bazin hidrografic râul concentrează poluanți care îl fac utilizabil numai pentru industrie și agricultură.

Pârâul Aranca, râul Mureșul Mort și numeroase alte canale artificiale deversează în Mureș și formează în lunca acestuia un ecosistem dinamic, periodic transformabil, cu peste 40 de insule și numeroase grinduri și plaje de nisip. Existența ecosistemelor acvatice și terestre variante, constituite din: stepă și silvostepă, ape stătătoare, bălți și mlaștini, lunci și pajiști umede, fânețe, vii, livezi și terenuri arabile, are drept consecință o biodiversitate considerabilă, motiv pentru care, la limita sud-vestică a municipiului a luat naștere parcul natural "Lunca Mureșului".

Zonarea seismică

Conform zonării seismice după Normativul P 100—1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț Tc—0,7 sec. și un coeficient seismic ag—0,20 g și gradul 7 de intensități seismice conform STAS 1 1100/93.

Factori climatici

Teritoriul localității se încadrează într-un climat temperat continental moderat (amplitudinea termică medie anuală este de 22,5 ºc), cu ușoare influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu iemi relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Regimul eolian este un factor climatologic important deoarece direcția vânturilor indică originea maselor de aer care vin deasupra câmpiei modificând mersul vremii. Regimul vânturilor este determinat de dezvoltarea diferitelor sisteme barice care traversează Câmpia Aradului: anticiclonul Azoric, anticiclonul Euroasiatic, ciclonul Islandic și ciclonul Mediteranean.

Incadrarea în zone cu risc natural.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare al ariei pe care se găsește amplasamentul investigat se face în conformitate cu Legea Nr. 575/ Noiembrie 2001 , Legea privind aprobarea Planului de amenajare al teritoriului Național Secțiunea a V a : Zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit tip de dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ (Anexa 3), inundațiile (Anexa 5) și alunecările de teren (Anexa 7).

v/ Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 6, cu perioada de revenire de cca 50 ani; magnitudinea maximă credibilă a sursei, de Mw—6. I.

Inundații:Municipiul Arad se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații.

Tel./Fax: +40 742 181 187 Email: office@pro arhitectura ro Web: www.pro arhitectura ro Adresa: 310003 str. Cornelliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația rutieră în zona studiată se desfășoară pe direcția Est-Vest. Calea Aurel Vlaicu, este o arteră importantă de circulație din orașul Arad, pentru că face legătura între nodurile de circulație din centrul orașului și ieșirea din oraș, către graniță.

Calea Aurel Vlaicu este amplasată în partea vestică a orașului Arad, și este situată la limita sudică a zonei studiate. Aceasta constituie una dintre cele mai importante artere de circulație ale orașului, stradă magistrală de categoria I și asigură preluarea fluxurilor majore ale oraşului pe direcţia drumului naţional ce traversează oraşul. Calea aurel Vlaicu dispune de 4 benzi de circuație, câte două pe fiecare sens de mers. De asemenea în imadiata vecinătate a amplasamentului studiat se regăsește un sens giratoriu care asigură accesurile către zonele cu destinații comerciale și administrative zituate în vecinătatea amplasamentului studiat.

Circulația rutieră și pietonală este reglementată prin semne de circulație și marcaje orizontale. Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, în partea sudică a limitei incintei studiate. Circulația pietonală este asigurată de troturarele existente pe Calea Aurel Vlaicu. De asemenea această stradă dispune și de piste pentru biciclete pentru încurajarea circulației velo.

În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces pe amplasament prin clădire existentă în incintă CF 320612- C2 cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu. Se propun încă două accesuri pietonale prin terenul identificat prin CF: 366444.

Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Accesul autovehiculelor mici se propune a se realiza printr-un braț nou al girației existente pe strada Calea Aurel Vlaicu. Acesta fiind racordat la inelul girației prin raze circulare de R=15.00 m la intrare, respectiv R=6.00 m la ieșire, lățimea benzilor de circulație pentru intrare/ieșire este de 4.50 m, acestea fiind separate printr-o insulă denivelată.

Accesul autovehiculelor grele pentru aprovizinare se propune a se realiza prin racord la strada Aleea Jupier, care în momentul de față nu este amenajată corespunzător. Amenajarea acesteia constă in lărgirea străzii la 7.00 m și racordarea străzii la Calea Aurel Vlaicu prin raze circulare R=12.00 m. Un al doilea acces pentru aprovizionare se propune in zona străzii Mesterul Manole, care se intersectează cu Calea Aurel Vlaicu. Accesul propus are o lățime de 7.00 m, fiind racordat la marginea părții carosabile a străzii Meșterul Manole prin raz circulare R=9.00.

Se propun încă două accesuri pietonale prin terenul identificat prin CF: 366444. Accesul auto la teren se face prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Transport public

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona studiată este situată pe o arteră principală de circulație a Oarașului arad și este conectată la traseele de transport public afrerente: tramvai și autobuz. Zona studiată se află la o distanță mică față de stația de tramvai pentru transportul în comun.

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se caracterizează printr-o funcționalitate mixtă, specifică unui areal urban aflat în tranziție între caracterul industrial istoric și tendințele actuale de reconversie funcțională. Tipurile de ocupare a terenurilor identificate în perimetrul analizat includ:

a) Căi de comunicație rutieră majore: amplasamentul este delimitat și deservit de Calea Aurel Vlaicu – arteră principală de tranzit la nivel municipal și regional, ce asigură legătura cu zonele industriale, comerciale și rezidențiale ale orașului
b) Funcțiuni de agrement și turism balnear: în proximitate se află Bidi – Băi termale Gai, obiectiv cu potențial turistic și de sănătate publică, reprezentând o resursă complementară în cadrul viziunii de regenerare urbană a zonei
c) Funcțiuni de servicii: în imediata vecinătate a zonei studiate este amplasat centrul comercial Galeria Mall (în prezent nefuncțional), precum și alte construcții cu destinație comercială, în diferite stadii de ocupare și viabilitate economică
d) Funcțiuni de locuire: în vecinătate se regăsesc cartiere cu locuințe colective (blocuri de locuințe) și locuințe individuale în regim mic urban, rezultat al extinderii orașului spre zonele periferice și a conversiei funcționale a unor foste zone industriale;
e) Funcțiuni industriale: zona studiată conține platforme industriale istorice, inclusiv clădiri dezafectate sau parțial funcționale, cu regimuri de înălțime diverse, dintre care unele au valoare arhitecturală și istorică (ex: clădirea Morii – monument istoric cod LMI AR-II-m-B-00586);
f) Infrastructură feroviară: în incintă și în vecinătate sunt vizibile trasee de cale ferată dezafectată, componente ale vechii infrastructuri tehnologice de transport intern, cu valoare documentară. Se propune păstrarea acestora, acolo unde este posibil, prin integrare simbolică în amenajările peisagere ale ansamblului.

Prin urmare, zona studiată prezintă un potențial ridicat pentru dezvoltare integrată, prin valorificarea funcțiunilor existente cu relevanță urbană, regenerarea spațiilor degradate și introducerea de funcțiuni noi compatibile cu dinamica orașului;

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, astfel funcțiunile propuse nu afectează negativ vecinătățile, acestea fiind compatibile între ele.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT ȘI ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Amplasamentul cuprinde clădiri industriale de diverse dimensiuni, majoritatea cu regim de înălțime P și P+1, aflate în diverse stadii de degradare sau abandon. Construcția cu nr. cad. 320604-C1 este clasată ca monument istoric, fiind propusă pentru reabilitare și integrare în ansamblu. Existența rețelelor edilitare este parțială, fiind necesare extinderi și modernizări pentru a asigura funcționarea noilor investiții.

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Spațiile verzi sunt slab reprezentate, cu vegetație spontană, iar circulațiile auto sunt precare, cu accese neuniform distribuite

În perimetrul zonei studiate există construcții edificate.

Zona studiată este caracterizată de un fond costruit neomogen specific zonelor industriale dezafectate, cu funcțiuni mixte de locuire colectivă, administrative, servicii, agrement și industrial.

În prezent terenul nu este liber de construcții. Acesta este ocupat de o serie de construcții idustrial-edilitare, adminsitrative și o clădire monument istoric de categoria B .

Monument de arhitectură inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann .

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2116,2	Cu acte	S. construita la sol:2116,2 mp; S. construita desfasurata:15300 mp; Moara, 2 anexe moară, expediţie făină – D+P+4E+M – anul edificării 1862

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 301334

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7492	-	-	3888-3893/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	301334-C1	constructii industriale si edilitare	341	Cu acte	ciadire garaj.
A1.2	301334-C2	constructii industriale si edilitare	6	Cu acte	magazie
A1.3	301334-C3	constructii industriale si edilitare	123	Cu acte	magazie
A1.4	301334-C4	constructii industriale si edilitare	40	Cu acte	magazie
A1.5	301334-C5	constructii industriale si edilitare	136	Cu acte	magazie

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320601

Date referitoare la teren

Tel./Fax: 140 742 181 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	376	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	- 309	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320612 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	414	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. Construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. Construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditietarate

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320607 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	858	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	- 37	Cu acte	linie garaj

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320616 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	448	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320616-C1	constructii anexa	- 37	Cu acte	linie garaj

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320610 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	492	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320599 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	382	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12	Parțial împrejmuit

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320604 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2134	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/13	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2116,2	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. Construita desfasurata:15300 mp; Moara, 2 anexe moară, expediție făină – D+P+4E+M -anul edificării 1862

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 321196 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	7119	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	321196-C1	constructii industriale si	1610	Cu acte	magazie grau
A1.2	321196-C2	constructii industriale si	25	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	321196-C3	constructii industriale si	21	Cu acte	cabina cantar
A1.4	321196-C4	constructii industriale si	34	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	321196-C5	constructii industriale si edilitare	5	Cu acte	cabina camion
A1.6	321196-C6	constructii industriale si edilitare	4	Cu acte	estacada

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320618 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)		Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	292		-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	86,86,115 -	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 315008 Arad

Tel./Fax: +40 /42 111 187 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3890	-	-	3888-3893/4	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	315008-C1	constructii industriale si edilitare	144	Cu acte	statie de pompare
A1.2	315008-C2	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	Rezervor
A1.3	315008- C3	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	Rezervor

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307160 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.693	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320625 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	644	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/6	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

A1.1	320625-C1	constructii industriale si edilitare	146	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz(ruină)
A1.2	320625-C2	constructii industriale si edilitare	12	Cu acte	tablou comanda

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 316902 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5873	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	316902-C1	constructii industriale si edilitare	917,6	Cu acte	fabrica de paine, magazinprezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	316902-C2	constructii industriale si edilitare	388,1	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	316902-C3	constructii industriale si edilitare	- 184,4	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	316902-C4	constructii industriale si edilitare	- 73,2	Cu acte	atelier

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320598 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1039	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	constructii industriale si edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	constructii industriale si edilitare	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

A1.4	320598-C4	constructii industriale si edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320353 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3852	-	-	3249-3268/2	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 300614 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	8847	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307255 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.811	-	-	3888-3893/2	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320660 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1706	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320660-C1	constructii industriale si edilitare	89	Cu acte	Post trafo
A1.2	320660-C2	constructii industriale si edilitare	72	Cu acte	Post trafo(ruină)

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320606 Arad

Date referitoare la teren

Tel./Fax: 040 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	204	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320606-C1	Constructii industriale si edilitare	134	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320662 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1122	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320662-C1	constructii industriale si edilitare	64	Cu acte	cladire ambalare, tarâte + sala forta+rampa+post trafo

In prezent terenul este ocupat de construcții de tip industrial majoritatea fiind neutilizate și dezafectate .

Suprafață construită existentă aferentă incintei studiate: cca.10.512mp

Suprafață construită desfășurată existentă aferentă incintei studiate: cca. 20.512mp

Indicatori urbanistici aferenți incintei studiate, situația existentă:

- P.O.T. existent = 19,86 %
- C.U.T. existent =0,39

În prezent accesul se face direct din Calea Aurel Vlaicu.

2.5.4. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, Str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Aria studiată prin PUZ este localizată într-o zonă urbană activă, deservită de o gamă variată de funcțiuni comerciale și servicii.

Vitalitatea acestei zone este susținută de dinamica activităților economice, diversitatea funcțiunilor comerciale, oferta de spații pentru birouri și cazare, precum și de calitatea vieții în zonele adiacente cu locuire colectivă.

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat – servicii și agrement – este compatibilă cu caracterul urban al zonei și contribuie la consolidarea acestei identități funcționale..

2.5.5. ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

În stadiul actual, terenul studiat include construcții existente cu zone de spațiu verde,preonderent neamenajate, care însumează aproximativ 72,19% din suprafața totală a incintei.

În etapa de dezvoltare propusă, spațiile verzi plantate vor fi realizate cu respectarea prevederilor legale în vigoare, inclusiv Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilan, precum și alte norme și normative aplicabile la momentul execuției lucrărilor.

De asemenea, vor fi respectate prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/26.10.2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi aferente lucrărilor de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

2.5.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZOELE ÎNVECINATE

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Nu se constată disfuncționalități majore generate de corelarea funcțiunilor existente cu cele propuse.
- Principala disfuncționalitate identificată este reprezentată de faptul că terenul studiat și majoritatea construcțiilor existente se află în stare avansată de degradare și nu sunt utilizate în prezent.
- Elementul de maximă valoare patrimonială al incintei este clădirea Morii, monument istoric, care conferă sitului o identitate distinctă și un potențial semnificativ de regenerare urbană.
- Lipsa infrastructurii rutiere și pietonale amenajate în interiorul incintei constituie o limitare funcțională importantă.
- Spațiile verzi existente sunt neamenajate, iar vegetația este preponderent spontană și necontrolată.
- În incintă se regăsesc arbori izolați care, conform evaluării peisagere și tehnice, necesită tăiere din motive de siguranță și pentru a permite reconfigurarea funcțională a platformei.
- Deși terenul și construcțiile existente nu sunt valorificate în prezent, acestea dispun de un potențial ridicat, în special datorită prezenței monumentului istoric și a amplasării strategice în cadrul orașului.

Tel./Fax: 040 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

2.5.8. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE.

În urma analizei funcționale, nu se constată disfuncționalități generate de necorelarea între funcțiunile existente și cele propuse.

Principala disfuncționalitate identificată o reprezintă starea avansată de degradare a construcțiilor existente în incintă, precum și lipsa utilizării acestora.

Clădirea Morii, clasată ca monument istoric (cod LMI AR-II-m-B-00586), reprezintă elementul cu valoare patrimonială dominantă în cadrul sitului. Prezența acestei construcții oferă ansamblului o identitate puternică și un potențial urban ridicat pentru regenerare și reconversie funcțională.

Conform concluziilor studiului istoric, clădirea Morii are valoare arhitecturală și documentară deosebită și necesită măsuri urgente de conservare, consolidare și integrare în viitorul concept urbanistic. În ultimii ani, lipsa utilizării și întreținerii a generat un proces accelerat de degradare, documentat prin fenomenologia afectării structurii și învelitorii.

Fondul construit existent pe amplasamentul studiat a fost analizat din perspectiva valorii istorice, arhitecturale, funcționale și contextuale, în corelare cu concluziile studiului istoric. Astfel, construcțiile au fost clasificate în patru categorii distincte, care fundamentează scenariul de intervenție:

- Clădiri care nu pot fi desființate, fiind clasate ca monumente istorice, cu valoare documentară certă și protecție legală. Acestea vor fi păstrate, reabilitate și integrate funcțional în noile propuneri.
- Clădiri ce pot fi demolate în baza unui scenariu de restructurare, prin documentație justificativă, însoțită de avizul Direcției Județene pentru Cultură. Aceste construcții, deși neclasate, pot avea influență asupra imaginii ansamblului și vor fi tratate cu responsabilitate în procesul decizional.
- Clădiri care din punct de vedere tehnic și juridic pot fi demolate, dar care se aleg a fi păstrate datorită valorii lor ambientale, caracterului estetic specific și rolului lor în păstrarea memoriei locului. Acestea contribuie la definirea identității ansamblului și vor fi reconvertite sau integrate în mod coerent în noua configurație funcțională.
- Clădiri care nu prezintă interes din punct de vedere istoric, arhitectural sau urbanistic, fiind într-o stare avansată de degradare sau fără aport la coerența compoziției. Acestea sunt propuse pentru desființare în vederea eliberării terenului și a restructurării spațiale a incintei.

Pe amplasamentul studiat se regăsesc o serie de bazine tehnologice, platforme industriale și construcții dezafectate, aflate într-o stare avansată de degradare, care prezintă riscuri majore din punct de vedere al siguranței, salubrității și integrității mediului construit.

Aceste elemente, rămase neutilizate în urma scoaterii din funcțiune a vechilor fluxuri industriale, nu mai îndeplinesc nicio funcție tehnologică și se află într-o situație structurală precară, generând pericole atât pentru accesul neautorizat, cât și pentru eventualele lucrări de reconversie.

În acest context, se propune desființarea integrală a acestor componente degradate, în paralel cu reconfigurarea funcțională și ecologizarea amplasamentului. Intervențiile vor fi realizate cu respectarea normelor privind protecția muncii și a mediului, pregătind terenul pentru o reintegrare coerentă în țesutul urban propus.

Vechile fluxuri de circulație pe cale ferată, care traversau incinta industrială în perioada de funcționare a fabricii, reprezintă elemente cu valoare tehnică, istorică și de memorie a locului. Acestea contribuie la caracterul specific al ansamblului și la citirea logicii spațiale originare a platformei industriale.

Se propune păstrarea și punerea în valoare a acestor trasee în zonele unde acest lucru este posibil din punct de vedere funcțional și urbanistic. Integrarea liniilor de cale ferată dezafectate în amenajările peisagere se va realiza prin marcarea lor în paviment, reutilizarea elementelor feroviare originale sau muzeificarea simbolică a acestor fragmente de infrastructură.

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Această abordare are rolul de a conserva identitatea tehnologică a sitului, de a susține narativul istoric al ansamblului și de a crea un dialog vizual între vechi și nou în cadrul intervențiilor urbanistice propuse

Din punct de vedere al accesibilității, se propune organizarea unei rețele de accese adaptate tipologiei funcționale a ansamblului, diferențiate în funcție de categoria de trafic: auto ușor, auto greu și pietonal.

Accesul autovehiculelor de capacitate mică se va realiza printr-un braț nou al sensului giratoriu existent pe Calea Aurel Vlaicu, proiectat cu racordare prin raze circulare de R = 15,00 m la intrare și R = 6,00 m la ieșire. Benzile de circulație aferente intrării și ieșirii vor avea fiecare lățimea de 4,50 m, fiind separate printr-o insulă denivelată, conform standardelor tehnice în vigoare.

Accesul autovehiculelor grele, destinate activităților de aprovizionare, este propus prin două puncte:

Primul acces se realizează prin intermediul străzii Aleea Jupiter, aflată în prezent într-o stare neamenajată. Se propune modernizarea acesteia prin lărgirea la 7,00 m și racordarea la Calea Aurel Vlaicu prin raze de racord R = 12,00 m.

Al doilea acces pentru aprovizionare se propune în zona străzii Meșterul Manole, care intersectează Calea Aurel Vlaicu. Accesul propus are o lățime de 7,00 m și se racordează la marginea carosabilului printr-o rază circulară de R = 9,00 m.

Suplimentar, sunt prevăzute două accese pietonale amplasate pe terenul identificat prin CF 366444, care vor asigura permeabilitatea pietonală înspre și dinspre incintă.

Accesul auto principal la teren se va menține prin parcela identificată topografic cu nr. 320612-C2, CF nr. 320612 Arad, cu ieșire directă în Calea Aurel Vlaicu.

Spațiile verzi existente în incinta studiată sunt într-o stare avansată de degradare, fiind alcătuite preponderent din vegetație spontană necontrolată, fără amenajări peisagere sau valoare ecologică semnificativă. Lipsa unei structuri coerente și a unei relaționări între zonele verzi și fondul construit existent accentuează caracterul rezidual al acestor suprafețe.

În cadrul intervenției propuse prin PUZ, se prevede realizarea unui sistem unitar de spații verzi amenajate, conceput pentru a pune în valoare ansamblul fostei incinte industriale, cu accent pe clădirile cu valoare estetică și istorică.

Aceste spații vor integra vegetație adaptată specificului urban, zone de recreere, grădini tematice și insule vegetale, contribuind la reconversia sitului într-un cadru funcțional, estetic și sustenabil. În plus, vegetația propusă va avea și rol de filtrare vizuală și fonică, sprijinind atât biodiversitatea cât și confortul urban.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.6.1. Alimentarea cu apă

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și multiple variante de racordare.

2.6.2. Canalizare menajeră

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va putea prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte.

2.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât şi de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, Str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- restituţie în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi, în cazul apelor pluviale considerate convenţional curate;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituţie în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va putea propune branșarea.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul Căii Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

2.6.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, la care se va putea propune branșarea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația existentă nu generează disfuncționalități majore din perspectiva relației dintre mediul construit și cadrul natural. În perimetrul studiat nu au fost identificate elemente naturale protejate sau surse de impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu.

Prin regulamentul local de urbanism propus, se urmărește asigurarea unui echilibru funcțional și vizual între suprafețele construite și cele destinate spațiilor verzi amenajate și vegetației plantate, contribuind astfel la creșterea calității mediului urban și la integrarea sustenabilă a intervențiilor în contextul general al sitului.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În zona studiată prin PUZ nu sunt identificate riscuri naturale majore, precum inundații sau alunecări de teren. Conform concluziilor studiului geotehnic, terenul este stabil, fără semnalarea unor procese active care ar putea afecta siguranța construcțiilor propuse. Stabilitatea este confirmată atât pentru terenul propriu-zis, cât și pentru vecinătățile imediate.

Deși în perimetrul analizat nu sunt prezente elemente de patrimoniu natural, zona beneficiază de un potențial balnear și turistic ce poate fi valorificat în cadrul dezvoltărilor viitoare, în special prin reconversia funcțională a clădirilor istorice și prin reconfigurarea peisageră a incintei.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În perimetrul studiat nu au fost identificate riscuri majore asociate rețelelor de echipare edilitară existente. Totuși, se evidențiază o serie de disfuncționalități cu impact asupra mediului, cauzate în principal de traficul rutier intens de pe Calea Aurel Vlaicu – arteră majoră a municipiului Arad. Traficul

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Cornelius Coposu nr. 24C, Arad, Romania

greu generează emisii de noxe, poluare fonică și fragmentarea spațiului urban în proximitatea incintei studiate. De asemenea, prezența unor zone industriale active în vecinătate accentuează presiunea asupra calității ambientale locale.

Traseele existente de cale ferată industrială dezafectată, care traversau platforma în perioada funcționării fabricii, nu mai sunt operaționale, dar păstrează o valoare simbolică și de memorie tehnologică. Se propune păstrarea și valorificarea acestor trasee în zonele unde acest lucru este posibil, prin integrarea lor în amenajările peisagere, prin marcaj în paviment sau refolosirea elementelor feroviare originale în scop decorativ sau muzeal.

Prin prezentul PUZ se propune reconversia funcțională a amplasamentului prin edificarea unui parc comercial cu funcțiuni mixte (servicii, turism, comerț, administrație), completat de amenajări urbane și spații publice de calitate: alei pietonale, parcări, zone verzi și infrastructură edilitară modernizată (apă, canalizare, gaz, energie electrică, telecomunicații).

Zona va rămâne un mediu antropic funcțional, cu un caracter urban consolidat, dar va fi restructurată pe principii de sustenabilitate, eficiență energetică și recuperare a valorilor istorice ale sitului.

Deși zona nu adăpostește elemente de patrimoniu natural, studiile prealabile relevă un potențial balnear și turistic valorificabil pe termen mediu, în special prin reactivarea și reconversia clădirii Morii – monument istoric cu valoare simbolică majoră, și prin dezvoltarea unor funcțiuni complementare de tip wellness, ospitalitate și promenadă urbană.

2.7.4. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC-DUPĂ CAZ

Nu se identifică probleme majore de mediu care să impună măsuri speciale de protecție, altele decât cele prevăzute în mod uzual de legislația națională și locală în vigoare. În zona studiată nu sunt prezente surse active de poluare care să genereze un risc semnificativ asupra sănătății populației sau calității factorilor de mediu.

Lucrările propuse prin prezentul PUZ – constând în reconversia unei platforme industriale abandonate într-un ansamblu cu funcțiuni mixte (retail, servicii, turism, administrație, spații publice și parcaje) – se înscriu într-un proces de restructurare controlată, fără impact negativ asupra apelor de suprafață sau subterane din zonă. Rețelele de echipare edilitară vor fi reconfigurate și modernizate astfel încât să asigure protecția resurselor naturale și gestionarea adecvată a apelor meteorice.

Perimetrul studiat nu este inclus în zone de protecție ecologică sau peisagistică cu valoare deosebită, conform documentațiilor de mediu și de urbanism disponibile. Cu toate acestea, proiectul va urmări creșterea calității ambientale prin crearea unor spații verzi amenajate, grădini urbane și insule vegetale, care să susțină regenerarea vizuală a ansamblului și integrarea acestuia într-un context urban sustenabil.

În concluzie, impactul asupra mediului și asupra peisajului urban poate fi considerat redus și gestionabil, iar intervenția propusă contribuie la valorificarea potențialului terenului fără a afecta echilibrul ecologic sau calitatea vieții în zonă.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării ***„„ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE(FĂRĂ***

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 240, Arad, Romania

VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIOE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"".

Proprietățile care alcătuiesc incinta cu propuneri în cadrul prezentului PUZ sunt deținute în regim privat. Intervențiile urbanistice propuse vizează realizarea unui ansamblu coerent, cu funcțiuni mixte – turism, servicii, comerț și spații administrative – compatibile cu caracterul zonei și cu potențialul oferit de prezența monumentului istoric din incintă.

În conformitate cu legislația în vigoare, Studiul de oportunitate care a stat la baza elaborării PUZ-ului a fost supus procesului de consultare publică, organizat de Municipiul Arad – Direcția Generală Arhitect Șef, Direcția Construcții și Dezoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în temeiul Ordinului MDRT nr. 2701/2010, privind metodologia de informare și consultare a publicului în elaborarea documentațiilor de urbanism. În urma acestei proceduri, nu au fost înregistrate observații, contestații sau sesizări din partea populației.

Solicitările formulate de beneficiar prin Tema de program, inclusiv cele referitoare la relația cu parcelele învecinate, au fost preluate și integrate în propunerile PUZ, cu respectarea condițiilor impuse de contextul urban, de prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Arad, precum și de restricțiile formulate de administrația publică locală și de instituțiile avizatoare, în special cele privind protejarea monumentului istoric și regimul de construire în zona de protecție.

Prin această abordare, documentația urmărește echilibrul între inițiativa privată, interesul public, reglementările în vigoare și specificul istoric al amplasamentului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Anterior elaborării Planului Urbanistic Zonal, a fost realizat Studiul de Oportunitate, document care a fundamentat reglementările urbanistice propuse și a analizat compatibilitatea funcțiunilor dorite cu specificul sitului. În cadrul acestuia s-au conturat direcții clare privind:

- Gradul de ocupare și construibilitate al terenului;

- Regimul de înălțime al noilor construcții, în corelare cu fondul construit existent și zonele protejate;

- Organizarea acceselor auto și pietonale, prin conectarea controlată la rețeaua rutieră principală (Calea Aurel Vlaicu și străzile adiacente);

- Asigurarea locurilor de parcare conform regulamentului aprobat prin – HCLMA nr. 187/28.03.2024 și a unei rețele coerente de spații verzi conform HCLM 572/2023;

- Stabilirea retragerilor față de limitele de proprietate;

- Delimitarea funcțiunilor permise și compatibile în contextul reconversiei platformei industriale.

Pe amplasamentul analizat se regăsește un fond construit eterogen, compus din clădiri industriale, tehnice și administrative, aflate în diverse stadii de conservare. Conform concluziilor studiului istoric:

Clădirea Morii (CF 320604-C1), clasată ca monument istoric, se păstrează și se integrează în ansamblu prin măsuri de consolidare, reabilitare și reconversie funcțională;

O serie de construcții se propun spre păstrare din considerente estetice și de memorie urbană, chiar dacă nu sunt protejate legal;

Clădirile fără valoare documentară sau arhitecturală se vor desființa, conform scenariului de restructurare aprobat, pentru a elibera terenul și a permite dezvoltarea coerentă a incintei.

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Traseele vechii căi ferate industriale vor fi păstrate acolo unde condițiile funcționale o permit, urmând a fi muzeificate și integrate în amenajările peisagere, ca elemente simbolice ce păstrează identitatea istorică a sitului.

Circulațiile propuse includ o rețea auto și pietonală bine definită, accesibilă și integrată cu arterele existente, asigurând permeabilitate și conectivitate. Se prevede realizarea a trei accese auto principale (din sensul giratoriu și din străzile Aleea Jupiter și Meșterul Manole), precum și accese pietonale secundare, în corelare cu direcțiile majore de flux.

Spațiile verzi vor fi reconfigurate și extinse, fiind propuse grădini urbane, zone plantate cu rol ambiental și estetic, insule vegetale și aliniamente stradale. Acestea vor contribui la creșterea calității spațiului public și la reechilibrarea mediului construit, în acord cu cerințele actuale privind dezvoltarea urbană sustenabilă.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad și se supune prevederilor PUG Arad, aprobat prin HCLM nr. 588/2023, cu valabilitate prelungită. Terenul este situat în UTR 42, subzona Ip42b, subzona unități industriale poluante, într-un context marcat de prezența Ansamblului industrial „Fabrica de Spirt și Drojdie Frații Neuman". Pentru cvartalul studiat nu există alte PUZ-uri aprobate cunoscute în momentul redactării documentației.

- Ridicare topografică;
- Studiu Istoric;
- Studiu Geotehnic;
- Certificat de urbanism nr. 1163/20.07.2023 ***„ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE(FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIOE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***
- Avizul de oportunitate nr. 58/20.11.2023.;
- P.U.G. în vigoare – U.T.R. 42.

In zona exista documentatii de urbanism aprobate in vecinatatea amplasamentului și anume::

- HCLM nr. 202 din 26 iulie 2007 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aferent obiectivului de investiție: „Complex Comercial" în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 225–235, elaborator: S.C. THM PLUS S.R.L., beneficiar: S.C. Mercury Commercial Center S.R.L.

- HCLM nr. 262 din 07 octombrie 2008 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aferent obiectivului de investiție: „Construire zonă de locuințe colective" în Municipiul Arad, zona Bogdan Voievod – Meșterul Manole – Codrului, elaborator: S.C. Proiect Linia B S.R.L., beneficiar: S.C. Erre Invest Roman S.R.L.

- HCLM nr. 23 din 16 ianuarie 2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent obiectivului de investiție: „Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective", Municipiul Arad, intravilan, Strada Codrului nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad, S = 5.768 mp, elaborator: S.C. Proiect Linia B S.R.L., beneficiar: S.C. Erre Invest Roman S.R.L.

Tel./Fax: (40) 742 911 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- HCLM nr. 487 din 6 septembrie 2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent obiectivului de investiție: „Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare", Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 358462 – Arad, S = 1.436 mp, elaborator: S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar: S.C. Gab Residence S.R.L

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățiile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema, Studiul Istoric.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă există valori de patrimoniu ce necesită protecție ce pot atrage după sine potențial turistic. Nu există potențial balnear. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

3.5. PREVEDERI ALE PUG în vigoare – U.T.R. 42

Zona de referință U.T.R. 42, este delimitată astfel :
La N: Strada Corbului;
La E: Strada Meșterul Manole;
La S: Calea Aurel Vlaicu;
La V: Aleea Jupiter si Proprietăți private și anume: CF 3636347, 353896, 349414, 349416 ARAD;
U.T.R. 42 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:
Țesut urban neomogen.
U.T.R. 42 cuprinde un singur quartal delimitat de strazile mai sus mentionate.

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
— LMr42a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural - LMr23 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- *L123 - subzonă predominant rezidențială*

I.S. - zonă pentru institutții publice și servicii de interes general

- *ISC023 - subzonă construcții comerciale*
- *ISct42 - subzonă construcții de cult*
- *ISc42 - subzonă construcții de cultură*
- *IS i42 - subzonă construcții de învățământ*

Tel./Fax: 040 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

I - zonă unități industriale
— In42a,b,c- subzonă unități industriale nepoluante
— Ip42a,b,c - subzonă unități industriale poluante
C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- CD3- subzonă căi de comunicație feroviară
P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
- Ps23subzonă construcții și amenajări sportive
Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei Zona industrială vest.

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei: Spații comerciale și prestări servicii.

Utilizări permise
Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
Se vor autoriza construcții de locuințe în subzonele LMr42a,b și LMr23.
Se vor autoriza și construcții cu âlncțiuni complementare zonei de locuit.
Subzonele: LMr42a,b; LMr23; L123; ISC023; ISct42; ISc42•, ISi42

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții
Se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente. dar numai în incinte.
Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c Art. 6 - Interdicții temporare Nu au fost prevăzute.

Art. 7 - Interdicții permanente
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.
Subzonele: LMr42a,b; LMr23

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea amplasamentului a fost analizată în contextul conexiunilor existente și al potențialului de integrare funcțională în rețeaua urbană.

Accesul autovehiculelor mici se propune a se realiza printr-un braț nou al giratiei existente pe strada Calea Aurel Vlaicu. Acesta fiind racordat la inelul giratiei prin raze circulare de R=15.00 m la intrare, respectiv R=6.00 m la ieșire, lățimea benzilor de circulație pentru intrare/ieșire este de 4.50 m, acestea fiind separate printr-o insulă denivelată.

Accesul autovehiculelor grele pentru aprovizinare se propune a se realiza prin racord la strada Aleea Jupier, care în momentul de față nu este amenajată corespunzător. Amenajarea acesteia constă in lărgirea străzii la 7.00 m și racordarea străzii la Calea Aurel Vlaicu prin raze circulare R=12.00 m. Un al doilea acces pentru aprovizionare se propune in zona străzii Mesterul Manole, care se intersectează cu Calea Aurel Vlaicu. Accesul propus are o lățime de 7.00 m, fiind racordat la marginea părții carosabile a străzii Meșterul Manole prin raz circulare R=9.00.

3.7. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are suprafața de 166.998,00 mp.

Tel./Fax: 0040 257 211 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Incinta cu reglementări are suprafaţa de 53.783 mp, conform acte, precum și conform măsurătorilor.

Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- Conversia funcțiunii dominante a zonei din Zonă industrială în Zonă Servicii și comerț;
- Reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii;
- Se propune păstrarea construcțiilor identificate prin studiul istoric ca având valoare arhitecturală, estetică sau de memorie a locului, în vederea integrării lor în noile funcțiuni ale ansamblului. Totodată, se prevede desființarea construcțiilor care, conform concluziilor studiului istoric, nu prezintă valoare culturală, tipologică sau urbanistică, și care nu contribuie la caracterul general al sitului și care se pot desființa direct sau în urma unui scenariu de restructurare;
- Construirea unor noi corpuri de clădire în regim de înălțime P – P+5 conform recomandărilor din studiul istoric, Hmaxim 6m - 28m in funcție de zona fincțională din care fac parte, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente;
- Schimbarea destinației existente din construcție industrială de tip moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii de turism și anume hotel;
- Amenajarea unei platforme pentru locuri de parcare la sol cu respectarea prevederilor Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform regulamentului aprobat prin – HCLMA nr. 187/28.03.2024;
- Studierea și asigurarea acceselor și relațiile cu vecinătățile;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.

Pentru desființarea construcțiilor, echipamentelor tehnico-edilitare și împrejmuirilor existente care nu prezintă valoare istorică, identificate ca atare în urma finalizării studiului istoric, se va solicita emiterea unui nou Certificat de Urbanism în vederea elaborării documentației tehnice pentru autorizarea desființării (D.T.A.D.), conform prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată).

Analiza fondului construit existent, realizată în baza studiului istoric și a observațiilor de teren, a condus la clasificarea construcțiilor de pe amplasament în funcție de valoarea lor arhitecturală, istorică, tehnică și contextuală. În acest sens, s-a propus un scenariu de intervenție diferențiat, care să asigure un echilibru între conservare, restructurare și dezvoltare. Astfel avem:

1. Construcții păstrate:

Vor fi păstrate și valorificate toate construcțiile identificate ca având valoare istorică, arhitecturală sau de memorie a locului, conform concluziilor studiului istoric.

În mod special, clădirea Morii (CF 320604-C1), monument istoric clasat – cod LMI AR-II-m-B-00586 – va face obiectul unor măsuri de consolidare, restaurare și reconversie funcțională, fiind integrată simbolic și funcțional în noul ansamblu urban propus.

Tel./Fax: +40 257 211 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Se vor păstra și alte construcții neclasate, dar cu relevanță estetică sau identitară, care vor fi reabilitate și reinterpretate arhitectural, pentru a conserva caracterul post-industrial al zonei.

2. Construcții ce pot fi demolate în baza unui scenariu de restructurare:

O parte dintre construcțiile existente, deși nu sunt clasate sau protejate, se află în zone sensibile din incintă, iar desființarea lor necesită justificare urbanistică și arhitecturală în baza unui scenariu de restructurare etapizată.

Pentru aceste imobile, studiul istoric recomandă elaborarea unui cadru argumentativ și obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură înaintea demersurilor de desființare. Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi analizate punctual, ținând cont de relația lor cu monumentul istoric și cu ansamblul urban propus

3. Construcții ce se pot demola, dar se propun spre păstrare din considerente estetice și de memorie:

Anumite construcții, care nu sunt protejate și ar putea fi demolate din punct de vedere tehnico-juridic, se aleg a fi păstrate ca gest cultural și arhitectural, pentru păstrarea coerenței ambientale și a identității vizuale a zonei. Acestea vor fi reabilitate și integrate funcțional în ansamblul propus, contribuind la continuitatea narativă între trecutul industrial și viitorul urban al sitului.

4. Construcții fără valoare istorică sau arhitecturală, propuse pentru desființare:

Vor fi demolate acele construcții aflate într-o stare avansată de degradare, lipsite de valoare arhitecturală, funcțională sau urbană, care obstrucționează dezvoltarea coerentă a incintei. Aceste intervenții se vor realiza cu respectarea legislației în vigoare, în baza elaborării unei documentații tehnice pentru autorizarea desființării (D.T.A.D.), însoțită de un nou Certificat de Urbanism, conform Legii nr. 50/1991, republicată.

În ansamblu, intervenția urmărește conservarea valorilor patrimoniale, integrarea selectivă a construcțiilor valoroase și eliberarea controlată a terenului pentru a permite o dezvoltare coerentă, funcțională și estetică, cu respectarea reglementărilor urbanistice și a avizelor de specialitate.

Proiectul de reconversie urbană propus își fundamentează intervențiile pe o abordare echilibrată între valorificarea patrimoniului industrial existent și integrarea funcțională a unor dezvoltări comerciale și turistice moderne. Un element central al intervenției este clădirea Morii, monument istoric clasat (cod LMI AR-II-m-B-00586), care va fi păstrat, consolidat și reabilitat, fiind propusă reconversia acesteia într-un imobil cu funcțiuni HoReCa de nivel internațional.

Această propunere onorează rolul istoric al familiei Neuman în viața economică, socială, culturală și chiar sportivă a municipiului Arad, din a doua jumătate a secolului al XIX-lea până în prezent. Potrivit studiului istoric, prima distilerie a fraților Neuman a fost înființată în 1851, la marginea orașului, pe actualul amplasament al fabricii de spirt și drojdie. Dintr-o mică unitate de producție, ansamblul a evoluat rapid, transformându-se într-un complex industrial major, care includea și moara cu aburi adăugată în 1862.

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Până la naționalizarea din 1948, complexul industrial Neuman era un simbol al dezvoltării economice locale. În perioada postbelică, lipsa retehnologizării și reorganizarea socialistă au condus treptat la declinul ansamblului, culminând cu devalizarea și distrugerea parțială a fabricii în anii '90. Modificările necontrolate, recompartimentările, demolările și lipsa documentării inițiale au dus la pierderea unor elemente valoroase, însă clădirea Morii a supraviețuit și păstrează un potențial remarcabil pentru reintegrarea sa în peisajul urban actual.

Alături de reabilitarea monumentului, proiectul propune dezvoltarea unui parc de retail cu funcțiuni comerciale moderne, desfășurate în regim de parter, cu acces direct din platforma de parcare. Acest model, testat cu succes de investitorul S.C. Asset Portfolio Management S.R.L. în numeroase orașe din România, oferă o serie de avantaje operaționale și economice comparativ cu centrele comerciale de tip mall:

a) acces direct al fiecărui operator din parcare, asigurând confort și eficiență pentru clienți;
b) costuri investiționale și de operare mai reduse, reflectate într-un nivel mai mic al chiriei pentru chiriași;
c) libertatea fiecărui operator de a-și stabili orarul de funcționare;
d) posibilitatea montării de panouri solare pe acoperișuri, pentru creșterea independenței energetice;
e) evitarea aglomerărilor în spații închise, aspect esențial în contextul post-pandemic.

În cadrul proiectului se prevede realizarea unei ancore hoteliere de renume internațional (regim de înălțime S+P+4+2M, suprafață desfășurată aprox. 12.800 mp), a unui magazin de tip retailer cunoscut (aprox. 2.300 mp) și a altor unități comerciale internaționale, însumând aproximativ 30.000 mp.

Pe durata lucrărilor de execuție se estimează crearea a circa 150 de locuri de muncă, iar operarea parcului de retail va genera minimum 100 de angajări directe, în proporție de peste 90% din rândul populației locale.

Prin diversificarea ofertei de comerț și servicii, proiectul contribuie la stimularea cererii pentru infrastructură logistică și de producție. Amplasamentul său strategic, pe una dintre cele mai importante artere ale orașului – Calea Aurel Vlaicu, în apropierea zonei rezidențiale și a platformelor industriale – alături de valorificarea monumentului istoric, transformă acest proiect într-un reper urban nou pentru municipiul Arad și o destinație preferată pentru locuitorii orașului.

Întreprinderea fraților Neuman a pornit foarte modest, ca urmare a recunoașterii necesităților economice. Cei trei tineri fondaseră în 1851 o mică distilerie la marginea orașului, pe drumul care ducea la Pecica. Întreprinderea a confirmat foarte repede chiar și cele mai îndrăznețe vise ale celor trei frați. Numele Neuman începuse să devină cunoscut cu adevărat în Arad, după ce în doar câțiva ani mica distilerie se transformase într-o veritabilă fabrică. Fabrica a fost extinsă în 1862 adăugându-i-se și o moară cu aburi. La finele veacului XIX fabrica de spirtoase producea la mare capacitate, în timp ce moara cu aburi măcina 90 de mii de maje de grâu. În iunie 1948 fabrica textilă ITA, fabrica de spirt și drojdie Indagrara S.A. și moara au fost naționalizate, astfel că proprietarilor li s-a interzis pătrunderea în incinta fabricilor înființate și dezvoltate de aceștia. În anii socialismului s-au găsit oameni capabili să conducă atât moara cât și fabrica de spirt și drojdie cu rezultate deseori notabile. Cu toate acestea industrializarea forțată și lipsa retehnologizărilor au condus în timp la declinul Fabricii. Fabrica a ajuns astfel să vegeteze în deceniul premergător revoluției din decembrie 1989, astfel că în perioada privatizărilor din anii `90

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

fabrica a fost devalizată și, în parte, distrusă. Au fost modificate și recompartimentate spațiile interioare, amenajate inițial în vederea unei producții optime, iar atelierele și construcțiile interioare considerate de prisos au fost demolate. Din păcate, nu avem cunoștință despre vreo arhivă fotografică privind starea inițială a spațiilor interioare, deși clădirea Morii figurează în lista monumentelor.

Pe de altă parte, prin dezvoltarea și operarea unui parc de retail, de-a lungul celor 15 ani de activitate în domeniu ale investitorului direct interesat, s-a dovedit ca acest model de afacere are foarte multe avantaje în comparație cu alte modele de comerț modern (magazine stradale sau shopping-mall-uri).

Constructiile (elementele) noi, adaugate la compozitia existenta, se vor conforma contemporan si in buna relatie cu vecinatatile si cu ansamblul existent.

ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ
ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE conform bilanț:

Z ISCo - ZONĂ pt. SERVICII și COMERT, TURISM, și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

SZ1 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, P, și mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m; ... **28.536 mp,** din care:

- Construcții SZ1a - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m; SZ1b - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=8,80 m; SZ1c - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=6,00 m; ... **12.841,20 mp**
- Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol; ... **11.414,40 mp**
- Spații verzi amenajate; ... **4.280,40 mp**
- **Total SZ1 ... 28.536 mp**

SZ2 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, P+1 / pasarelă etaj 1, și mare, max. P+5, Hmax.=28,00m; ... **7.193 mp,** din care:

- Construcții SZ2a - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=10,00m; SZ2b - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. P+5, H=28,00 m; SZ2c - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu interdicție de construire la nivelul parter și regim de înălțime mediu, max. pasarelă la nivelul etajului 1, Hmax.=10,00 m; ... **3.236,85 mp**
- Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol; ... **2.877,20 mp**
- Spații verzi amenajate; ... **1.078,95 mp**
- **Total SZ2 ... 7.193 mp**

SZ3 - ISCo - subzona prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică și cu admiterea de construcții noi exclusiv cu caracter temporar (unități pavilionare nepermanente, usor demontabile), cu menținere regim de înălțime existent, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m; ... **7.519 mp,** din care:

- Construcții - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m; ... **2.255,70 mp**

Tel./Fax: 040 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

- Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol; ... **2.631,65 mp**
- Spații verzi amenajate; ... **2.631,65 mp**
- **Total SZ3 ... 7.519 mp**

SZ4 - TSCo - subzona turism, prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică, refuncționalizarea si reabilitarea lor, cu interdicție de construire corpuri noi de clădire, cu menținere regim de înălțime existent, Moara: S+P+4+2M, Hmax.=30,00m, (conform studiului istoric), respectiv pentru construcție laborator: S+P, HMAX.= 6,00m; ... **10.535 mp,** din care:

- Construcții - TSCo - subzona turism servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. S+P+4+2M, Hmax.=30,00m; ... **2.728 mp**
- Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol; ... **4.646,50 mp**
- Spații verzi amenajate; ... **3.160,50 mp**
- **Total SZ4 ... 10.535 mp**

Unități funcționale:

SZ1a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=15m;

SZ1b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax.=8,80m;

SZ1c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax. = 6m;

SZ2a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=10m;

SZ2b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mare, P+5, Hmax.=28m;

SZ2c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, exclusiv pasarelă la nivelul etajului 1, Hmax. = 10m;

ISCo-p – construcții servicii și comert, funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.), cu regim de înălțime mic, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m;

TSCo – construcții turism, servicii și comert, funcțiuni complementare: HoReCa (Hotel, Restaurant, Cafenea ș.a.m.d.); refuncționalizarea și reabilitarea Morii: SZ4a - regim de înălțime mare, S+P+4+2M, Hmax.=30,00m; refuncționalizarea și reabilitarea clădirii Laborator: SZ4b - S+P, Hmax.= 6,00m;

CC – căi de comunicații rutieră și amenajări aferente

SV – spații verzi

Te – platforme tehnico-edilitare și anexe gospodărești

Subunități funcționale:

CCra - căi de comunicații rutiera și amenajari aferente - drum propus- aprovizionare proprietate privata

CCrP - căi de comunicații rutiera și amenajari aferente - racorduri la drumuri publice realizate pe domeniul public

CCi - circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcari, circulații pietonale in incintele propuse

SVa - spații verzi amenajate peisagistic, alternate de zone minerale cu locuri de stat și mobilier urban, în vederea îmbunătățirii percepției estetice a construcțiilor cu valoare istorică

Tel./Fax: +40 /42 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

SVb - spații verzi de incintă
Te – platforme tehnico-edilitare și anexe gospodarești

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone,
- stabilirea de reglementări specifice zonei de instituții, servicii, comerț, administrație și turism, funcțiunilor admise agrement -Săli pentru evenimente, alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi-săli reuniune, birouri și funcțiunilor complementare.
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.
- Rezolvarea circulatiei şi a acceselor carosabile pe teren,
- Stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi
- Asigurarea accesului la teren pentru clienți și aprovizionare, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare in vederea realizarii zonei cu functiuni mixte.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

Pentru conservarea memoriei locului și consolidarea identității ansamblului în contextul reconfigurării funcționale, se propune păstrarea și integrarea în propunerea finală a unei serii de construcții identificate ca având valoare istorică, estetică și simbolică. Acestea vor fi valorificate și vor constitui repere de memorie a locului în noua compoziție urbană a incintei.

Astfel vom avea 3 categorii de construcții păstrate și anume , construcții cu valoare istorică protejată, care nu pot fi demolate, construcții ce pot fi desființate în baza unui scenariu de restructurare, conform concluziilor studiului istoric și construcții care ar putea fi demolate din punct de vedere tehnic sau juridic, dar care se păstrează în mod deliberat, datorită valorii lor estetice, ambientale sau contextuale, contribuind astfel la identitatea viitorului ansamblu.

1. Imobile pentru care se impune păstrarea pe amplasament:

- Clădirea Morii – CF 320604 C1 și anexa ei, sala cazane, situată perpendicular pe fațada posterioară a acesteia, situată in extremitatea sudică a incintei studiate.
- Laborator – 320612 C1 situată in extremitatea sudică a incintei studiate, în zona accesului principal in incintă.
- Garaj – CF 301334 C1 situată in zona central – vestică a incintei studiate.

2. Imobile pentru care este recomandată păstrarea dar pentru care este posibilă desființarea cu condiția integrării intr-un scenariu de restructurare și marcării memoriale.

- Imobil CF 320353 C1 Garaj locomotivă - prin proiect această clădire se pastrează și se reabilitează și cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.
- Imobil CF 320662 C1 Clădire ambalare tărâțe + sală forță + rampă (ruină) - prin proiect această clădire se pastrează și se muzeifică in situ, cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.
- Imobil CF 321196 C1 Magazie (ruină) prin proiect această clădire se pastrează și se marchează in situ cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus. Acestă clădire va integrată arhitectural in ansablul de clădiri noi propuse pe amplasament și se va refuncționaliza cu scopul de a adăposti funcțiuni de tip retail.
- Imobil CF 320612 C2 Cabina poartă+expediție tărâțe. Aceasta construcție este foarte alterată de intervenția de tip poartă de acces, de secol 20, care fragmentează construcția istorică existetă. Prin poiect se propune desființarea acesteia prin scenariu de resctructurare.

3. Imobile care pot fi păstrate cu condiția creșterii valorii ambientale sau pot fi eliminate cu condiția integrării intr-un scenariu de restructurare.

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Imobil CF 316902 – Perete magazie (ruina) - prin proiect această clădire se pastrează și muzeifică in situ cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.
- Imobil CF 316902 C4 – Atelier - prin proiect această clădire se pastrează și muzeifică in situ cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.
- Imobil CF 307160 C1 – Clădire administrativă – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 316902 C1+C2+C3– Fabrică de paine și Clădire frământare și depozitare, silozuri făină - aceste clădiri nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acestora prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 320618 C1+C2+C3 – Birouri, Magazie, Remiza PSI - aceste clădiri nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acestora prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 301334 C10 Centrală termică – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 301334 C7+C14 – Magazie și anexă - aceste clădiri nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acestora prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 301334 C9 – Post trafo – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 320353 – Bazin apă – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

4. Elemente pentru care se recomandă demolarea

Toate construcțiile edificate și identificate, care nu se incadrează in categoriile de mai sus.

f. Construcții noi propuse:

Constructiile (elementele) noi, adaugate la compozitia existenta, se vor conforma contemporan si in buna relatie cu vecinatatile si cu ansamblul existent.

Reglementarea gradului de construibilitate a terenului

b. Construcții noi propuse:

- Construcții regim de înălțime P – P+5 conform recomandărilor din studiul istoric, Hmaxim 6m - 28m in funcție de zona fincțională din care fac parte, spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni retail comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.

c. Construcții tehnico edilitare;

d. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

e. Amenajarea incintei, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi amenajate, locuri de parcare,

f. Iluminat arhitectural;

g. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

h. Racorduri pentru acces carosabil din strada Calea Aurel Vlaicu.

Accesul și iesirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Suprafață construită existentă: 10512,33 mp
Suprafață construită desfășurată existentă: 20512,00 mp

Indicatori urbanistici situația existentă:

- P.O.T. situația existentă= 19,55 %
- C.U.T. situația existentă =0,38

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ:

Nr. crt.	Zona funcțională	Cod_ZF	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
			166.998,00	100,00	166.998,00	100,00
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	105.596,00	63,23	51813,00	31,03
2	Zonă comerț și servicii – ISCo / TSco	ZF10	10882,03	6,52	64665,03	38,72
3	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZF11	8906,33	5,33	8906,33	5,33
4	Căi de comunicație și transporturi - CC	ZF06	24066,49	14,41	24066,49	14,41
5	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05				
6	Zona spații verzi, sport și agrement	ZF14	17547,15	10,51	17547,15	10,51
8	**TOTAL GENERAL**		**166.998,00**	**100,00**	**166.998,00**	**100,00**

BILANȚ TERITORIAL INCINTA cu REGLEMENTĂRI:

Nr. crt.	Subzone funcționale: TEREN AFERENT conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	Cod_ZF	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
			53.783,00 cnf. acte cnf. măs.	100,00	**53.783,00**	100,00
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	10.512,33 cnf. măs.	19,55	0,00	0,00
2	Zonă comerț și servicii – ISCo / TSco	ZF10	0,00	0,00	21.061,75	39,16 (max. admis 45%)
3	Căi de comunicație și transporturi - CC	ZF06	4197,57 cnf. măs	7,80	21.569,75	40,11
4	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05				
5	Zona spații verzi amenajate – SVa,b	ZF14	0,00	0,00	11.151,50	20.73 (min. admis 15%)
6	Zona spații verzi neamenajate la sol – din care teren aferent unor investiții ulterioare – SV neamenajate	ZF14*	39.073,10 cnf. măs.	72,65	0,00	0,00
7	**TOTAL GENERAL**		53.783,00	**100,00**	**53.783,00**	**100,00**

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro arhitectura ro Web: www.pro arhitectura ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

			cnf. acte cnf. măs.			

BILANȚ TERITORIAL - Subzona SZ1:

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL TEREN AFERENT SZ1	PROPUS	
	SZ1 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, P, și mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m	mp	%
		28.536,00	100,00
1	Construcții SZ1a - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m; SZ1b - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=8,80 m; SZ1c - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=6,00 m	12.841,20	max.45,00
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	11.414,40	40,00
3	Spații verzi amenajate	min. 4.280,40	min.15,00
4	**TOTAL GENERAL**	**28.536,00**	**100,00**

- P.O.T. maxim propus= 45%
- C.U.T. maxim propus=1,2

BILANȚ TERITORIAL - Subzona SZ2:

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL TEREN AFERENT SZ2	PROPUS	
	SZ2 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, P+1 / pasarelă etaj 1, și mare, max. P+5, Hmax.=28,00m	mp	%
		7.193,00	100,00
1	Construcții SZ2a - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=10,00m; SZ2b - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. P+5, H=28,00 m; SZ2c - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu interdicție de construire la nivelul parter și regim de înălțime mediu, max. pasarelă la nivelul etajului 1, Hmax.=10,00 m	3.236,85	max.45,00
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	2.877,20	40,00
3	Spații verzi amenajate	min. 1.078,95	min.15,00
4	**TOTAL GENERAL**	**7.193,00**	**100,00**

- P.O.T. maxim propus= 45%
- C.U.T. maxim propus= 3

BILANȚ TERITORIAL - Subzona SZ3

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL TEREN AFERENT SZ3	PROPUS	
	SZ3 - ISCo - subzona prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică și cu admiterea de construcții noi exclusiv cu	mp	%
		7.519,00	100,00

Tel./Fax: (40) 257 311 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

	caracter temporar (unități pavilionare nepermanente, usor demontabile), cu menținere regim de înălțime existent, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m		
1	Construcții - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m; se admit construcții pavilionare temporare, ușor demontabile până la POT 30%	472,00 (existent menținut) 2.255,70	6,28 (existent menținut) max.30,00
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	2.631,65	35,00
3	Spații verzi amenajate	min. 2.631,65	min.35,00
4	**TOTAL GENERAL**	**7.519,00**	**100,00**

- P.O.T. maxim propus= 30%
- C.U.T. maxim propus=0,3

BILANȚ TERITORIAL - Subzona SZ4

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL TEREN AFERENT SZ4	PROPUS	
	Z4 - TSco - Turism, servicii și funcțiuni complementare	mp	%
		10.535,00	100,00
1	**SZ4 - TSCo - subzona turism, prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică, refuncționalizarea si reabilitarea lor, cu interdicție de construire corpuri noi de clădire, cu menținere regim de înălțime existent, Moara: S+P+4+2M, Hmax.=30,00m, (conform studiului istoric), respectiv pentru construcție Laborator: S+P, HMAX.= 6,00m**	2.728 (existent menținut)	25.89 (existent menținut)
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	4.646,50	44,11
3	Spații verzi amenajate	min. 3.160,50	min.30,00
4	**TOTAL GENERAL**	**10.535,00**	**100,00**

- P.O.T. maxim menținut = 25.89%
- C.U.T. maxim menținut=1.8

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- <u>Z1 – ISCo : SZ1, SZ2, SZ3; TSco : SZ4</u>, este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:
  - **Construcții/spații administrative :**

- sedii ale unor companii şi firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
- unități financiar bancare cu destinația de filial bănci, sedii de societăți de asigurări

- **Construcții comerciale retail** având destinația magazine alimentar și nealimentar, retail, alimentație publică (restaurante, bistro,cofetării, cafenele, etc.), spații multifuncționale.
- **Funcțiuni terțiare având destinația:**

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

- **servicii profesionale**(cabinet stomatologic, cabinet de medicină, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.)
- **servicii manufacturiere**: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.
- **servicii cu acces public**: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, grădiniță, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

• **Cultură**(expoziții-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, aleteliere de artă, centru de conferințe etc)

• **Turism și agrement** având destinația de hotel, apart-hotel, săli de evenimente etc.

- **ISCo: ZONA SERVICII ȘI COMERȚ, cu funcțiuni complementare – construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixt, subzonele SZ1, SZ2, SZ3;**
- **TSCo: ZONĂ TURISM, cu funcțiuni complementare, administrativ, subzonele SZ4.**

b.) Utilizări permise cu condiții:

• Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

c.) Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării PUZ:

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z1 .
- Orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea de destinație a imobilului teren

d.) Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare) ;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Spălătorii auto.

e.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

4. SOLUȚIA PROPUSĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

4.1. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de intervenție în situații de urgență;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de distanța minimă admisă prin reglementările impuse de protecția împotriva incendiilor și anuume 3,80m și a distanțelor minime între clădiri, în funcție de gradul de rezistență la foc a acestora, conform Normativ P118/1991.
- Accesul ușor al autospecialelor și forțelor de intervenție in situații de urgență, la cel puțin două suprafețe vitrate, precum și accesul autospecialelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.
- În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.
- Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.
- **Se permite amplasarea echipamentelor edilitare a împrejmuirilor și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a parcelelor.**
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.
- Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel :

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:

Subzona SZ1:

- față de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 7,65m;
- față de limita de proprietate laterală-est, minimum 9,60m;
- față de limita de proprietate vest - clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, asigurând o retragere minimă de 4,50 de la limita subzonei SZ3;
- față de limita de proprietate la stradă-sud, minimum 8,30m;

Subzona SZ2

- față de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 10,50m;
- față de limita de proprietate laterală-est, minimum 10,30m;
- față de limita de proprietate vest - clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate; se admite alipirea la limita subzonei SZ1;
- față de limita de proprietate la stradă-înspre CF 358462, 320960 ARAD, minimum 17,10m;

Subzona SZ3:

Se mențin retragerile si poziția construcțiilor existente.

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Pentru construcțiile pavilionare ușor demontabile permise a fi amplasate in această zonă, Se va respecta zona de siguranță cu interdictie de construire de minim 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică.

- față de limitele de proprietate posterioară-nord, laterale vest și sud, minimum 7,65m;
- față de limita de proprietate laterală est - se admite amplasarea de construcții cu caracter temporar alipite limitei subzonei SZ1;

Subzona SZ4:

Se mențin retragerile si poziția construcțiilor existente.

Se vor respecta retragerile obligatorii cu interdictie de construire de minim 25.00 m pentru clădirea morii, respectiv, 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică, cabină expediție.

- subzonă cu interdicție de construire corpuri noi de clădire supraterane, se admite amplasarea de construcții subterane, cu asigurarea condițiilor de acces și stabilitate a construcțiilor din jur.

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este neconstruibil, cu excepția împrejmuirilor, accesurilor, copertinelor, invelitorilor, constructiilor care deservesc caile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare.

4.2. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Incinta studiata nu prezintă diferenţe de nivel considerabile. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea pe cât posibil a cotei acestuia.

4.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălţime maxim a construcției existente: S+ P+ 4 + 2M, Hmax. 30m.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse s-a stabilit in RLU pentru fiecare zonă și subzonă în parte și este în conformitate cu avizul A.A.C.R. **42606 din 20.03.2025** obținut. Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înăllimea maximă admisă în incintă si reglementările propuse pentru acestea conform RLU.

- **SZ1a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=15m;**
- **SZ1b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax.=8,80m;**
- **SZ1c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax. = 6m;**
- **SZ2a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=10m;**
- **SZ2b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mare, P+5, Hmax.=28m;**
- **SZ2c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, exclusiv pasarelă la nivelul etajului 1, Hmax. = 10m;**

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- **ISCo-p – construcții servicii și comert, funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.), cu regim de înălțime mic, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m;**
- **TSCo – construcții turism, servicii și comert, funcțiuni complementare: HoReCa (Hotel, Restaurant, Cafenea ș.a.m.d.); refuncționalizarea și reabilitarea Morii: regim de înălțime mare, S+P+4+2M, Hmax.=30,00m; refuncționalizarea și reabilitarea construcției Laborator, S+P, Hmax.= 6,00m.**

4.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea amplasamentului a fost analizată în contextul conexiunilor existente și al potențialului de integrare funcțională în rețeaua urbană.

Accesul autovehiculelor mici se propune a se realiza printr-un braț nou al girației existente pe strada Calea Aurel Vlaicu. Acesta fiind racordat la inelul girației prin raze circulare de R=15.00 m la intrare, respectiv R=6.00 m la ieșire, lățimea benzilor de circulație pentru intrare/ieșire este de 4.50 m, acestea fiind separate printr-o insulă denivelată.

Accesul autovehiculelor grele pentru aprovizinare se propune a se realiza prin racord la strada Aleea Jupier, care în momentul de față nu este amenajată corespunzător. Amenajarea acesteia constă in lărgirea străzii la 7.00 m și racordarea străzii la Calea Aurel Vlaicu prin raze circulare R=12.00 m. Un al doilea acces pentru aprovizionare se propune in zona străzii Mesterul Manole, care se intersectează cu Calea Aurel Vlaicu. Accesul propus are o lățime de 7.00 m, fiind racordat la marginea părții carosabile a străzii Meșterul Manole prin raz circulare R=9.00.

Reguli cu privire la parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Se vor asigura locuri de parcare respectând prevederile Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform – HCLM nr. 187/28.03.2024, HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Nu se admite amenajarea de parcări la o distanță mai mică de 9m față de clădirea monument de categoria B – clărirea Morii. **Nu se adimt parcări in imediata proximitate a clădirii monument, pentru a nu obstrucționa percepția vizuală a construcției monument de importanță locală însrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann".**

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism, astfel :

a. Pentru construcții administrative :

se vor respecta următoarele cerințe minime: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public; - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații); - atunci când

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare. (3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează: - un spor de 10,00 % pentru funcţiuni fără acces public; - un spor de 30,00 % pentru funcţiuni cu acces public.Pentru construcţii comerciale-de servicii şi comerţ:

b1. Pentru construcţii comerciale- alimentatie publica(restaurante):

1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariaţi, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

b. Pentru construcţii de turism si agrement:

*a) Hotel * - *****, Hotel-apartament * - *****, Motel * - ** şi Vile ** - ***** .Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate. Se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu). b) Bungalouri * - *** - Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere (2) Pentru construcţiile menţionate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerinţe minime: a) Hotel: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ***,**,* nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. b) Hotel-apartament: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - ****,*** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. c) Motel: - ***,**,* nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere. d) Hostel, youth hostel: - ***,**,* nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere. e) Vile turistice, pensiuni turistice: - *****,****,*** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. - **,* nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere..*

Pentru constructii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

În conformitate cu prevederile Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform – HCLMA nr. 187/28.03.2024, a Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor, NP 24/2022 (Normativ pentru proiectarea si executarea parcajelor

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

pentru autoturisme), NP 127/2009 (Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme si a tuturor legilor si normativelor aflate in vigoare.

Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

Suprafața desfășurată maximă estimată functiuni administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp : 25 mp/salariat= 40 salariati : 5 salariati = 20 locuri parcare

+ spor de 20% = 21 locuri

Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea de turism (hotel) conform HCLMA nr. 187/28.03.2024 , cca. 160 locuri de cazare pentru hotel de 4 stele, loucuri de parcare necesare 40% din numarul de locuri de cazare = 64 locuri de parcare

_Comerț en-detail şi servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.: - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice. Asadar vom avea un numar de aprox 380 de locuri de parcare toatal.

La faza DTAC se va stabili exact numarul necesar total de locuri de parcare. Se vor respecta prevederile HCLM 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.5.1. Alimentarea cu apă :

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în zonă.

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

4.5.2. Canalizarea menajeră și pluvială:

4.5.3. Apele uzate menajere

În zonă există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare. .

4.5.4. Apele pluviale

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

4.5.5. Alimentarea cu energie termică

În zonă există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare

4.5.6. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există **rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.**

Tel./Fax: +40 742 811 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

4.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Pentru clădirile propuse în incintă se vor amenaja platforme specializate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dimensionate corespunzător numărului de operatori economici și tipurilor de activitate desfășurate. Aceste platforme vor permite depozitarea temporară a deșeurilor în vederea transportului organizat către rampa ecologică autorizată a municipiului Arad. Se va asigura acces facil pentru autovehiculele de salubritate, cu trasee bine definite care să nu interfereze cu zonele pietonale sau cu cele de reprezentare urbană

Pentru a minimiza impactul vizual asupra ambientului general și în special asupra clădirii monument istoric – Moara Neuman – platformele pentru deșeuri vor fi amplasate în zone retrase, ecranate vizual prin gard viu sau panouri decorative, și vor avea un design unitar, compatibil cu estetica ansamblului. În apropierea clădirii Morii nu se vor amplasa astfel de facilități, pentru a păstra caracterul reprezentativ al zonei și pentru a evita interferența cu imaginea monumentului. Colectarea deșeurilor se va face diferențiat (hârtie/carton, plastic, sticlă, deșeuri menajere) în containere marcate corespunzător, contribuind la obiectivele de sustenabilitate și protecție a mediului.

4.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei impactului posibil a fi produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt respectare toate măsurile impuse de legislaţia în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile şi măsurile de intervenţie - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuţie următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului şi apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfăşoară activităţi ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare şi deversate în sistemul centralizat de utilităţi ;

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanţe toxice ce pot periclita - în combinaţie cu precipitaţiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toţi consumatorii de apă sunt racordaţi la sistemul de distribuţie a apei potabile din municipiul Arad.

Disfuncţionalităţile remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului sunt legate de traficul auto de pe strada Calea Aurel Vlaicu, ce crează noxe de eşapament, zgomot.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de **zonă servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert:** parcări, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu prezintă surse de risc natural : terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanţi sau substanţe periculoase).

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundaţiilor şi alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

c) Depozitarea controlată a deşeurilor

Colectarea şi depozitarea deşeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract şi transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

d) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

e) Organizarea sistemelor de spaţii verzi:

Aferent subzonelor SZ1, SZ2 se vor amenaja:

Zonă comercială - Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,5% se va amenaja la sol (SVa). Se pot prevedea măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 %.

În zona clădirilor cu valoare istorică– SZ2c - se vor amenaja spații verzi cu rol estetic și de punere în valoare a edificiilor, printr-un ambient de calitate alternate zone minerale. Compoziția vegetală va include plante perene și arbori de talie mică, medie și mare, cu respectarea unor distanțe minime față de clădire pentru a proteja fundația, minimum 10 m pentru arborii de talie medie și minimum 15 m pentru cei de talie mare. În vecinătatea clădirilor cu valoare istorica si estetica se recomandă dotarea spațiilor verzi cu mobilier urban, alei pietonale, iluminat stradal și iluminat arhitectural.

Aferent subzonei SZ3 se vor amenaja.

Tel./Fax: (40 742 111 167 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Cornelliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Zonă servicii si funcțiuni complementare - Se va asigura un procent minim de 35% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate

În zona clădirilor cu valoare istorică –se vor amenaja spații verzi cu rol estetic și de punere în valoare a edificiului, printr-un ambient de calitate alternate zone minerale. Compoziția vegetală va include plante perene și arbori de talie mică, medie și mare, cu respectarea unor distanțe minime față de clădire pentru a proteja fundația, minimum 10 m pentru arborii de talie medie și minimum 15 m pentru cei de talie mare. În vecinătatea clădirilor cu valoare istorica si estetica se recomandă dotarea spațiilor verzi cu mobilier urban, alei pietonale, iluminat stradal și iluminat arhitectural.

Aferent subzonei SZ4 se vor amenaja:

Zonă turism si agrement, Se va asigura un procent minim de 30% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate

În zona clădirii monument istoric – Moara Neuman – se vor amenaja spații verzi cu rol estetic și de punere în valoare a edificiului, printr-un ambient de calitate. Compoziția vegetală va include plante perene și arbori de talie mică, medie și mare, cu respectarea unor distanțe minime față de clădire pentru a proteja fundația: minimum 10 m pentru arborii de talie medie și minimum 15 m pentru cei de talie mare. În vecinătatea clădirii se recomandă dotarea spațiilor verzi cu mobilier urban, alei pietonale, iluminat stradal și iluminat arhitectural. Procentul de spații verzi și terase înierbate va fi stabilit la faza DTAC, cu respectarea prevederilor HCLMA nr. 572/2022 privind spațiile verzi din municipiul Arad:

Amplasarea zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire in momentul definitivării caracterului funcțiunilor propuse.

a. **Pentru construcții administrative:**

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

b. Pentru construcții de servicii și comerț (inclusiv cazinouri etc.):

- Va fi prevăzut un procent minim de 15% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 70% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 15% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 15% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

c. Pentru construcții de turism și agrement:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Comeliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

d. Pentru construcții culturale(cluburi, săli de reuniune etc.):

- Va fi prevăzut un procent minim de 20% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

Concluzii:

Aferent zonelor SZ1, SZ2- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: **se va amenaja la sol sau prin măsuri compensatorii (Sva,b)**.

Aferent zonei SZ3 - Se va asigura un procent minim de 35% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: **se va amenaja la sol sau prin măsuri compensatorii (Sva,b)**.

Aferent zonei SZ4 - Se va asigura un procent minim de 30% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: **se va amenaja la sol sau prin măsuri compensatorii (Sva,b)**.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate respectând prevederile HCLMA nr. 572 / 2022.

f) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+4+2M - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 modificată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea listei monumentelor istorice.

Zone de protecție impuse:
- minimum 100m de la conturul clădirilor monument istoric, conform prevederilor legii 422/2001

zone de siguranță impuse, cu interdicție definitivă de construire în regim suprateran:
- minimum 25m de la conturul clădirii monument istoric, Moara, nr. cad. 320604-C1;
- minimum 10m de la conturul clădirii istoric, Laborator, nr. cad. nr. cad. 320612-C1, Garaj, nr. cad. 301334-C1, respectiv de la conturul clădirii istorice, Garaj locomotivă, nr. cad. 320353-C1.

g) Refacerea peisagistică şi reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă şi însămânţare cu gazon.

j) Valorificarea potenţialului turistic şi balnear – după caz

În zona studiată există potenţial balnear sau turistic.

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activitati poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Tel./Fax: (40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

4.8. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.Z. CP

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în UTR 42(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – Ip42b

b) Subunitati functionale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+4+2M (conform studiu istoric) - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

(1) Destinația zonei este de zonă industrială

4.9. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI

a) Se vor avea în vedere precizările din Avizul de amplasament nr.17333 din 4/07/2027 eliberat de Compania de Apă Arad S.A.:

AVIZ FAVORABIL CONDIȚIONAT

ARE în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă

ARE în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră

CONDITII:

1. Rețelele publice de alimentare cu apă și de canalizare sunt conform planului de situație anexat. Pe proprietatea dumneavoastra se află o conductă de apă potabilă OL DN 300 mm care face parte din sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apă Arad S.A. prin Contractul de Delegare a Gestiunii serviciului Public de alimentare cu apă și de Canalizare județul Arad, înregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26, alin. (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în ceea ce privește această conductă Compania de Apă Arad SA are un drept de trecere pentru utilitate publică asupra terenului pentru întreținerea/reabilitarea și exploatarea sistemului de alimentare cu apă pe toată durata existenței acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.
2. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare — avizare — autorizare — execuție — recepție — contractare — furnizare, în baza unei(unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
3. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
4. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

b) Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr. 21502856 din 12/07/2024 eliberat de Rețele Electrice Banat S.A.:

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT; B. Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament faza PUZ;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara nu e cazul la faza PUZ;**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura nu e cazul la faza PUZ;**
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie Retele Electrice Banat S.A. aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☐NU ☑

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: cf. ATR, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

Tel./Fax: 140 742 161 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin Retele Electrice Banat S.A., solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1163 / 20/07/2023, respectiv pana la data de 20/07/2025.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 12 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

c) Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr. AFO011535/9054/8345 din 2/07/2024 eliberat de Orange România S.A.:

Aviz pozitiv condiționat - Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice având aceeași referință ca prezentul document, emise
de SC Protelco SA:

- În scopul protejării infrastructurii de fibra optică se poate solicita asistența tehnică la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile în avans la fax 0244306100 și telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca. Se poate solicita asistență tehnică pe baza de comandă și se taxează conform următoarelor tarife: 1000 RON/zi. Condiție obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor condiții tehnice răspunde, conform legii, de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la proiectarea și executarea de lucrări ÎN ZONA DE PROTECȚIE A REȚELELOR DE TELECOMUNICAȚII

- PENTRU A PREÎNTÂMPINA DETERIORAREA ORICĂROR REȚELE DE TELECOMUNICAȚII EXISTENTE ÎN ZONA LUCRĂRILOR DUMNEAVOASTRĂ, SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENȚEI TEHNICE

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

- CONSTRUCTORUL ESTE OBLIGAT SĂ COMUNICE IMEDIAT la ORANGE ROMÂNIA SA, telefon : 0374443275/ 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicații din zona lucrărilor.

d) **Se vor respecta condițiile precizate în Avizul de principiu nr.214685210 din 28/06/2024 eliberat de DelGaz Grid S.A :**

1. Prezentul aviz nu autorizează executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situaţie anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 28.06.2025 .

e) **Se vor respecta condițiile precizate în Acordul Favorabil de securitate la incendiu nr. 1.922.977 din 18/07/2024 eliberat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad:**

ACORD FAVORABIL PENTRU FAZA PUZ

f) Se vor respecta condițiile precizate în Acordul Favorabil de protecție civilă nr. 1.922.976 din 18/07/2024 eliberat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad:

ACORD FAVORABIL PENTRU FAZA PUZ

g) **Se vor avea în vedere condițiile precizate în Decizia Etapei de Încadrare nr.13231 din 1/08/2024 eliberată de Agenția pentru Protecția Mediului Arad**:

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației tehnice înregistrată ta APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare;
- se vor respecta condțtiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritătile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad

Protecția calității apelor

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichiz, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol
- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate prevăzuți în normativul NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare
- apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002 cu modificările și completările ulterioare

Protecția calității aerului

- organizarea activitatii se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cat mai reduse);

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate".

Protecția solului și a subsolului

- se vor asigura condiții pentru stocarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua masu ri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua masu ri de preveni re a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanti, lubrifianti etc.).

Gestionarea deșeurilor

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate cu acces către drumul de acces
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societati autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor f i colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic , metal, sticlă) și se vor valorifica pri n operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției medi ului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și d upă realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. n r. 92 / 2021 privi nd regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/ 2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității

- pri n pla n este propusă zona verde amenajată pe o suprafață de mi n. 8067,45 (min. 15% din supraf ața totală a teren ului);
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile ,tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curatării amplasamentului vor fi predate/ transportate la stația de compost a munici pi ului Arad ;
- pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelei pent ru a nu fi afectat domeni ul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului

Respectarea legislației de mediu în vigoare

Tel./Fax: +40 257 311 187 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

h) **Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr. 58624 din 11/07/2024 eliberat de TRANSGAZ**:

- AVIZ FAVORABIL - Întrucât lucrarea precizată mai sus va fi situată la o distanță mai mare de 200m și nu afectează conductele de înaltă presiune care aparțin Sistemului Național de Transport Gaze Naturale
- Prezentul aviz are valabilitate 12 luni de la emitere.

i) **Se vor avea în vedere condițiile precizate în Avizul nr.161.291 din 25/06/2024 eliberat de Inspectoratul de Poliție Județean Arad Serviciul Rutier** :

AVIZ DE PRINCIPIU FAVORABIL CU RESPECTAREA URMĂTOARELOR CONDIȚII

- Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire. denumirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic dc înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului", precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

j) **Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr.238 din 27/06/2024 eliberat de SC Compania de Transport Public SA Arad** :

AVIZ FAVORABIL CONDIȚIONAT

- Pentru modernizarea acceselor existente precum și realizarea unor noi accese peste calea de rulare a tramvaielor se va lua legătura cu SC Compania de Transport Public SA Arad în vederea eliberării unui nou aviz de amplasament
- Subtraversarea liniei de tramvai, în cazul în care este necesară, se va face la o adâncime de minim 1m față de linie. În cazul în care este necesară săpătura deschisă, aceasta se va executa între orele 0 :00-4 :00 când circulația tramvaielor este întreruptă, refacerea umpluturilor executându-se în același interval orar, conform normelor în vigoare pentru infrastructura liniei de tramvai. Dacă săpătura deschisă depășește o lățime de 80cm, sunteți obligați să luați legătura cu CTP pentru consolidarea liniei.

k) **Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr.42606 din 20/03/2025 eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română :**

AVIZ FAVORABIL CONDIȚIONAT

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr.1163 din 20.07.2023;

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro arhitectura ro Web: www.pro arhitectura ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

3. Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 30,00 m, respectiv cota absolută maximă de 140,55 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;
12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

l) **Se vor respecta condițiile din Avizul de principiu nr.55373/Z1 din 1/07/2024 eliberat de Comisia de Eliberare Autorizație de Acces la Drumul Public:**

1. Pe toată perioada execuţiei lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obţinerea Autorizaţiei de Construire;
3. Pe toată perioada execuţiei lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor şi a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparţinând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma iniţială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG,aprobata cu hotararea Consiliului Local Arad nr.588/2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1163 din 20.07.2023;
7. Perioada de garanţie a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
8. Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conţinute în O.G.nr.43/1997cu modificările şi completarile ulterioare,privind regimul drumurilor;
9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spaţiilor verzi conform noilor reglementări;
10. În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spaţiu verde comun.

Tel./Fax: (40 /42 11 167 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

m) **Se vor respecta condițiile precizate în Aviz nr.55370Z1 din 2/07/2024 eliberat de Comisia de Sistematizare a Circulației Arad** :

AVIZ OBȚINUT FĂRĂ CONDIȚII.

n) **Pentru avizul eliberat de Direcția Județeană pentru Cultură, s-a intocmit declarație pe proprie răspundere de către beneficiar, conform OUG 31/2025.**

o) **Aviz Arhitect Șef , Consiliul Județean Arad.**

4.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În cadrul documentației de urbanism se propune amenajarea unor obiective de utilitate publică menite să deservească nu doar utilizatorii construcțiilor propuse în incintă, ci și populația din zonele adiacente. Principalele intervenții vizează realizarea de parcări publice, zone pietonale, spații verzi amenajate și dotări pentru mobilitate urbană.

Se vor amenaja parcări supraterane, amplasate strategic în apropierea unităților comerciale și a clădirii monument istoric, dimensionate conform normativelor în vigoare, cu accese separate pentru vizitatori și pentru logistică. Acestea vor fi completate de piste pentru biciclete, stații de încărcare pentru vehicule electrice și zone de așteptare sau staționare de scurtă durată, toate integrate coerent în rețeaua de circulații propusă.

Totodată, se vor realiza spații publice amenajate – piețete, scuaruri, grădini urbane – dotate cu mobilier urban, iluminat stradal, fântâni ornamentale sau elemente cu caracter simbolic, menite să încurajeze socializarea, petrecerea timpului în aer liber și accesul liber în incintă, inclusiv în vecinătatea clădirii Morii. Aceste amenajări vor susține creșterea calității vieții urbane și vor contribui la caracterul deschis, civilizat și accesibil al noii dezvoltări propuse.

Prin aceste intervenții, se urmărește integrarea armonioasă a zonei în țesutul urban al orașului și oferirea unor facilități reale de interes public, în beneficiul comunității locale.

4.11. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivelul unității teritoriale de referință (U.T.R. 42 – Ip42b), realizarea investiției propuse prin prezentul PUZ asigură utilizarea rațională și eficientă a unui teren neutilizat corespunzător, în concordanță cu potențialul său și cu direcțiile de dezvoltare ale orașului Arad. Zona studiată, aflată într-un areal industrial istoric, prezintă în prezent un grad ridicat de abandon și degradare, în special în cazul clădirii monument istoric – Moara Neuman – care, deși are o valoare arhitecturală și simbolică semnificativă, nu a beneficiat în ultimele decenii de lucrări de întreținere sau de valorificare funcțională.

Prin intervențiile propuse, care includ reconversia Morii în spațiu destinat sectorului HoReCa, a imbogățirii ansamblului studiat cu păstrarea construcțiilor cu valoare ambientală și istorică și dezvoltarea unui parc de retail cu funcțiuni mixte (comercial, servicii, turism), se va realiza reactivarea urbanistică și economică a unei incinte cu importanță istorică majoră. Această dezvoltare va susține o structură urbană

Tel./Fax: (40 /42 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

coerentă, accesibilă și adaptată nevoilor comunității, contribuind direct la revitalizarea fondului construit existent și la îmbunătățirea imaginii urbane a zonei.

La nivelul localității, investiția va genera efecte pozitive pe multiple planuri:

- economic, prin atragerea de capital privat, creșterea încasărilor la bugetul local prin taxe și impozite și generarea de locuri de muncă atât în etapa de execuție (aprox. 150 de angajați), cât și în perioada de exploatare (minim 100 de locuri de muncă directe, în proporție covârșitoare din rândul populației locale);
- social, prin diversificarea ofertei de servicii și facilități urbane, creșterea accesului la comerț modern și spații publice de calitate și prin integrarea unui obiectiv de patrimoniu într-un nou circuit urban, educativ și turistic;
- urbanistic, prin crearea unui fond construit coerent, cu funcțiuni complementare, spații verzi, circulații moderne și zone ambientale de interes public.

În concluzie, propunerea de dezvoltare este oportună și sustenabilă, contribuind la echilibrarea funcțională a zonei, la consolidarea identității urbane a municipiului Arad și la reactivarea unei platforme industriale de referință într-un nou pol urban activ.

4.12. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada Calea Aurel Vlaicu, nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

5. CONCLUZII ȘI JUSTIFICARE URBANISTICĂ

Documentația de față propune reglementări urbanistice coerente, corelate cu studiul istoric, cu valorile protejate din incintă și cu dinamica urbană a zonei Vlaicu – Nord.

Principiile fundamentale sunt: reconversia funcțională a unei zone industriale abandonate, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, crearea de noi spații publice și comerciale, precum și integrarea echipamentelor edilitare necesare.

Prezentul PUZ stabilește cadrul pentru o intervenție echilibrată, etapizată și sustenabilă, care răspunde nevoilor comunității locale și cerințelor unei dezvoltări urbane responsabile.

ETAPIZAREA PROPUSĂ

Intervenția propusă prin PUZ este concepută în mai multe etape, în funcție de prioritățile investiționale și operaționale ale beneficiarului

Etapa I: demolări și dezafectări parțiale, curățarea terenului, devierea / consolidarea rețelelor edilitare.

Etapa II: reabilitarea construcției clasate și amenajarea platformei publice adiacente.

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310002, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Etapa III: edificarea noilor construcții și amenajări peisagere definitive.

Fiecare etapă va respecta reglementările propuse în prezentul PUZ și va fi implementată conform calendarului investițional al dezvoltatorului, cu respectarea legislației în vigoare.

Deși prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiect reglementarea doar a unei porțiuni din cvartalul aferent fostei fabrici de spirt și drojdie „Frații Neuman", documentația a fost elaborată cu o viziune integratoare, care să asigure o dezvoltare coerentă și armonioasă la nivelul întregului ansamblu istoric. Intervențiile propuse nu generează bariere funcționale sau spațiale față de restul incintei industriale, ci dimpotrivă, sunt concepute astfel încât să permită și să stimuleze extinderea viitoare a rețelei de circulații, a acceselor și a funcțiunilor urbane spre parcelele învecinate, care nu fac parte din prezentul PUZ.

Traseele auto și pietonale, precum și poziționarea spațiilor publice și verzi, au fost gândite pentru a favoriza conexiunea între zona reglementată și celelalte zone ale ansamblului Neuman, asigurând astfel continuitate morfologică și funcțională. Întregul demers de planificare a urmărit corelarea cât mai eficientă între obiectivele investitorului și valorile identificate în studiul istoric, cu respectarea specificului locului, a componentelor valoroase și a potențialului de restructurare etapizată al întregului sit.

Întocmit,
Arh.Arina Rotaru

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul R.L.U.

(1) Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

(2) Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare.

(3) Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;

b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;

c. Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

(4) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

(5) Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

(6) Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

(7) RLU reglementează condițiile de construire, utilizare a terenurilor și protejare a fondului construit existent, cu accent pe valorificarea patrimoniului industrial și asigurarea unei dezvoltări urbane coerente, etapizate și durabile. Obiectivul principal al regulamentului este de a integra funcțiuni mixte (servicii, turism, retail, alimentație publică, administrativ) în relație echilibrată cu spațiul construit istoric și cu mediul urban înconjurător.

(8) Regulamentul este parte integrantă a documentației de urbanism și are caracter obligatoriu pentru autorizarea lucrărilor de construire și desființare, în limitele și condițiile stabilite prin PUZ.

Art. 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

(9) Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

Tel./Fax: (40 744 311 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- HCL a Municipiului Arad nr. 187/2024, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor; În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Se vor avea în vedere precizările și prevederile și se vor respecta condițiile impuse prin avizele și acordurile obținute pentru prezentul P.U.Z.:

a) Se vor avea în vedere precizările din Avizul de amplasament nr.17333 din 4/07/2027 eliberat de **Compania de Apă Arad S.A.:**

AVIZ FAVORABIL CONDIȚIONAT

ARE în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă

ARE în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră

CONDITII:

1. Rețelele publice de alimentare cu apă și de canalizare sunt conform planului de situație anexat. Pe proprietatea dumneavoastra se află o conductă de apă potabilă OL DN 300 mm care face parte din sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apă Arad S.A. prin Contractul de Delegare a Gestiunii serviciului Public de alimentare cu apă și de Canalizare județul Arad, înregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26, alin. (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în ceea ce privește această conductă Compania de Apă Arad SA are un drept de trecere pentru utilitate publică asupra terenului pentru întreținerea/reabilitarea și exploatarea sistemului de alimentare cu apă pe toată durata existenței acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.
2. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare — avizare — autorizare — execuție — recepție — contractare — furnizare, în baza unei(unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori

Tel./Fax: 0040 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

împuternicitul(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.

3. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
4. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

b) Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr. 21502856 din 12/07/2024 eliberat de **Rețele Electrice Banat S.A.:**

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

  AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT; B. Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament faza PUZ;
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara nu e cazul la faza PUZ;**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura nu e cazul la faza PUZ;**
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie Retele Electrice Banat S.A. aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☐ NU ☑

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: **cf. ATR**, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin Retele Electrice Banat S.A., solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1163 / 20/07/2023, respectiv pana la data de 20/07/2025.
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 12 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

c) Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr. AFO011535/9054/8345 din 2/07/2024 eliberat de **Orange România S.A.:**

Aviz pozitiv condiționat - Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice având aceeași referință ca prezentul document, emise
de SC Protelco SA:

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- În scopul protejării infrastructurii de fibra optică se poate solicita asistența tehnică la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile în avans la fax 0244306100 și telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca. Se poate solicita asistență tehnică pe baza de comandă și se taxează conform următoarelor tarife: 1000 RON/zi. Condiție obligatorie de respectat:
  Solicitantul prezentelor condiții tehnice răspunde, conform legii, de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la proiectarea și executarea de lucrări **ÎN ZONA DE PROTECȚIE A REȚELELOR DE TELECOMUNICAȚII**
  - PENTRU A PREÎNTÂMPINA DETERIORAREA ORICĂROR REȚELE DE TELECOMUNICAȚII EXISTENTE ÎN ZONA LUCRĂRILOR DUMNEAVOASTRĂ, SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENȚEI TEHNICE
  - **CONSTRUCTORUL ESTE OBLIGAT SĂ COMUNICE IMEDIAT** la ORANGE ROMÂNIA SA, telefon : 0374443275/ 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicații din zona lucrărilor.

d) Se vor respecta condițiile precizate în Avizul de principiu nr.214685210 din 28/06/2024 eliberat de **DelGaz Grid S.A :**
   1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
   2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situaţie anexat.
   3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 28.06.2025.

e) Se vor respecta condițiile precizate în Acordul Favorabil de securitate la incendiu nr. 1.922.977 din 18/07/2024 eliberat de **Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad:**
ACORD FAVORABIL PENTRU FAZA PUZ

f) Se vor respecta condițiile precizate în Acordul Favorabil de protecție civilă nr. 1.922.976 din 18/07/2024 eliberat de **Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad:**
ACORD FAVORABIL PENTRU FAZA PUZ

g) Se vor avea în vedere condițiile precizate în Decizia Etapei de Încadrare nr.13231 din 1/08/2024 eliberată de **Agenția pentru Protecția Mediului Arad:**

Condițiile de realizare a planului:
- respectarea documentației tehnice înregistrată ta APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare;
- se vor respecta condțtiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritătile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad

Protecția calității apelor
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichiz, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol

Tel./Fax: (40-)42 111 167 Email: office@pro architectura.ro Web: www.pro architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate prevăzuți în normativul NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare
- apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002 cu modificările și completările ulterioare

Protecția calității aerului

- organizarea activitatii se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cat mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 ,,Aer din zonele protejate".

Protecția solului și a subsolului

- se vor asigura condiții pentru stocarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua masuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua masuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanti, lubrifianti etc.).

Gestionarea deșeurilor

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate cu acces către drumul de acces

- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societati autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității

- prin plan este propusă zona verde amenajată pe o suprafață de min. 8067,45 (min. 15% din suprafața totală a terenului);
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile ,tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curatării amplasamentului vor fi predate/ transportate la stația de compost a municipiului Arad;

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C Arad, România

- pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului
Respectarea legislației de mediu în vigoare

h) Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr. 58624 din 11/07/2024 eliberat de **TRANSGAZ:**
- AVIZ FAVORABIL - Întrucât lucrarea precizată mai sus va fi situată la o distanță mai mare de 200m și nu afectează conductele de înaltă presiune care aparțin Sistemului Național de Transport Gaze Naturale
- Prezentul aviz are valabilitate 12 luni de la emitere.

i) Se vor avea în vedere condițiile precizate în Avizul nr.161.291 din 25/06/2024 eliberat de **Inspectoratul de Poliție Județean Arad Serviciul Rutier :**
AVIZ DE PRINCIPIU FAVORABIL CU RESPECTAREA URMĂTOARELOR CONDIȚII
-Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire. denumirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic dc înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului", precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.
Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

j) Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr.238 din 27/06/2024 eliberat de **SC Compania de Transport Public SA Arad :**
AVIZ FAVORABIL CONDIȚIONAT
- Pentru modernizarea acceselor existente precum și realizarea unor noi accese peste calea de rulare a tramvaielor se va lua legătura cu SC Compania de Transport Public SA Arad în vederea eliberării unui nou aviz de amplasament
- Subtraversarea liniei de tramvai, în cazul în care este necesară, se va face la o adâncime de minim 1m față de linie. În cazul în care este necesară săpătura deschisă, aceasta se va executa între orele 0 :00-4 :00 când circulația tramvaielor este întreruptă, refacerea umpluturilor executându-se în același interval orar, conform normelor în vigoare pentru infrastructura liniei de tramvai. Dacă săpătura deschisă depășește o lățime de 80cm, sunteți obligați să luați legătura cu CTP pentru consolidarea liniei.

Tel./Fax: (40 257 281 167 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

k) Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr.42606 din 20/03/2025 eliberat de **Autoritatea Aeronautică Civilă Română :**
AVIZ FAVORABIL CONDIȚIONAT

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr.1163 din 20.07.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 30,00 m, respectiv cota absolută maximă de 140,55 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii**.

l) Se vor respecta condițiile din Avizul de principiu nr.55373/Z1 din 1/07/2024 eliberat de **Comisia de Eliberare Autorizație de Acces la Drumul Public:**

1. Pe toată perioada execuţiei lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obţinerea Autorizaţiei de Construire;
3. Pe toată perioada execuţiei lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor şi a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparţinând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma iniţială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unităţi agreate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG,aprobata cu hotararea Consiliului Local Arad nr.502/2018,cât și avizele și acordurile stabilite prin **C.U. nr.1163 din 20.07.2023;**

Tel./Fax: (40) 257 111 187 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

7. Perioada de garanţie a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanţie;
8. Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conţinute în O.G.nr.43/1997cu modificările şi completarile ulterioare,privind regimul drumurilor;
9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spaţiilor verzi conform noilor reglementări;
10. În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spaţiu verde comun.

m) Se vor respecta condițiile precizate în Aviz nr.55370Z1 din 2/07/2024 eliberat de **Comisia de Sistematizare a Circulației Arad :**
AVIZ OBȚINUT FĂRĂ CONDIȚII

n) **Pentru avizul eliberat de Direcția Județeană pentru Cultură, s-a intocmit declarație pe proprie răspundere de către beneficiar. Conform OUG 31/2025**.

o) Aviz Arhitect Șef , Consiliul Județean Arad.

Art. 3. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică exclusiv terenului care face obiectul documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal ***„ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE(FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIOE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***, situat în Municipiul Arad, identificat prin extrasele de Carte Funciară incluse în documentație.

(2) Reglementările sunt obligatorii pentru întreaga zonă studiată prin PUZ, indiferent de forma de proprietate asupra imobilelor. Acestea stabilesc condițiile de construire, reabilitare, desființare, echipare edilitară, accesibilitate, protejare a monumentului istoric și amenajare a spațiilor exterioare, și se aplică tuturor investițiilor care se realizează în interiorul perimetrului reglementat.

(3) Prezentul regulament nu se aplică terenurilor situate în afara limitei PUZ-ului, dar a fost redactat cu luarea în considerare a relației funcționale și morfologice cu acestea, în vederea asigurării unei dezvoltări urbane coerente la nivelul întregului ansamblu industrial.

(4) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant insititutii servicii si comert, administrativ) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. ***Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor***

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

(5) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(6) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, Valea Aurel Vlaicu nr. 274, 274/A, 274C având destinația construcții industriale și edilitare, construcții anexă, construcții administrative și social culturale.

(7) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, realizarea accesurilor și relațiile cu vecinătățile.

(8) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

(9) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- <u>Refuncționalizrea ansamblului existent prin:</u>
  - Desființare construcții dezafectate fara valoare estetică, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente pe parcelă, in urma preluării recomandărilor de in studiul istoric, conform planșei U02.1 Elemente construite importate.
  - Desființare construcții dezafectate, care prin concluziile din studiul istoric este posibilă doar cu scenariu de restructurare efectuat pentru ficare costrucție selectată în parte conform planșei U02.1 Elemente construite importate.
  - Păstrarea elementelor arhitecturale existente cu valoare estetică și de memorie a locului, care aduc mărturie incintei industriale și a fondului construit Neuman, din care au făcut parte.
  - **Reabilitarea clădirii monument istoric** inclusă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann - edificată intre anii 1880-1890mregim de înălțime **maxim S+P+4+2M (conform studiului istoric) Hmax 30.00m**
  - Schimbarea destinației existente a clădirii monument din construcție industrială moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii de turism, hotel, activități de alimentație publică (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii.
  - Construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică servicii.
  - Construirea unor noi corpuri de clădire în regim de înălțime P – P+5 conform recomandărilor din studiul istoric, Hmaxim **6m - 28m** in funcție de zona fincțională din care fac parte**(in asa fel incat sa fie in concordanță cu recomandările studiului istoric vizavi de inaltimile maxime adimse pe zmplasament si zonele afernte)** , desfășurat spre limita de proprietate

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 300003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii împreună cu alimentație publică, spații aferente.

- Propunerea de noi accesuri atât auto cât și pietonale ;
- Studierea accesurilor și relațiile cu vecinătățile.
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- schimbarea destinației existente a ansamblului studiat din zonă construcții industriale și edilitare în zonă construcții cu funcțiunea de construcții comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, turism

(1) Zona studiată are suprafața de 166.998,00 mp intervenţiile urbanistice în zonă se referă la dezvoltarea unei zone de servicii și comert, cu funcțiuni complementare, respectiv infrastructuri hoteliere, împreună cu realizarea directă a accesurilor rutiere din strada Calea Aurel Vlaicu și din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353 ARAD, realizarea racorduri la rețelele edilitare.

Amenajarea accesurilor rutiere:

- În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces prin clădire existentă în incintă, indentificată cu CAD 320612-C2, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu prin același gang.
- Accesul autovehiculelor mici se propune a se realiza printr-un braț nou al girației existente pe strada Calea Aurel Vlaicu. Acesta fiind racordat la inelul girației.
- Accesul autovehiculelor grele pentru aprovizinare se propune a se realiza prin racord la strada Aleea Jupier, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, care în momentul de față nu este amenajată corespunzător. Amenajarea acesteia constă in lărgirea străzii la 7.00 m și racordarea străzii la Calea Aurel Vlaicu.
- Un al doilea acces pentru aprovizionare se propune in zona străzii Mesterul Manole, care se intersectează cu Calea Aurel Vlaicu.
- Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizărea unui acces pietonal suplimentar direct din strada Meșterul manole prin CF 320353.

(2) În cadrul terenurilor învecinate situate pe perimetrul incintei reglementate regăsim tesuturi urbane neomogene, cu front stradal continuu, sau cu aliniamente specifice caracterului zonelor industriale, cu funcțiuni variate (servicii, industrial, comercial) având regim de înălțime P+1E, P+2E, P+3E, P+4E. Țesutul urban existent in vecinătatea incintei studiate este specifică zonelor industriale. Procentul de ocupare al terenurilor este variabil.

(3) Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal prezintă un fond construit existent, cu un procent de ocupare de aproape 20%. Aceasta caracteristică nu se înscrie în tendințele de dezvoltare a orașului, și nu reprezintă tesut urban specific zonelor din incinta orașului, ci mai degrabă un tesut urban dezafectat, specific platformelor industriale și edilitare scoase din uz.

Acest fapt se datorează evoluției orașului, care a inglobat treptat zonele industriale existente. Clădirile industiale existente in această zonă s-au edificat între anii 1880-1890 (cu etape multiple de construire in incintă, de-a lungul timpului) și au fost amplasate, la vremea respectivă, la periferia orașului

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@bro-arhitectura.ro Web: www.bro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Cornelius Coposu nr. 24C, Arad, România

așa cum este specific dezvoltărilor de tip industrial. Mai apoi acestea au fost scoase din uz din cauza evoluției orașului și a incetării activităților industriale in aceste clădiri. Terenul, constructia monument istoric de categoria B și clădirile de natură industrială și edilitare existente în incinta studiată, sunt neutilizate și in stare avansată de degradare.

Prin studiul istoric se indentifică 4 categorii de imobile.

1. **Imobile pentru care se impune păstrarea pe amplasament:**
   - Clădirea Morii - CF 320604, C1 și anexa ei, sala cazane, situată perpendicular pe fațada posterioară a acesteia, situată in extremitatea sudică a incintei studiate.
   - Laborator - CF 320612 – C1, situată in extremitatea sudică a incintei studiate, în zona accesului principal in incintă.
   - Garaj – CF 301334 C1 situată in zona central – vestică a incintei studiate.

2. **Imobile pentru care este recomandată păstrarea dar pentru care este posibilă desființarea cu condiția integrării intr-un scenariu de restructurare și marcării memoriale.**
   - Imobil CF 320353 C1 Garaj locomotivă - prin proiect această clădire se pastrează și se reabilitează și cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.
   - Imobil CF 320662 C1 Clădire ambarare tărâțe + sală forță + rampă (ruină) - prin proiect această clădire se pastrează și se muzeifică in situ, cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.
   - Imobil CF 321196 C1 Magazie (ruină) prin proiect această clădire se pastrează și se marchează in situ cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus. Acestă clădire va integrată arhitectural in ansablul de clădiri noi propuse pe amplasament și se va refuncționaliza cu scopul de a adăposti funcțiuni de tip retail.
   - Imobil CF 320612 C2 Cabina poartă+expediție tărâțe. Aceasta construcție este foarte alterată de intervenția de tip poartă de acces, de secol 20, care fragmentează construcția istorică existetă. Prin poiect se propune desființarea acesteia prin scenariu de resctructurare.
3. **Imobile care pot fi păstrate cu condiția creșterii valorii ambientale sau pot fi eliminate cu condiția integrării intr-un scenariu de restructurare.**
   - Imobil CF 316902 – Perete magazie (ruina) - prin proiect această clădire se pastrează și muzeifică in situ cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.
   - Imobil CF 316902 C4 – Atelier - prin proiect această clădire se pastrează și muzeifică in situ cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.
   - Imobil CF 307160 C1 – Clădire administrativă – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

Tel./Fax: +40 742 181 187 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 300003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Imobil CF 316902 C1+C2+C3– Fabrică de paine și Clădire frământare și depozitare, silozuri făină - aceste clădiri nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acestora prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 320618 C1+C2+C3 – Birouri, Magazie, Remiza PSI - aceste clădiri nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acestora prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 301334 C10 Centrală termică – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 301334 C7+C14 – Magazie și anexă - aceste clădiri nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acestora prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 301334 C9 – Post trafo – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.
- Imobil CF 320353 – Bazin apă – această clădire nu contribuie la creșterea valorii ambientale și estetice a ansamblului – prin proiect se propune desființarea acesteia prin intregrarea intr-un scenariu de restructurare.

4. Elemente pentru care se recomandă demolarea

Toate construcțiile edificate și identificate, care nu se incadrează in categoriile de mai sus.

5. Construcții noi propuse.

- In incinta studiată se vor realiza construcții noi de tip parc retail cu funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, spa. construirea unor noi corpuri de clădire în regim de înălțime P – P+5 conform recomandărilor din studiul istoric, Hmaxim 6m - 28m in funcție de zona fincțională din care fac parte, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.
- Construirea unei parcari supraterane, conform regulamentului aprobat prin – HCLMA nr. 187/28.03.2024;
- Construcții tehnico edilitare;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintelor, identificate cu CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi amenajate, locuri de parcare suprateran și spații verzi;
- Iluminat arhitectural;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Racorduri pentru acces carosabil din Calea Aurel Vlaicu.

Constructiile (elementele) noi, adaugate la compozitia existenta, se vor conforma contemporan si in buna relatie cu vecinatatile si cu ansamblul existent.

(4) Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 53.783 mp. Terenul reprezintă proprietatea privată pentru MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L. conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

- Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **dezvolatarea incintei studiate prin refunctionalizarea cladirii incadrata ca monument istoric înscrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann din construcție industrială moară în clădire cu functiunea de turism, , hotel, activități de alimentație publică (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii. Clădirile existente sunt propuse spre păstrare prin muzeificarea, reabilitarea si integrarea acestora in ansamblul de construcții noi de tip retail sau reabilitarea acestora cu scopul de a păstra memoria locului și de a imbogăți ambiental și estetic ansamblul studiat.** De asemenea se propune **construirea unui parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ si crearea unei zone de deservire pentru comert te tip retail, servicii si alimentatie publica impreuna cu amenajarile aferene ,precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.**

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La N: Proprietăți private și anume CF 356598, 356597, 349414, 349416, 320318, 3320321, 320187, 304444, 320659 ARAD;
- La V: Strada Meșterul Manole;
- La S: Calea Aurel Vlaicu, Proprietăți private și anume CF: 320340, 320399, 313574, 301614;
- La E: Aleea Jupiter, Proprietăți private și anume: CF 3636347, 353896, 349414, 349416 ARAD.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitea de racordare la acestea.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

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

Tel./Fax: 040 742 111 187 Email: office@proarhitectura.ro Web: www.proarhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului se va realiza cu respectarea principiilor de integrare armonioasă în contextul urban și de protejare a vecinătăților, evitând generarea de disfuncționalități funcționale, vizuale sau de accesibilitate. Toate intervențiile vor fi corelate cu reglementările urbanistice prevăzute în planșa U03 – Reglementări urbanistice – zonificare, și vor respecta condițiile de construire stabilite pentru fiecare subzonă funcțională.

Executarea construcțiilor, atât în cazul clădirilor noi, cât și în cazul lucrărilor asupra fondului construit existent, se va face cu respectarea normelor tehnice și legislative în vigoare privind proiectarea, siguranța la foc, accesibilitatea, eficiența energetică, protecția mediului și conservarea patrimoniului construit.

Terenul studiat include valori de patrimoniu care impun măsuri de protecție, conservare și valorificare culturală. Clădirea Morii – monument istoric clasat cu cod LMI AR-II-m-B-00586 – constituie elementul central al intervenției și va fi păstrată, consolidată și reabilitată cu funcțiuni compatibile (HoReCa, servicii culturale sau turistice), astfel încât să își mențină valoarea istorică și simbolică în structura urbană.

Obiectivele istorice păstrate și elementele relevante din punct de vedere al valorii arhitectural-urbane sunt evidențiate în planșele U02.1 – Elemente construite importante, U03 – Reglementări urbanistice și U05 – Posibilități de mobilare. Acestea vor sta la baza scenariilor de dezvoltare etapizată și a integrării funcționale în ansamblul reconvertit.

În ceea ce privește conservarea și potențarea valorii memoriale, se disting următoarele puncte de interes: clădirea Morii, traseele industriale istorice (cale ferată interioară), structurile metalice industriale reprezentative, precum și amplasamentele în care se păstrează urme ale vechilor fluxuri de producție. Acestea vor fi fie conservate, fie reinterpretate arhitectural sau peisager, în scop educativ, muzeal și identitar.

1. C.F. nr. 320604 – C1 Moară, 2 anexe moară, expediție făină

Alături de cele două fabrici, clădirea principală a Morii este cea mai valoroasă de pe ZIR (conform identificărilor din studiul istoric), cele trei fiind și cele mai reprezentative pentru fondul construit Neuman. Analiza privind statutul de monument este expusă la Cap. V, pct. 1 a). În ceea ce privește datarea ei, sursele se contrazic, fiind vehiculat fie anul 1862 (la al doilea incendiu de pe amplasament), fie anul 1912, conform Horia Truță162. Conform analizei tuturor datelor de care dispunem, înainte de 1881 ansamblul industrial al fabricilor includea și o moară, dar așa cum rezultă din hărțile de arhivă, pe altă locație și sub o altă formă. Cel mai probabil, clădirea, în forma cunoscută azi, a fost reconstruită pe amplasamentul și în forma actuală după ultimul incendiu. Această argumentație este susținută și de sursele scrise, care detaliază amploarea daunelor suferite de clădiri în 1881 și faptul că focul pornise chiar de la moară, aceasta fiind probabil, și cea mai afectată. De altfel, prima cartare în care apare în forma actuală este harta de la 1892. În concluzie, cel mai probabil datarea clădirii în forma actuală (inclusiv sala de mașini, denumită "sala de cazane" pe CF 320601 și fosta sală de mașini de pe CF 320662 – dispărută între timp) datează din 1882.

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Clădirea este amplasată cu latura lungă, în frontul străzii Calea Aurel Vlaicu, în același regim de aliniere cu celelalte clădiri de care se alipește pe laturile de est și vest. Este un volum de gabarit impresionant, cu amprenta în plan de cca 24 m x 83 m, regim de înălțime S+P+4+2M (pod funcțional) și înălțime liberă pe nivel de peste 3 m și jumătate. Clădirea, formată din 3 tronsoane delimitate pe plan (demarcații vizibile și pe fațadele longitudinale și la acoperiș) este o structură mixtă de cărămidă portantă cu lemn și inserții de metal, acoperiș tip șarpantă de lemn în două ape și învelitoare din tablă.

Expresia și stilistica arhitecturală sunt extrem de elocvente, proporțiile generale și raportul plin – gol al fațadelor oferindu-i o eleganță aparte. Cu toate că decorațiile sunt ținute minimal pe fațade, ferestrele dese și mari, de metal cu sticlă, sunt foarte fine și temperează imaginea monovolumului robust. Piesele de ancorare a sistemului de instalații de la interior sunt și ele fin decorate și se constituie în martori păstrați ce merită restaurare și punere în valoare pe viitor. Finisajele interioare sunt minimale, tencuieli pe bază de var la pereții de cărămidă și la subsol, pardoseli de beton sau lemn, vopsitorii la elementele de lemn.

Clădirea stă pe un subsol extrem de robust din zidărie cu bolți și arce de cărămidă portantă, are zidurile perimetrale din elevație la fel de serioase (cca 1,20 -1,35 m grosime). Însă sistemul structural este și el aparte și este diferit conformat atât în elevație cât și în plan. Astfel:

Subsol:

- în linii mari, subsolul este organizat pe amprenta unui dreptunghi organizat cu galerii centrale înșiruite pe direcția est-vest și deschideri ample de trecere între ele, flancate de-o parte și de alta de 2 culoare mai înguste ce se desfășoară pe toată lungimea laturilor de nord și de sud;
- structura subsolului este masivă datorită grosimilor de ziduri și pilaștrilor de cărămidă portantă pe care descarcă bolți cilindrice combinate cu arce cu deschideri largi în mâner de coș (în traveile centrale, cu deschiderile cele mai mari) respectiv, în arce plin cintru și arce coborâte (pe culuarele de pe laturile lungi); ventilația și iluminatul se realizează prin ferestre "gură de lup" amplasate pe zidurile perimetrale longitudinale;
- pereții sunt tencuiți și pe jos se mai văd urme din podinile de lemn folosite la circuitul industrial;

Parter – Etaj 1, 2, 3, 4:

- structura este din stâlpi și grinzi masive din lemn, longitudinale și de dimensiuni impresionante. Capitelurile stâlpilor sunt din metal, acționând ca niște "chingi" de ancorare și sprijinire a grinzilor;
- peste acest sistem se suprapune un alt rastel de grinzi de lemn de planșeu, și ele, la fel de "serioase" dar dispuse transversal, pe direcția scurtă;
- pardoseala este șapă turnată la parter și scânduri de lemn la etajele superioare;

Ultima travee estică:

- prezintă intervenții în zonele de planșee, care fie nu existau anterior, fie au fost înlocuite cu bolțișoare de cărămidă și beton, grinzi și stâlpi de metal;

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Podul:

- podul este compartimentat pe înălțime în 2 niveluri;
- structura primului nivel este tot cu stâlpi și grinzi de lemn, dar spre deosebire de nivelurile inferioare, capitelurile sunt realizate din lemn, ca și stâlpii, a căror legătură cu grinzile e ranforsată prin contrafișe;
- elementele structurale ale podului propriu-zis se întrepătrund armonios și ordonat cu structura șarpantei, într-o țesere impecabil executată;
- șarpanta inginerească (industrială) este alcătuită din cărpiori, arbaletrieri, clești, cosoroabe, cu popi inverși
- la primul nivel (fără descărcare directă pe primul planșeu de pod), cu elementele de lemn legate prin chertare și fixate cu buloane metalice163;
- al doilea nivel are o structură de tip eclectic, cu antretoaze și popi verticali ce descarcă pe stâlpii și grinzile nivelului inferior;
- din considerentele de mai sus deducem că este posibil ca ultimul nivel de pod să fie o compartimentare ulterioară, pe verticală, a spațiului podului inițial; scările de acces pe verticală în această zonă sunt tot din lemn;
- starea de conservare a structurii de lemn a șarpantei, pe alocuri se prezintă satisfăcător, dar pe unele zone este grav avariată, prăbușită sau cu pericol de colaps, degradări provenite de la infiltrațiile de apă;

Concluzii:

- sistemul structural prezintă interes și prin prisma faptului că este compus practic dintr-o carcasă robustă de cărămidă originară (cca 1882), la interiorul căreia se optează pentru material lemnos pentru structură și compartimentări pe verticală (inclusiv scările);
- cel mai probabil interiorul nivelurilor de la parter până inclusiv la pod a fost de mai multe ori refăcut pentru a răspunde necesităților de exploatare și uzură;
- în varianta existentă în prezent, majoritatea covârșitoare a elementelor componente sunt prelucrate mecanic iar execuția a fost făcută cu atenție și în mod unitar, neexistând semne vizibile de adaugiri sau înlocuiri majore și de slabă calitate; elementele de prindere ale traseelor suspendate de instalații se regăsesc la toate nivelurile, chiar și în pod;
- informațiile de care dispunem sugerează datarea structurii interioare de lemn în perioada Neuman a anilor 20-30, cu unele adiții ulterioare pentru dotări de ordin tehnologic;
- starea de conservare este diferențiată la elementele componente. Cele mai evidente și substanțiale degradări sunt la acoperiș și la podinile de lemn dintre niveluri;
- prezintă încă urmele exploatării industriale;

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310033, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – foarte mare;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – foarte mare;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mare, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă.

Considerații

- clădirea principală a Morii funcționa în strânsă relație cu altele două, aflate în imediata proximitate respectiv sala cazane (CF 320662) și sala de mașini (CF 320601);
- este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară verificarea și cartarea stării de conservare a elementelro de lemn;
- referitor la denumirea din CF: 2 anexe moară, expediţie făină – nu știm exact care sunt imobilele la care se face referire. Opinăm că ar putea fi cele două corpuri alipite în extremitatea de est a fațadei nordice a morii, care fac trecerea volumetric spre corpul C1 (CF320601). Zona respectivă era destinată expedirii de făină spre magaziile care existau pe CF 300614, repectiv Magazia „D" de pe CF321196

2. C.F. nr. 320601 – C1 sală cazane + 2 magazii

Corpul C1 este o prelungire alipită la fațada nordică a Morii și funcționează ca o anexă subordonată acesteia, jucând un rol esențial în circuitul industrial. Construită în aceași perioadă (cca 1882) pentru a găzdui sala mașinilor, ulterior, după dispariția sălii de cazane din CF 320662, își însușește această funcţiune. Clădirea are un plan de amprentă dreptunghiulară și regim de înălțime S+D+P, cu înălțimea liberă a spațiului interior de cca 7 metri. Fațadele sunt împărțite în registre verticale ritmate de goluri înalte de ferestre terminate în arc de cerc și tâmplărie metalică. Elementele de plastică arhitecturală sunt la fel cu cele ale morii, sugerând unitate de stil și funcțiune. Accesul se face din interiorul clădirii principale, dar demisolul beneficiază și de intrare separată din exterior, cu scară din cărămidă.

Construcția este o structură robustă din zidărie de cărămidă portantă. Demisolul este, la origini, conformat cu bolți cilindrice, cu descărcare pe laturi paralele și prezintă în pereții perimetrali ferestre tip "gură de lup", pentru aerisire. Ca și la moară, intervențiile ulterioare au inclus tehnologii moderne, precum boltișoare din beton cu grinzi metalice și inserții de lemn. Intervențiile realizate în timp asupra clădirii nu i-au asigurat o conservare bună, astfel că, în prezent sunt semne de degradare vizibile atât în interior, cât și în exterior. Sistemul construit și plastica arhitecturală confirmă apartenența la fondul construit Neuman și rolul important în istoricul ansamblului industrial.

- Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

Tel./Fax: +40 /42 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 34C, Arad, România

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – medie/mare;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Considerații

- sala de cazane (fosta sala de mașini) funcționa în strânsă relație cu alte două clădiri aflate în imediata proximitate respectiv Moara (CF320604-C1) și sala de cazane inițială (CF 320662 - dispărută);
- este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară verificarea și cartarea stării de conservare a elementelor de lemn.

3. C.F. nr. 320612 - C1 laborator

Imobilul compus din corp C1 (laborator) + C2 (cabină poartă + expediție tărâțe) provine din una și aceeași construcție identificată pe hărțile perioadei socialiste ca și corp 91 - „Laborator și Dispensar". Este una dintre clădirile dispuse la frontul de pe Calea A. Vlaicu. De fapt, a fost edificată pe locul unei alte clădiri din fondul construit Neuman (vezi harta 1887 - editată 1922) care nu se mai păstrează. Această clădire inițială era detașată de clădirea de birouri din partea stângă, dar alipită și într-o legătură mult mai strânsă cu Moara, în partea dreaptă. Astfel că, până pe la 1914, când s-a produs substituția, frontul prezenta o penetrație pe această zonă. Inserția ulterioară (din care se păstrează corpurile prezente) vine pe o amprentă regulată, dreptunghiulară și umple total spațiul dintre clădirile principale, cea de birouri administrative, respectiv Moara. Frontul se completează astfel cu un volum parter, compus din trei module (travei): unul median, cu patru ferestre și decroș în planul fațadei și două laterale - stânga/dreapta, sensibil retrase și cu câte trei ferestre, fiecare. Perfectă simetrie.

În 1958, în urma unor intervenții modificatoare se realizează o extindere pe latura nordică a actualului C1, spre curte. Cel mai probabil tot acum se produce separarea de C2 prin eliminarea unor travei și inserția cabinei poartă, expediția de tărâțe, care este un volum destul de impunător în cadrul frontului, prin brutalitatea cu care secționează efectiv clădirea inițială. Față de documentarul foto de arhivă, în prezent se observă o tratare diferită a golurilor de ferestre. Acest lucru poate sugera și o posibilă (puțin probabilă) intervenție de repartizare a golurilor pe fațadă la C1 și C2. Actualmente, între cele două corpuri mai sunt și alte diferențe, cum ar fi: -subsolul evident dar inaccesibil la C1, -subsolul imperceptibil/inaccesibil la C2, -tratarea diferită a golurilor de uși și ferestre din zidul ce reprezenta fațada posterioară (înainte de extinderea laboratorului, spre curte). Un element ce sugerează unitatea și regăsit parțial pe fațada posterioară, la ambele, este copertina de lemn traforat, element specific arhitecturii de sec. XX pe amplasament (a se vedea copertina de la Garaj – CF 301334-C1).

C1 și C2 sunt construcții cu structura din cărămidă și șarpantă de lemn acoperită cu tablă. În prezent se află in stare de conservare diferită, C1, mult mai bună decât C2. Peste ambele, domină volumul turn de expediție tărâțe, structură funcțională aferentă Morii.

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro architectura.ro Web: www.pro architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C1+C2 (părțile din clădirea inițială)
- Criteriul vechimii – medie (C1, C2);
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – medie (C1) mică (C2);
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică (C1, C2);
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mediu (C1, C2);

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C2 (inserția expediție târâțe)

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C1 i se aplică într-o mai mare măsură valoarea atribuită prin statutul de monument, decât imobilului C2 (partea din clădirea inițială), chiar dacă provin din aceeași construcție. Adoptarea unei atitudini față de aceste 3 corpuri poate fi diferențiată și în strânsă legătură cu re/funcționalizarea lor. Necesită protecție continuitatea frontului pe această zonă (chiar dacă doar parțial edificat). Dintre cele 3 corpuri, C1 este oportun să beneficieze de protecția cea mai mare. Intervenția de inserție a volumului expediție târâțe este atât de brutală încât nu se pune problema unei restituții a clădirii la forma originară. Pentru ambele corpuri ce compun C2 resursa valorică este mică și nu este exlus un scenariu comun de restructurare parțială sau totală.

Considerații

- Pentru C1 și volumul din C2 este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament ce va avea în vedere realizarea de sondaje inclusiv la zona de extindere dinspre curte, unde copertina de lemn e înglobată în ea. De asemenea, este necesară o verificare subterană pentru confirmarea sau infirmarea prezenței subsolului pe această zonă

4. C.F. nr. 300614 – Ruine

Parcela este rezultată în urma unor dezmembrări efectuate pe amplasament - în directă relație cu CF 321196 descris anterior, este (aproape) lipsită de construcții și are o formă neregulată. Suprafața de teren afectată completează zona destinată celor 4 magazii amintite (3 dintre acestea erau poziționate pe această parcelă). Terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Fără marcare pe ridicarea topo sau CF-uri, analiza din teren a revelat conservarea pe amplasament a unui zid – fragment din fațada unei foste clădiri (corp C15 conf. GIS Arad 2014).

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Ruina este situată în zona sud-estică a amplasamentului și este un fragment din clădirea ce a avut funcția de magazie de făină "B". În prezent, din construcție se mai păstrează doar această fațadă estică. Prima cartografiere este pe harta din 1887 – editată după 1922, care reflectă planurile de construcție realizate la sfârșitul secolului al XIX-lea și prima jumătate a secolului al XX-lea, concomitent cu harta de

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

la 1914, unde deja apar figurate Magaziile "A" și "B". Alături de ruina magaziei de cereale "D" (321196-C1), clădirea făcea parte dintr-un ansamblu de patru magazii de dimensiuni mari care deserveau Morii. Peretele păstrat confirmă acest lucru, întrucât este realizat din cărămidă portantă, similară cu cea identificată la magazia de grâu, la fel și mostrele de tencuieli din var cu nisip cernut și zugrăveli în straturi de culoare crem. Deși nu contribuie semnificativ la valoarea actuală a fondului construit, rămâne un important martor al istoriei edificatului din zonă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

Ținând cont de aspectele semnalate anterior, imobilul poate fi restructurat sau conservat și integrat in-situ, în cazul în care se dorește potențarea simbolisticii istorico-funcționale și memoriale, prin ambientarea în cadrul incintei istorice. Totodată, având în vedere starea precară de conservare și modestia valorică se poate considera eliminarea/desființarea pentru considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber, în funcție de necesități.

Considerații

- Acest fragment de zid, conservat este un martor nesperat, identificat în teren, al separării celor 2 zone nominalizate prin prezentul studiu - IIN și ZIN, mărturie a conlucrării împreună, dar separate ca incinte. Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea ansamblului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

5. C.F. nr. 316902 – C4 Atelier

Așa cum reiese din istoric, clădirea C4 este o construcție cu funcțiune mai "domestică" (rezidențială) datând de la sfârșitul sec. al XIX-lea, fiind independentă de celelalte imobile de pe parcelă și servind ca martor al fondului construit din perioada Neuman pe ZIN (zona externă incintei fabricilor). Cu amprentă dreptunghiulară la sol și structură originară din chirpici cu lemn, a fost consolidată ulterior cu zidărie de cărămidă. Clădirea are regim de înălțime parter, acoperiș tip șarpantă de lemn în două ape și învelitoare din țiglă ceramică profilată. Starea de conservare este foarte rea, cu o parte este prăbușită iar restul, în pericol de colaps. De asemenea, finisajele interioare și exterioare sunt extrem degradate, motiv pentru care, deși prezintă interes din punct de vedere al tehnicii constructive, reconstrucția și restaurarea este puțin plauzibilă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate, unicitate) – mică;

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de construcții, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;
- în acest caz, este necesară marcarea amplasamentului, ca mărturie a istoricului edificat, pe această zonă și a interdependenței istorice între IIN și ZIN;

În cazul conservării/restaurării/reabilitării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- conservarea și/sau potențarea valorii memoriale Neuman pe ZIN;

Ținând cont de aspectele semnalate anterior imobilul considerăm dificilă restructurarea sau conservarea și integrarea in-situ a imobilului. Totuși, sugerăm luarea în calcul a semnalizării prezenței istorice pe teren printr-o intervenție urbanistică de finețe, în cazul în care se dorește potențarea simbolisticii istorico-funcționale și memoriale. Totodată, având în vedere starea precară de conservare și modestia valorică se poate considera eliminarea/desființarea pentru considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber, în funcție de necesități. Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică în mică măsură valoarea complexului din care face parte.

6. C.F. nr. 301334 – C1 Clădire garaj

Flancată de magazii pe ambele laturi lungi, clădirea este de fapt o construcție utilitară, monovolum, situată în partea sudică a sitului, pe o parcelă cu edificii similare ca funcțiune. Prima dată apare marcată pe harta din 1887 (conf. OCPI și editată ulterior), făcând parte din fondul construit Neuman. Cu toate că este identificată cu exactitate abia în documentarul grafic de arhivă și pe harta din 1958, ea este datată la sfârșitul secolului al XIX-lea. Pe harta de la 1887 este inclusă în amprenta unei clădiri dreptunghiulare alungite care, de fapt, corespunde cu dispunerea a trei construcții alipite. Astfel de reprezentări sunt frecvente pe hărțile istorice în cazul acestor tipuri de clădiri.

De exemplu, se pot observa diferitele tipuri de marcaje pentru clădirile de pe frontul Căii Aurel Vlaicu: uneori frontul este reprezentat ca o formă continuă, alteori construcțiile sunt clar delimitate. În 1958, clădirea este reprezentată unitar, după desființarea celorlalte două construcții din șirul din care făcea parte. Imobilul are amprentă dreptunghiulară la sol și regim de înălțime parter, cu structura realizată din zidărie de cărămidă și acoperiș șarpantă de lemn în patru ape și cu învelitoare din țiglă ceramică profilată. Ferestrele de pe fațadele laterale (scurte) sunt simple, cu tâmplărie metalică. Imobilul este utilizat acum tot ca și garaj, fapt ce i-a garantat supraviețuirea în incintă dar în același timp i-a adus modificări, în special la fațada principală. În prezent, clădirea este flancată de anexe parazitare (C2, C3, C4, C5 și C6) care afectează integritatea volumului originar și compoziția arhitecturală inițială astfel că finisajele și-au pierdut din ținută. Prezintă interes decorarea fațadei principale cu fronton așezat pe cornișa orizontală care se extinde pe toate laturile, evidențiind limitele volumului și conferind un element de definire unitară a fațadelor – este singura clădire cu acest tip de stilistică de pe amplasament.

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 34C, Arad, România

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;

În cazul reabilitării:

- punerea în valoare prin refuncționalizare după recomandările propuse;
- restaurarea și conservarea plasticii arhitecturale originare concomitent o posibilă adaptare la perioada contemporană (vezi cap. V.subcap.2.a din Studiul Istoric);
- conservarea atmosferei istorice a zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea complexului din care face parte și că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

7. C.F. nr. 320353 – C1 Garaj locomotivă (ruină) – fără acte

Situat în partea vestică a parcelei, corpul C1 a fost inițial utilizat ca și depou pentru locomotive, fiind construit între 1881 și 1887 în cadrul ansamblului industrial al fraților Neumann, cu o prima marcare pe harta din 1887. Construcția are o structură din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă din lemn în două ape și învelitoarea cu țiglă ceramică. Clădirea este grav deteriorată, cu o parte a sistemului de acoperire prăbușită și restul în pericol de colaps. Fațada sudică include deschiderea mare pentru accesul locomotivelor în timp ce fațadele laterale sunt ritmate de ferestrele mai mărunte, cu tâmplării de lemn. Finisajele interioare și exterioare, deși în mare parte degradate și decapate total pe porțiuni extinse, sunt similare cu cele ale altor clădiri care au suferit renovări în aceeași perioadă, cum este Magazia de grâu (CF 321196) și includ zugrăveli și tencuieli pe bază de var cu nisip cernut. În interior, spațiul este configurat astfel încât, în zona centrală, se regăsește o platformă sub nivelul cotei de călcare, destinată lucrărilor de întreținere și reparații mecanice la locomotive.

Spațiul a fost proiectat pentru a adăposti o singură locomotivă. Clădire neinregistrată cu acte, modestă ca arhitectură și în stare avansată de degradare, C1 primește o oarecare importanță istorică, fiind capătul principalei linii de cale ferată ce deservise ansamblul de fabrici Neumann.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică –medie;

Tel./Fax: +40 /42 111 167 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților

- În cazul demolării:
  - deschiderea unui acces suplimentar, mai generos, din strada Meșterul Manole/crearea unei alveole interne, cu condiția marcării in situ.
- În cazul reabilitării:
  - punerea în valoare a ruinei prin reabilitare și refuncționalizare; -continuitatea fondului istoric construit, specific perioadei; -omogenizarea atmosferei zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

Considerații CF 320353

- Terenul și clădirile beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Suprafața afectată de CF 320353 se corelează direct cu CF 307255 vecin, fiind ambele mărturie a traseului principalei căi ferate industriale din incintă. La cele trei imobile construite descrise anterior, resursa culturală este mică. C1 și C3 pot prezenta un oarecare interes, primul prin prisma asocierii cu fondul construit Neuman, ultimul ca mărturie a circuitului edilitar/tehnologic al apelor, într-o perioadă mai recentă (socialistă).

8. C.F. nr. 320598 – C4 cabină cântar CFR

C4 este o construcție socialistă situată în zona central-estică a amplasamentului. Este un mono-volum dreptunghiular cu regim de înălțime parter, cu o platformă deschisă dar acoperită, orientată pe latura nordică, ce pare să fie rezultată în urma unor dezafectări de ziduri. Planurile din arhivă semnalează prezența pe această poziție a unei construcții, încă din 1955, însă pare să fie sensibil mai mare și cu altă funcțiune – magazie de șantier/depozit cherestea. Din succesiunea planurilor de arhivă rezultă că depozitul inițial de pe acest amplasament s-a mutat mai jos, spre sud-vest iar în loc a apărut corpul C4 de azi (cabină cântar). Structura elevației clădirii actuale este din zidărie de cărămidă, completată de o acoperire tip terasă, tot din cărămidă cu mortar var-ciment și o învelitoare de tablă. Tâmplăria este minimală, din lemn. Interiorul constă într-o cameră simplă, de dimensiuni mici. Clădirea se află într-o stare destul de avansată de degradare, cu elemente dezafectate, crăpături și finisaje deteriorate, fapt ce favorizează infiltrațiile.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Tel./Fax: (40) 257 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Cu toate acestea, prin prisma conservării cu rol de martor a unei utilizări dispărute în prezent (fiind și cea mai coerentă dintre clădirile de același tip ce se mai regăsesc) ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta

9. C.F. nr. 320662 – C2 Post trafo (ruină)

C2 nu are în teren corespondentă o construcție per se; este o structură/un circuit de instalații industriale, conservat pe amplasament. Se oprește la partea superioară a imobilului C1 și se continuă mai departe spre CF 320660. Este o instalație scheletală din perioada, probabil, socialistă, destul de impresionantă prin dimensiune și dinamicitatea traseului. În relație cu monumentul, prezența sa este complementară, adăugând plus valoare perspectivelor de ansamblu și de parcurs.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

Considerații

- Parcela este rezultată în urma unei dezmembrări efectuate pe amplasament - în directă relație cu CF 320616, CF 320660, este (aproape) lipsită de construcții și are o formă neregulată. Terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului.

Datele prezentate succint mai sus sunt detaliate în fișele tehnice ale imobilelor. Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării, corelate cu prevederile din Studiu Istoric și Fișa anexă.

În urma executării și recepției rețelelor edilitare și a drumurilor propuse, acestea vor avea posibilitatea de a fi cedate în proprietatea autorităților și instituțiilor competente și domeniului public.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate construcțiile propuse pe terenurile reglementate prin prezentul PUZ vor fi proiectate și executate cu respectarea cerințelor esențiale de calitate prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, asigurându-se stabilitatea, rezistența, securitatea

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 44C, Arad, România

la incendiu, siguranța în exploatare, protecția împotriva zgomotului, economia de energie, protecția mediului și igiena utilizatorilor.

Vor fi respectate toate normele tehnice aplicabile în vigoare (P, NP, GT), inclusiv cele specifice pentru zone construite protejate sau zone aflate în vecinătatea monumentelor istorice. Lucrările ce privesc clădirea monument istoric – Clădirea Morii – vor respecta prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, iar intervențiile vor fi supuse avizării Direcției Județene pentru Cultură Arad.

Construcțiile vor fi amplasate și realizate în așa fel încât să nu afecteze siguranța fondului construit existent, a infrastructurii tehnico-edilitare sau a circulațiilor din zonă, asigurându-se totodată protecția vecinătăților și a interesului public.

Prin măsurile prevăzute în regulamentul de față se urmărește asigurarea unui cadru construit coerent, sigur, funcțional și compatibil cu dezvoltarea urbană durabilă a Municipiului Arad..

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile, a prevederilor Codului Civil, precum și a principiilor de orientare și amplasare rațională față de punctele cardinale, în scopul optimizării condițiilor de iluminare naturală, ventilare, protecție termică și confort interior. Se vor respecta următoarele principii privind :

(2) Orientarea față de punctele cardinale : Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise):

• Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

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

Subzona SZ1:

- - față de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 7,65m;
- - față de limita de proprietate laterală-est, minimum 9,60m;
- - față de limita de proprietate vest - clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, asigurând o retragere minimă de 4,50 de la limita subzonei SZ3;
- - față de limita de proprietate la stradă-sud, minimum 8,30m;

Subzona SZ2

- față de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 10,50m;
- față de limita de proprietate laterală-est, minimum 10,30m;
- față de limita de proprietate vest - clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate; se admite alipirea la limita subzonei SZ1;
- față de limita de proprietate la stradă-înspre CF 358462, 320960 ARAD, minimum 17,10m;

Tel./Fax: (40) 742 111 167 Email: office@oro.arhitectura.ro Web: www.oro.arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Subzona SZ3:

- Se mențin retragerile si poziția construcțiilor existente.
- Pentru construcțiile pavilionare ușor demontabile permise a fi amplasate in această zonă, Se va respecta zona de siguranță cu interdictie de construire de minim 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică.
- - față de limitele de proprietate posterioară-nord, laterale vest și sud, minimum 7,65m;
  - față de limita de proprietate laterală est - se admite amplasarea de construcții cu caracter temporar alipite limitei subzonei SZ1;

Subzona SZ4:

- **Se mențin retragerile si poziția construcțiilor existente.**
- **Se vor respecta retragerile obligatorii cu interdictie de construire de minim 25.00 m pentru clădirea morii, respectiv, 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică, Laborator.**

- subzonă cu interdicție de construire corpuri noi de clădire supraterane; se admite amplasarea de construcții subterane, cu asigurarea condițiilor de acces și stabilitate a construcțiilor din jur.

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este neconstruibil, cu excepția împrejmuirilor, accesurilor, copertinelor, invelitorilor, constructiilor care deservesc caile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare.

(3) Amplasarea față de drumurile publice :

Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. Zona studiată beneficiază de acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu, arteră principală de circulație (categoria I), printr-un brat de giratie propus, dimensionat conform normelor tehnice rutiere.

Suplimentar, este prevăzut un acces secundar destinat traficului greu (aprovizionare și logistică), racordat la strada Aleea Jupiter, care va fi modernizată și lărgită la 7.00 m lățime, cu racordare la Calea Aurel Vlaicu.

Pentru accesul pietonal, sunt prevăzute două accese suplimentare dedicate dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin terenul identificat cu CF 307160 ARAD, asigurând conectivitatea cu rețeaua urbană pietonală și integrarea în fluxul public al zonei. **Traseele pietonale sunt corelate cu parcările, zonele verzi și funcțiunile de interes public, fiind gândite în perspectivă etapizată pentru conectarea coerentă cu restul incintei istorice Frații Neuman** În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Tel./Fax: +40 742 111 167 Email: office@prc-arhitectura.ro Web: www.prc-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;

Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

a. Utilizări permise

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

b. Utilizări permise cu condiții

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

c. Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

(4) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile : Nu este cazul.

(5) Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R. : Nu este cazul.

(6) Amplasarea față de aeroporturi :

Se vor avea în vedere precizările din Avizul nr. 42606 din 20/03/2025 eliberat de Autoritatea Aeronautică Civilă Română :

AVIZ FAVORABIL CONDIȚIONAT:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;

2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr.1163 din 20.07.2023;

3. Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 30,00 m, respectiv cota absolută maximă de 140,55 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);

Tel./Fax: (40) 257 311 187 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

9. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;

10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

11. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;

12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

(7) Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat : Nu este cazul.

(8) Amplasarea față de aliniament :

Aliniamentul este limita dintre domeniul privat și cel public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face în interiorul zonei construibile conform planșei „U03-Reglementari urbanistice-Zonificare"

Conform planșe anexă – „U03—Reglementări urbanistice-Zonificare", incinta studiată va cuprinde 4 zone distincte cu reglemetările aferente, și anume:

SZ1, SZ2, SZ3, SZ4

(9) **Amplasarea în interiorul parcelei :**

Se permite construirea mijloacelor de publicitate, construcțiilor cu caracter provizoriu, a construțiilor tehnico-edilitare, a rețelelor tehnico edilitare, a cabinelor de pază sau a teraselor înafara limitelor edificabile impuse prin acest proiect cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a prevederilor privind materiale, dimensiune și amplasament față de construcțiile cu caracter istoric, prezente în acest Regulament.

a) Amplasarea construcţiilor noi în interiorul parcelei se va realiza în principal:

Se instituie perimetral o zona de siguranță de minimum 25m, cu interdicție definitivă de construire în regim suprateran, excepție fiind circulațiile auto, pietonale, velo, parcajele, spațiile verzi si echipamentele tehnico- edilitare. In proximitatea monumentului, echipamentele tehnico- edilitare se vor realiza conform reglementarilor din prezentul regulament, prezentate în secțiunea de ghid arhitectural. **și o zonă de protecție de 100m față de monumentul istoric înscris prin LMI: AR-II-m-B-00586, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara. Este permisa amplasarea obiectivelor în zona de protecție a monumentului fără periclitarea imaginii urbane și percepția clădirii.**

Tel./Fax: (40) 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Se instituie perimetral o zonă de siguranță de minimum 10m de la conturul clădirii istorice, Garaj, nr. cad. 301334-C1, respectiv de la conturul clădirii istorice, Garaj locomotivă, nr. cad. 320353-C1.
- construcțiile noi propuse vor respecta limitele edificabile ale incintei reglementate și se vor construi conform planului de reglementări urbanistice- zonificare

Pentru subzona SZ3 nu se delimitează zone construibile noi. În SZ3 se păstrează două contrucții industriale existente care fac parte din fodul construit Neuman si anume C1 Garaj și C17 Garaj locomotive. Având in vedere forma incintei care delimitează SZ3 și amplasamentul clădirilor existente care se vor păstra, pe acestă zonă este posibilă realizarea spațiilor verzi, circulațiilor auto și pietonale, și ale parcărilor. De asemenea in SZ3 se admite construirea de structuri pavilionare, ușor demontabile.

Pentru Zona SZ4 nu se delimitează zone construibile noi. În SZ4 se păstrează trei contrucții industriale existente, care fac parte din fondul construit Neuman, si anume Monumemtul istoric de categoria B, clădirea morii a fabricii de spirt si drojdie Frații Neuman care se va reabilita si refunctionaliza, cladirea denumită Laborator care se va reabilita si refunctionaliza, și Imobil CF 320662-C1 Clădire ambalare tărâțe + sală forță + rampă (ruină) - prin proiect această construcție reminiscentă din perioada de funcționare a fabricii se pastrează și se muzeifică in situ, cu scopul de a evidenția memoria locului și de a îmbogăți estetic ansamblul propus.

În acestă zonă este posibilă realizarea spațiilor verzi, circulațiilor auto și pietonale, și ale parcărilor, accesurilor pietonale și auto, precum și a dotărilor de natură tehnico-edilitară cu respectarea prevederilor privind materiale, dimensiune și amplasament față de construcțiile cu caracter istoric, prezente in acest Regulament

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de intervenție în situații de urgență;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de distanța minimă admisă prin reglementările impuse de protecția împotriva incendiilor și anuume 3,80m și a distanțelor minime între clădiri, în funcție de gradul de rezistență la foc a acestora, conform Normativ P118-1 / 2025.
- Accesul ușor al autospecialelor și forțelor de intervenție in situații de urgență, la cel puțin două suprafețe vitrate, precum și accesul autospecialelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@proarhitectura.ro Web: www.proarhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 21C, Arad, România

- În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare cu respectarea ghidul de construrire prezentat în acest regulament.
- Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.
- **Se permite amplasarea echipamentelor edilitare a împrejmuirilor și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a parcelelor cu respectarea ghidul de construrire prezentat în acest regulament.**

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

• Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonelor construibile delimitate.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

A. Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- Numărul şi configuraţia accesurilor prevăzute la alin (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Poziționarea și rezolvarea accesurilor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzatoare.
- Rezolvarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor;
- Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces secundar destinat traficului greu (aprovizionare și logistică), racordat la strada Aleea Jupiter, situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 ARAD, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, prin realizarea unui racord direct la Calea Aurel Vlaicu cu două benzi de circulație si un al trei-

Tel./Fax: (40) 742 311 167 Email: office@bro-arhitectura.ro Web: www.bro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

lea acces de pe strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353. Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu si de pe strada Meșterul Manole CF 320353.

- lăţime parte carosabilă: 4,50(circulații cu sens unic) / min. 7,00 m;
- benzi de circulaţie curente: 4,50 /2 x 3,50 / 2 x 4,00 / 2 x 4,50 m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;
- lăţime benzi ce circulație velo 1,5m;
- Realizarea de Drumuri de incintă, cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 7,00m atât pentru autoturisme, cât și pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea min. 3,80m, respectiv minim. 9,00m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale;

B. Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol , prin accesuri pietonale se înţelege, căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise :

- Construcțiile ale căror accesuri carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții :

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

Utilizări interzise :

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
- Platforme de depozitare și accesuri mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Tel./Fax: 040 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

- Toate construcțiile și funcțiunile propuse prin prezentul PUZ vor fi deservite prin branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente sau propuse: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, precum și rețele pentru încărcarea vehiculelor electrice. Conectarea la aceste rețele se va face cu respectarea normelor tehnice în vigoare și în baza avizelor furnizorilor de utilități.
- Ținând cont de faptul că amplasamentul face parte din zona de protecție a unui monument istoric de categorie B – Moara Neuman, echipamentele tehnice exterioare (unități HVAC, centrale termice, pompe de căldură, transformatoare, tablouri, ventilatoare etc.) vor fi integrate discret în peisajul construit, în mod coerent cu exigențele de conservare a valorii culturale și arhitecturale a sitului.
- Soluțiile de integrare a echipării edilitare vor respecta următoarele principii:
- Amplasarea echipamentelor tehnice vizibile se va realiza exclusiv în zone retrase, mascate de vegetație, ecrane decorative sau în spatele unor panouri ventilate tratate arhitectural;
- În cazul unităților de climatizare, ventilare sau pompe de căldură montate la sol sau pe acoperișuri, se vor utiliza ecrane opace, grilaje, casete metalice sau jardiniere cu vegetație înaltă pentru camuflare;
- Nu este permisă amplasarea de echipamente tehnice pe fațadele vizibile dinspre clădirea monument istoric sau dinspre spațiile publice principale;
- Dacă este necesară amplasarea unor instalații în proximitatea clădirii Morii, acestea vor fi integrate în construcții subterane, camere tehnice îngropate sau soluții semiîngropate, fără impact vizual;
- Soluțiile de integrare a rețelelor și echipamentelor vor fi detaliate în cadrul documentațiilor tehnice (DTAC), cu precizarea finisajelor, culorilor și poziționării acestora în relație cu construcțiile istorice.
- Se va urmări ca toate echipamentele edilitare să fie nu doar funcționale, ci și compatibile cu ambientul urban propus, fără a obstrucționa imaginea clădirii Morii sau a spațiilor publice adiacente acesteia.
- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.
- Pentru categoriile de construcţii propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă , atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
- Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile sau zonele unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

(10) Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :

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

Tel./Fax: +40 /42 111 187 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- **După caz, rețelele edilitare vor avea posibilitatea de a fi cedate domeniului public în urma recepționării lucrărilor.**

(11) Reguli privind alimentarea cu apă potabilă :

- Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.
- Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.
- Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în zona străzii Calea Aurel Vlaicu.
- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(12) Reguli privind canalizarea menajeră:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.
- Construcția monument necesită racord la rețeaua de apă potabilă, și canalizare menajeră.

(13) Reguli privind canalizarea pluvială:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(14) Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(15) Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică :

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.
- Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirilor propuse, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.
- Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.).
- Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

(16) Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :

Tel./Fax: +40 /42 111 187 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.
- Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanţare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.
- Lucrările de racordare şi branșare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţie publice specializate.
- ***După caz, rețelele edilitare vor avea posibilitatea de a fi cedate domeniului public în urma recepționării lucrărilor.***

Art. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții și a construcțiilor

(17) Parcelarea : prezenta documentatie de urbanism nu propune parcelari noi acestea fiind posibile doar printr-o alta documentatie de urbanism elaborata si aprobata in conditiile legii.

(18) Înălțimea construcțiilor :

Regimul de înălţime maxim a construcției existente: S+ P+ 4 + 2M, Hmax. 30m.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse s-a stabilit in RLU pentru fiecare zonă și subzonă în parte și este în conformitate cu avizul A.A.C.R. **42606 din 20.03.2025** obținut. Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înăllimea maximă admisă în incintă si reglementările propuse pentru acestea conform RLU.

- **SZ1a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=15m;**
- **SZ1b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax.=8,80m;**
- **SZ1c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax. = 6m;**
- **SZ2a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=10m;**
- **SZ2b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mare, P+5, Hmax.=28m;**
- **SZ2c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, exclusiv pasarelă la nivelul etajului 1, Hmax. = 10m;**
- **ISCo-p – construcții servicii și comert, funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.), cu regim de înălțime mic, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m;**
- **TSCo – construcții turism, servicii și comert, funcțiuni complementare: HoReCa (Hotel, Restaurant, Cafenea ș.a.m.d.); refuncționalizarea și reabilitarea Morii: regim de înălțime mare, S+P+4+2M, Hmax.=30,00m; refuncționalizarea și reabilitarea Construcției Laborator, P, Hmax.= 6,00m;**

Tel./Fax: (40) 742 111 167 Email: office@pro architectura.ro Web: www.pro architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Totemul publicitar se va amplasa în incintă cu respectarea reglementărilor privind zonele de protecție și siguranță ale monumentului istoric, fără a obstrucționa perspectivele importante asupra clădirii Morii și fără a afecta relația vizuală dintre monument și spațiul public.

Elementul publicitar va avea înălțimea maximă de 10 metri și va fi amplasat la o distanță adecvată față de monumentul istoric, astfel încât să nu concureze vizual cu silueta acestuia. Se va opta pentru o soluție arhitecturală contemporană, discretă, cu finisaje neutre, iar iluminarea se va realiza exclusiv natural (prin transparență sau reflecție), fără surse luminoase artificiale directe sau intermitente.

Totemul va fi tratat ca un element de semnalizare integrat în conceptul general de amenajare urbană și peisageră, poziționat în zonele de acces și fără a afecta circulațiile pietonale sau auto. Amplasarea, forma și materialele utilizate vor fi armonizate cu ambientul construit și cu caracterul industrial reconfigurat al sitului

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.

Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

(19) Aspectul exterior al construcțiilor:

Aspectul exterior al construcțiilor propuse în zona reglementată prin PUZ va fi tratat unitar și coerent, în acord cu caracterul arhitectural general al ansamblului și cu valorile istorice identificate prin studiul de fundamentare. Se urmărește integrarea volumetrică, cromatică și materială în peisajul urban industrial reconfigurat, cu respectarea relației de echilibru față de monumentul istoric – clădirea Morii.
Se vor respecta următoarele principii generale:

-Fațadele vor fi compuse ordonat, cu tratamente arhitecturale care evită ornamentația excesivă, promovând o estetică contemporană simplă, robustă și coerentă cu fondul industrial al zonei;

-Materialele utilizate pentru finisaje exterioare vor fi de calitate, durabile, în nuanțe naturale sau neutre (griuri, alburi, antracit, cărămiziu, tonuri metalice tratate), evitând culorile stridente sau neconforme cu ambientul istoric;

-Se vor utiliza preferabil panouri de fațadă ventilată, metal expandat, cărămidă aparentă, beton aparent sau tencuieli minerale de calitate, integrate cu tâmplării de aluminiu, sticlă sau lemn tratat;

-În zona de protecție a monumentului istoric, clădirile noi nu vor concura formal sau simbolic cu volumul clădirii Morii și nu vor depăși în înălțime cornișa acesteia;

-Elementele tehnice montate la exterior (unități HVAC, tablouri electrice, tubulaturi) vor fi complet mascate sau tratate arhitectural;

-Publicitatea amplasată pe fațade va respecta legislația specifică și nu va acoperi goluri, decorații sau elemente constructive definitorii.

-Aspectul exterior al construcțiilor va fi prezentat în detaliu la faza DTAC și va face obiectul avizării autorităților competente, inclusiv a Direcției Județene pentru Cultură, acolo unde se impune.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu

Tel./Fax: (40) 742 111 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

- Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile învecinate şi cu cele existente pe parcelă.

- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

- Fac excepţie de la prevederile aliniatului de mai sus construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

- Intervențiile asupra aspectului exterior al monumentului istoric din incintă se vor realiza exclusiv cu respectarea caracterului arhitectural originar și a detaliilor constructive specifice perioadei de referință. Orice lucrare de restaurare, reabilitare sau reparație trebuie să aibă ca scop conservarea valorii istorice, estetice și documentare a fațadelor, acoperișului și elementelor decorative.

- Se interzice aplicarea de finisaje moderne incompatibile (tencuieli decorative pe bază de rășini, vopsele lucioase, panouri compozite, termosisteme la vedere etc.), înlocuirea tâmplăriei cu variante care modifică profilul original, precum și adăugarea de elemente străine (copertine, aparate de aer condiționat la vedere, reclame, bannere, tubulaturi).

- Culorile utilizate pentru zugrăveli sau reparații vor fi neutre, pastelate, compatibile cu paleta istorică locală, pe baza unei expertize de specialitate. Toate intervențiile vor fi precedate de documentație tehnică avizată de autoritatea competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural.

- Construcțiile noi amplasate în incinte care conțin monumente istorice vor fi proiectate și realizate în spiritul unei relații vizuale, volumetrice și materiale echilibrate cu monumentul existent. Se va urmări evitarea mimetismului istoric, dar și a contrastului excesiv care ar putea afecta percepția sau dominanta arhitecturală a monumentului.

- ***Se interzice modificarea volumului șarpantei clădirii Morii pentru a ingloba funcțiuni suplimentare. Se admit ferestre de mansardă.***

- Noile construcții vor avea regimuri de înălțime moderate, subordonate monumentului, cu volume clar articulate și retrageri care să evidențieze clădirea de patrimoniu. Materialele utilizate vor fi durabile și coerente cu textura ansamblului (ex. cărămidă aparentă, lemn, metal tratat, sticlă neutră), cu finisaje mate și cromatică adaptată contextului.

- Fațadele vor fi tratate sobru, fără panouri publicitare agresive, culori țipătoare sau vitraje reflectorizante. Acoperișurile vor avea forme simple, iar integrarea soluțiilor tehnice (iluminat, ventilație, scurgeri) se va face discret, cu grijă pentru impactul vizual general al incintei.

- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural;

- Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- În zona de protecție a monumentului istoric de categoria B, echipamentele și dotările edilitare (inclusiv unități de climatizare, pompe de căldură, stații de pompare, tablouri electrice etc.) vor fi amplasate și tratate astfel încât să nu afecteze vizual, fizic sau simbolic monumentul și cadrul său construit.
- Este obligatorie amplasarea acestor echipamente în spații îngropate sau subterane ori în incinte tehnice mascate, cu asigurarea accesului pentru mentenanță și ventilare corespunzătoare. La nivelul solului, elementele vizibile (capace, grile, trape etc.) vor fi disimulate în finisajul pavajului sau al amenajării peisagistice, fără a crea disonanțe cu contextul arhitectural.
- Pentru construcțiile noi, soluțiile de mascare supraterană (ecrane ventilate, elemente de mobilier urban, jardiniere etc.) sunt permise doar în măsura în care nu obstrucționează vizibilitatea monumentului și se încadrează armonios în ambientul istoric. Toate intervențiile de acest tip sunt supuse avizării de către autoritatea competentă pentru protejarea patrimoniului cultural.

Soluții tehnice și arhitecturale de ascundere a echipamentelor edilitare cu caracter de recomandare:

1.Incastrare în volume construite dedicate

- Construirea unor **nișe, incinte sau compartimente tehnice** în interiorul clădirii, în poduri sau subsoluri.
- În cazul clădirilor noi, aceste spații pot fi **integrate în conceptul arhitectural** de la început, fără a afecta volumele vizibile dinspre spațiul public.

2. Ecrane și panouri decorative ventilate

- Montarea de **ecrane metalice perforate**, panouri din lemn sau ceramică, plasate la distanță de fațadă, care permit ventilarea echipamentelor dar maschează vizual aparatele.
- Pot fi adaptate cromatic și stilistic pentru a **imita texturi tradiționale** sau pentru a dialoga discret cu arhitectura istorică.

3. Pergole, panouri vegetale sau jardiniere masive

- Amplasarea echipamentelor în spatele unor **pergole din lemn sau metal**, cu **vegetalizare controlată**, care să le mascheze și să asigure o integrare peisagistică plăcută.
- Se pot folosi **jardiniere mari cu vegetație perenă** (tuia, iedera, bambus etc.), în special în curți interioare sau pe acoperișuri.

4. Mascare în parapete, atice sau volumetrii secundare

- Pentru clădiri înalte: ascunderea echipamentelor pe acoperiș în spatele unor **parapete opace**, atice sau **structuri false de acoperiș**.
- Acestea pot fi tratate astfel încât să **reia liniile cornișelor, culorile și materialele tradiționale**, fără a crea disonanță vizuală.

5. Amplasări subterane sau semi-îngropate

- Pentru pompe de căldură sau alte echipamente voluminoase, se pot crea **camere tehnice semi-îngropate sau subterane**, cu acces facil, dar fără impact vizual.
- Capacele de acces pot fi tratate cu **pavaj similar celui din zona înconjurătoare**.

Tel./Fax: (40 /42 11 167 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 2/C, Arad, Romania

6. Integrarea în mobilier urban

- Pentru spațiile publice sau curțile interioare: mascarea unor echipamente în structuri care **imită bănci, jardiniere, panouri informative**, etc.

7. Exemple de echipamente care pot fi îngropate:

- **Pompe de căldură sol-apă sau aer-apă** (unitățile exterioare pot fi amplasate în camere tehnice subterane ventilate).
- **Rezervoare de acumulare**, centrale tehnice mici, grupuri de pompe.
- **Tablouri electrice, contoare, camere de racord**, vanele de apă/gaz, etc.
- **Stații de pompare sau mini-substații electrice**.

Cerințe tehnice pentru îngropare:

- Camerele tehnice subterane trebuie să fie **ventilate natural sau mecanic**, accesibile pentru mentenanță.
- Se pot camufla complet la suprafață, cu **capace tehnice pavate**, trape de acces integrate în trotuare sau spații verzi.
- Se va asigura protecția împotriva apei freatice, cu **hidroizolație și drenaj corespunzător**.

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto si pietonal.

- Se vor utiliza piese cu design contemporan discret, din materiale naturale sau tratate corespunzător (lemn, metal vopsit mat, fontă, beton aparent texturat), în culori neutre și fără elemente stridente.

- Mobilierul va fi amplasat astfel încât să nu obstrucționeze perspectivele către monument, accesele, traseele pietonale majore sau spațiile reprezentative ale incintei. Se vor evita piesele decorative kitsch, elementele supradimensionate sau iluminatul integrat agresiv.

- Tipuri de mobilier permise: bănci, coșuri de gunoi, rastele pentru biciclete, jardiniere, corpuri de iluminat pietonal, borne de delimitare și stâlpi retractabili, în măsura în care susțin o utilizare coerentă și respectuoasă a spațiului public.

Panourile direcționale și elementele de semnalistică din vor fi realizate într-un limbaj vizual unitar, discret și coerent cu valoarea culturală a sitului. Amplasarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze percepția monumentului, să nu obstrucționeze traseele de vizual sau relațiile spațiale semnificative.

Dimensiunile vor fi proporționale cu scara pietonală a incintei, iar materialele vor fi durabile, neglare și neutre cromatic (ex. metal vopsit mat, lemn tratat, suporturi ceramice etc.). Iluminarea, dacă este necesară, se va face prin surse discrete, fără impact vizual asupra monumentului sau a cadrului construit istoric.

Semnalistică admisibilă în incinte cu monumente istorice:

- Panouri de dimensiuni reduse (max. 1,5 m înălțime), cu design sobru și lizibil.
- Suporturi verticale subțiri, din metal vopsit mat sau lemn tratat.
- Cromatică neutră (gri, brun, bej, alb), fără contrast puternic.
- Iluminare punctuală, integrată discret (ex. LED direcționat în jos).

Tel./Fax: 0040 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Poziționare laterală față de monument, fără a obstrucționa axele vizuale.

Semnalistică neadmisibilă:

- Panouri supradimensionate sau luminoase, cu LED-uri intermitente.
- Materiale lucioase (inox, plexiglas colorat, PVC reflectorizant).
- Amplasare frontală în fața monumentului sau pe trasee vizuale majore.
- Suporturi voluminoase sau masive, cu fundații expuse.

Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Art. 10. Reguli privind Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita maximă admisă.

- Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de constructibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Reglementări urbanistice – zonifificare / Regulament local de urbanism, limite de implantare care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. și R.L.U. aferent, după cum urmează :

Z1 ISCo - ZONĂ pt. SERVICII și COMERT, TURISM, și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

P.O.T. maxim admis = 45.00%

C.U.T. maxim admis =1.2

Zonele cu regim de siguranță și protecție sunt reglementate distinct: 25 metri față de clădirea Morii (monument istoric cod LMI AR-II-m-B-00586) și 10 metri față de celelalte clădiri cu valoare istorică păstrate pe amplasament, conform prevederilor studiului istoric și legislației în vigoare.

Delimitarea zonelor construibile și a celor neconstruibile este evidențiată în planșa de reglementări și constituie parte integrantă a prezentului regulament.

Conform zonificării funcționale stabilite prin planșa U03 – Reglementări urbanistice, se disting următoarele zone cu regimuri specifice:

SZ1 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, P, și mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m; ... **28.536 mp,** din care:

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Construcții SZ1a - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m; SZ1b - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=8,80 m; SZ1c - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=6,00 m; ... **12.841,20 mp**
- Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol; ... **11.414,40 mp**
- Spații verzi amenajate; ... **4.280,40 mp**
- **Total SZ1 ... 28.536 mp**
- P.O.T. maxim propus= 45%
- C.U.T. maxim propus=1,2

SZ2 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, P+1 / pasarelă etaj 1, și mare, max. P+5, Hmax.=28,00m; ... **7.193 mp,** din care:
- Construcții SZ2a - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=10,00m; SZ2b - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. P+5, H=28,00 m; SZ2c - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu interdicție de construire la nivelul parter și regim de înălțime mediu, max. pasarelă la nivelul etajului 1, Hmax.=10,00 m; ... **3.236,85 mp**
- Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol; ... **2.877,20 mp**
- Spații verzi amenajate; ... **1.078,95 mp**
- **Total SZ2 ... 7.193 mp**
- P.O.T. maxim propus= 45%
- C.U.T. maxim propus= 3

SZ3 - ISCo - subzona prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică și cu admiterea de construcții noi exclusiv cu caracter temporar (unități pavilionare nepermanente, usor demontabile), cu menținere regim de înălțime existent, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m; ... **7.519 mp,** din care:
- Construcții - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m; ... **2.255,70 mp**
- Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol; ... **2.631,65 mp**
- Spații verzi amenajate; ... **2.631,65 mp**
- **Total SZ3 ... 7.519 mp**
- P.O.T. maxim propus= 30%
- C.U.T. maxim propus=0,3

SZ4 - TSCo - subzona turism, prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică, refuncționalizarea si reabilitarea lor, cu interdicție de construire corpuri noi de clădire, cu menținere regim de înălțime existent, Moara: S+P+4+2M, Hmax.=30,00m, (conform studiului istoric), respectiv pentru construcție laborator: P, HMAX.= 6,00m; ... **10.535 mp,** din care:
- Construcții - TSCo - subzona turism servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. S+P+4+2M, Hmax.=30,00m; ... **2.728 mp**

Tel./Fax: 040 /42 91 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol; ... **4.646,50 mp**
- Spații verzi amenajate; ... **3.160,50 mp**
- **Total SZ4 ... 10.535 mp**
- **Menținerea construcțiilor cu importanță istorică, refuncționalizarea si reabilitarea lor. SE interzice construirea unor noi corpuri de clădire. Se menține regimul de construire existent si inaltimile existente. Pentru Clădirea morii P+4+2m(conform studiului istoric, Hmax 30.00m. Pentru construcție Laborator, regim de inaltime P Hmax 6m.**
- Pentru clădirea monument, se propune, acomodarea de spații comerciale, instituții și servicii, alimentație publică, turism, hotel, (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii, reprezentate/ magazine pentru brand-uri de haine/ceasuri/etc.
- P.O.T. maxim menținut= 25.89%
- C.U.T. maxim menținut=1.8

Art. 11. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi, parcaje și împrejmuiri

Reguli cu privire la spatii verzi

(1) Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

(2) Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Se vor asigura **suprafețe ample plantate**, cu peluze, arbori maturi, arbuști și zone de grădină urbană, dispuse în raport armonios cu circulațiile și cu silueta monumentului.

Compoziția spațiilor verzi va fi completată de **zone pietonale minerale**, tratate cu materiale naturale sau compatibile (piatră cubică, dale din beton prefabricat antichizat, pietriș stabilizat), care să permită desfășurarea circulației și a activităților de tip recreativ sau comunitar. Traseele pietonale vor fi integrate în mod firesc în peisaj, fără rigidități geometrice sau rupturi de nivel.

Se vor amenaja **spații dedicate șezutului și odihnei**, amplasate în zone umbrite sau la intersecția aleilor, echipate cu mobilier urban discret (bănci, jardiniere, elemente de sprijin) și cu vedere spre monument sau alte puncte de interes. Este recomandată utilizarea de vegetație autohtonă, perenă, ușor de întreținut și adaptată microclimatului local.

Se propun spații pentru gradini urbane concepute ca **spații de dialog între patrimoniul construit și natura cultivată**, cu rol atât estetic, cât și educativ, recreativ și ecologic. Aceste grădini vor integra vegetație diversificată (arbori, arbuști, plante perene, flori sezoniere), dispusă compozițional astfel încât să evidențieze perspectivele asupra monumentului și să creeze secvențe ambientale plăcute.

Micropădurile urbane pot reprezenta o componentă valoroasă a spațiilor verzi din incintele care conțin monumente istorice, contribuind la îmbunătățirea microclimatului local, la creșterea biodiversității și la consolidarea relației dintre patrimoniul construit și natura urbană.

Acestea vor fi concepute ca **zone plantate dens, pe suprafețe compacte și delimitate**, folosind specii autohtone și adaptate condițiilor pedoclimatice locale. Compoziția vegetală va urmări crearea unor

Tel./Fax: (40 742 111 187 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003 str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

structuri vegetale multistratificate (arbori, arbuști, plante de strat), cu o dinamică naturală, dar controlată.

Micropădurile vor fi amplasate în **zone secundare ale incintei**, fără a obstrucționa perspectivele către monument și fără a fragmenta excesiv spațiul public. Pot fi integrate **trasee de vizitare sau puncte de observare**, bănci de șezut retrase și panouri informative discrete cu caracter educativ.

Se vor evita marginile dure, plantările artificiale în aliniament rigid sau mobilierul urban agresiv. Micropădurile vor fi întreținute conform principiilor de ecologie urbană: irigație minimă, tăieri de formare ușoare, favorizarea regenerării naturale.

(3) Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: Sv = St x P%

Unde,

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: 1000 mp (St) x 30%(P%) = 300 mp (Sv)

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: Narbori = Sv : Smp

Unde,

Narbori = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

Smp = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu: 2000mp (Sv): 50mp (Smp) = 40 buc (Narbori)

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înteleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul: Sv = St x P%

Unde,

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Mc= măsuri compensatorii

Exemplu: 1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv)

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu:1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv) x 50%= 150mp (mc)

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

- formulă de calcul: Sp = Sv x P%

Unde,

Sp = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: 1000 mp (Sv) x 30%(P%) = 300 mp (Sp)

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: Sî = Sv x P%

Unde,

Sî = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: 1000 mp (St) x 30%(P%) = 300 mp (Sv)

- Se întelege prin suprafață înierbată, o suprafată acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: Ap = Np : Lp

Unde,

Ap = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

Np = Numărul total de locuri de parcare amenajate

Lp = Locuri parcare

Exemplu: 100 (Np) : 6 (Lp) = 16,7 (Ap)

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

Aferent subzonelor SZ1, SZ2 se vor amenaja:

Zonă comercială - Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,5% se va amenaja la sol (SVa). Se pot prevedea măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 %.

În zona clădirilor cu valoare istorică– SZ2c - se vor amenaja spații verzi cu rol estetic și de punere în valoare a edificiilor, printr-un ambient de calitate alternate zone minerale. Compoziția vegetală va include plante

Tel./Fax: (40) 742 111 167 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

perene și arbori de talie mică, medie și mare, cu respectarea unor distanțe minime față de clădire pentru a proteja fundația, minimum 10 m pentru arborii de talie medie și minimum 15 m pentru cei de talie mare. În vecinătatea clădirilor cu valoare istorica si estetica se recomandă dotarea spațiilor verzi cu mobilier urban, alei pietonale, iluminat stradal și iluminat arhitectural.

Aferent subzonei SZ3 se vor amenaja.

Zonă servicii si funcțiuni complementare - Se va asigura un procent minim de 35% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate

În zona clădirilor cu valoare istorică –se vor amenaja spații verzi cu rol estetic și de punere în valoare a edificiului, printr-un ambient de calitate alternate zone minerale. Compoziția vegetală va include plante perene și arbori de talie mică, medie și mare, cu respectarea unor distanțe minime față de clădire pentru a proteja fundația, minimum 10 m pentru arborii de talie medie și minimum 15 m pentru cei de talie mare. În vecinătatea clădirilor cu valoare istorica si estetica se recomandă dotarea spațiilor verzi cu mobilier urban, alei pietonale, iluminat stradal și iluminat arhitectural.

Aferent subzonei SZ4 se vor amenaja:

Zonă turism si agrement, Se va asigura un procent minim de 30% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate

În zona clădirii monument istoric – Moara Neuman – se vor amenaja spații verzi cu rol estetic și de punere în valoare a edificiului, printr-un ambient de calitate. Compoziția vegetală va include plante perene și arbori de talie mică, medie și mare, cu respectarea unor distanțe minime față de clădire pentru a proteja fundația: minimum 10 m pentru arborii de talie medie și minimum 15 m pentru cei de talie mare. În vecinătatea clădirii se recomandă dotarea spațiilor verzi cu mobilier urban, alei pietonale, iluminat stradal și iluminat arhitectural. Procentul de spații verzi și terase înierbate va fi stabilit la faza DTAC, cu respectarea prevederilor HCLMA nr. 572/2022 privind spațiile verzi din municipiul Arad:

Amplasarea zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire in momentul definitivării caracterului funcțiunilor propuse.

a. Pentru construcții administrative:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

b. Pentru construcții de servicii și comerț (inclusiv cazinouri etc.):

- Va fi prevăzut un procent minim de 15% de spațiu verde din suprafața terenului ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 70% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 15% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 15% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

c. Pentru construcții de turism și agrement:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

d. Pentru construcții culturale(cluburi, săli de reuniune etc.):

- Va fi prevăzut un procent minim de 20% de spațiu verde din suprafața terenului ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

Concluzii:

(4) Aferent zonei SZ1 si SZ2 - Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel:

(5) Aferent zonei SZ3 si SZ4 - Se va asigura un procent minim de 35% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) în SZ3 și un procent minim de 30% spații verzi în SZ4 care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate

(6) Amplasarea zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

(7) În zona monumentului de arhitectură existent pe parcelă, clădirea Morii, se reglementeză amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi în așa fel încât să aducă valoare estetică și să o evidențieze printr-un ambient plăcut. Se vor avea în vedere plantații abundente cu plante perene, și arbori de talie mică, medie și mare. În cazul arborilor de talie medie se admite amplasarea lor la o distanță minimă 10m de la conturul pereților exteriori al clădirii monument. În cazul arborilor de talie mare se admite amplasarea lor la o distanță minimă 15m față de conturul pereților exteriori al clădirii monument pentru ca rădăcinile acestora să nu afecteze subsolul existent al acesteia.

Se recomandă ca, în imediata vecinătate a clădirii monument, spațiile verzi, să fie prevăzute cu amenajări, mobilier urban, spații pentru șezut, alei pietonale, iluminat stradal, ilumint arhitectural.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi din incinta si cel al teraselor inierbate respectand prevederile HCLM nr. 572 / 2022, astfel :

Reguli cu privire la parcaje:

(8) Parcajele vor fi amenajate în mod integrat, alternând cu spații verzi plantate ample și trasee pietonale continue. Se va asigura o repartizare echilibrată între suprafețele destinate parcării autovehiculelor și cele destinate circulației pietonale și vegetației, în vederea creării unui ambient urban

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

de calitate. Suprafețele plantate vor contribui la reducerea insulelor de căldură și la îmbunătățirea percepției spațiului public

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

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(11) Se vor asigura locuri de parcare respectând prevederile HCLM nr. 187/2024, HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

(12) Nu se admite amenajarea de parcări la o distanță mai mică de 9m față de clădirea monument de categoria B – clărirea Morii. Nu se adimt parcări in imediata proximitate a clădirii monument, pentru a nu obstrucționa percepția vizuală a construcției monument de importanță locală însrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann". Se admite realizarea locurilor de parcare aferente reconversiei clădirii monument in hotel.

(13) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **HCLM nr. 187/2024**, astfel :

a. Pentru construcții administrative :

se vor respecta următoarele cerințe minime: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public; - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații); - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare. (3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează: - un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public; - un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.Pentru construcții comerciale-de servicii și comerț:

b1. Pentru construcții comerciale- alimentatie publica(restaurante):

1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

b. Pentru construcții de turism si agrement:

*a) Hotel * - *****, Hotel-apartament * - *****, Motel * - ** și Vile ** - ***** .Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate. Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu). b) Bungalouri * - *** - Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime: a) Hotel: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ***,**,* nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. b) Hotel-apartament: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - ****,*** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. c) Motel: - ***,**,* nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere. d) Hostel, youth hostel: - ***,**,* nr. locuri*

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310063, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

*de parcare = 10% din numărul de camere. e) Vile turistice, pensiuni turistice: - *****,****,*** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. - **,* nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere..*

(14) Pentru constructii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

(15) În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

(16) În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute pentru a permite instalarea intr-o **etapa ulterioară a punctelor de încărcare a vehiculelor electrice conform articolului 13^1 al Legii nr. 372/2005**;

(17) În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte.

(18) Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor, NP 24/2022 (Normativ pentru proiectarea si executarea parcajelor pentru autoturisme), NP 127/2009 (Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme si a tuturor legilor si normativelor aflate in vigoare.

(19) Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

Suprafața desfășurată maximă estimată functiuni administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp : 25 mp/salariat= 40 salariati : 5 salariati = 20 locuri parcare

+ spor de 20% = 21 locuri

Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea de turism (hotel) conform HCLMA nr. 187/28.03.2024 , cca. 160 locuri de cazare pentru hotel de 4 stele, loucuri de parcare necesare 40% din numarul de locuri de cazare = 64 locuri de parcare

Comerţ en-detail şi servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.: - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice. Asadar vom avea un numar de aprox 380 de locuri de parcare toatal.

Tel./Fax: (40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice.

Parcajele vor fi amenajate astfel încât să reducă impactul vizual și ambiental asupra ansamblului construit. Suprafețele destinate parcării vor fi tratate unitar, cu materiale durabile și permeabile sau semipermeabile, iar compartimentarea lor se va realiza fără marcaje vizibile agresive.

Este obligatorie amenajarea de **grădini urbane, insule verzi sau spații plantate între tronsoanele de parcaj**, cu rol de fragmentare vizuală, reținere a apelor pluviale și îmbunătățire a microclimatului.

Este interzisă amplasarea locurilor de parcare în imediata vecinătate a monumentului, pe aliniamente vizuale majore sau în fața fațadelor reprezentative. Se vor stabili **distanțe minime de protecție** față de clădirea monument, cu interpunerea de zone verzi sau spații tampon plantate.

Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat strict în funcție de necesarul real al funcțiunilor din incintă, cu evitarea supra-dimensionării suprafețelor destinate autoturismelor. Se recomandă adoptarea unor soluții alternative de mobilitate (stații pentru biciclete, zone pietonale extinse, transport public în proximitate).

Pentru limitarea efectului de suprafață minerală continuă, parcajele vor fi umbrite prin **plantarea de arbori de aliniament** sau prin **structuri ușoare cu vegetație extensivă** (pergole verzi, copertine vegetale). Este obligatorie amenajarea de **grădini urbane, insule verzi sau spații plantate între tronsoanele de parcaj**, cu rol de fragmentare vizuală, reținere a apelor pluviale și îmbunătățire a microclimatului local. Apele pluviale vor fi gestionate prin **sisteme de infiltrare la nivelul solului**, rigole verzi sau bazine de retenție mascate peisager.

La faza DTAC se va stabili exact numarul necesar total de locuri de parcare. Se vor respecta prevederile HCLM 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Reguli cu privire la împrejmuiri:

(20) Se interzice realizarea împrejmuirilor definitive în interiorul perimetrului reglementat, conform concluziilor studiului istoric, în vederea menținerii caracterului deschis al incintei și pentru a nu fragmenta vizual și funcțional ansamblul istoric „Frații Neuman".

(21) Împrejmuirile sunt permise doar cu caracter provizoriu, în scopul protejării șantierelor sau al asigurării securității temporare, și vor fi realizate din materiale reversibile, cu un grad redus de opacitate (ex: plasă metalică, panouri demontabile), cu înălțime maximă 1,80, fără impact vizual major.

(22) Este interzisă amplasarea împrejmuirilor provizorii în vecinătatea imediată a clădirii monument istoric sau în zonele cu vizibilitate urbană ridicată.

(23) **După finalizarea etapelor de reabilitare a întregii incinte industriale istorice, împrejmuirile provizorii vor fi obligatoriu desființate, în vederea restabilirii permeabilității funcționale și vizuale a ansamblului.**

(24) Împrejmuirile permanente pot fi acceptate doar în situații justificate tehnic și funcțional, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad, și trebuie să aibă un caracter decorativ, să fie permeabile vizual cu înălțime maximă 1,80m și să nu afecteze coerența urbană a sitului.

Tel./Fax: 040 /42 311 187 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310083, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

(25) Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte;

Art. 12. Bilanț teritorial

Realizarea construcțiilor este permisă pe terenurile aflate în perimetrul reglementat prin PUZ, identificate prin următoarele extrase de carte funciară: CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD.

Terenurile sunt, în majoritate, în proprietate privată, cu excepția parcelei destinate accesului pentru aprovizionare situată la limita estică a incintei, identificată prin CF 321028 ARAD, aflată în proprietatea Municipiului Arad.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ:

Nr. crt.	Zona funcțională	Cod_ZF	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
			166.998,00	100,00	166.998,00	100,00
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	105.596,00	63,23	51813,00	31,03
2	Zonă comerț și servicii – ISCo / TSco	ZF10	10882,03	6,52	64665,03	38,72
3	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZF11	8906,33	5,33	8906,33	5,33
4	Căi de comunicație și transporturi - CC	ZF06	24066,49	14,41	24066,49	14,41
5	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05				
6	Zona spații verzi, sport și agrement	ZF14	17547,15	10,51	17547,15	10,51
8	**TOTAL GENERAL**		**166.998,00**	**100,00**	**166.998,00**	**100,00**

BILANȚ TERITORIAL INCINTA cu REGLEMENTĂRI:

Nr. crt.	Subzone funcționale: TEREN AFERENT conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	Cod_ZF	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
			53.783,00 cnf. acte cnf. măs.	100,00	**53.783,00**	100,00
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	10.512,33 cnf. măs.	19,55	0,00	0,00
2	Zonă comerț și servicii – ISCo / TSco	ZF10	0,00	0,00	21.061,75	39,16 (max. admis 45%)
3	Căi de comunicație și transporturi - CC	ZF06	4197,57	7,80	21.569,75	40,11

Tel./Fax: (40) 257 311 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

4	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05	cnf. măs			
5	Zona spații verzi amenajate – SVa,b	ZF14	0,00	0,00	11.151,50	20.73 (min. admis 15%)
6	Zona spații verzi neamenajate la sol – din care teren aferent unor investiții ulterioare – SV neamenajate	ZF14*	39.073,10 cnf. măs.	72,65	0,00	0,00
7	**TOTAL GENERAL**		53.783,00 cnf. acte cnf. măs.	**100,00**	**53.783,00**	**100,00**

BILANȚ TERITORIAL - Subzona SZ1:

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL TEREN AFERENT SZ1	PROPUS	
	SZ1 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, P, și mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m	mp	%
		28.536,00	100,00
1	Construcții SZ1a - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m; SZ1b - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=8,80 m; SZ1c - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=6,00 m	12.841,20	max.45,00
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	11.414,40	40,00
3	Spații verzi amenajate	min. 4.280,40	min.15,00
4	**TOTAL GENERAL**	**28.536,00**	**100,00**

- P.O.T. maxim propus= 45%
- C.U.T. maxim propus=1,2

BILANȚ TERITORIAL - Subzona SZ2:

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL TEREN AFERENT SZ2	PROPUS	
	SZ2 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, P+1 / pasarelă etaj 1, și mare, max. P+5, Hmax.=28,00m	mp	%
		7.193,00	100,00
1	Construcții SZ2a - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=10,00m; SZ2b - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. P+5, H=28,00 m; SZ2c - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu interdicție de construire la nivelul parter și regim de înălțime mediu, max. pasarelă la nivelul etajului 1, Hmax.=10,00 m	3.236,85	max.45,00
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	2.877,20	40,00

Tel./Fax: (40) 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

3	Spații verzi amenajate	min. 1.078,95	min.15,00
4	**TOTAL GENERAL**	**7.193,00**	**100,00**

- P.O.T. maxim propus= 45%
- C.U.T. maxim propus= 3

BILANȚ TERITORIAL - Subzona SZ3

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL TEREN AFERENT SZ3	PROPUS	
	SZ3 - ISCo - subzona prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică și cu admiterea de construcții noi exclusiv cu caracter temporar (unități pavilionare nepermanente, usor demontabile), cu menținere regim de înălțime existent, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m	mp 7.519,00	% 100,00
1	Construcții - ISCo - subzona servicii și comert, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m; se admit construcții pavilionare temporare, ușor demontabile până la POT 30%	472,00 (existent menținut) 2.255,70	6,28 (existent menținut) max.30,00
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	2.631,65	35,00
3	Spații verzi amenajate	min. 2.631,65	min.35,00
4	**TOTAL GENERAL**	**7.519,00**	**100,00**

- P.O.T. maxim propus= 30%
- C.U.T. maxim propus=0,3

BILANȚ TERITORIAL - Subzona SZ4

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL TEREN AFERENT SZ4	PROPUS	
	Z4 - TSco - Turism, servicii și funcțiuni complementare	mp 10.535,00	% 100,00
1	**SZ4 - TSCo - subzona turism, prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică, refuncționalizarea si reabilitarea lor, cu interdicție de construire corpuri noi de clădire, cu menținere regim de înălțime existent, Moara: S+P+4+2M, Hmax.=30,00m, (conform studiului istoric), respectiv pentru construcție Laborator: P, HMAX.= 6,00m**	2.728 (existent menținut)	25.89 (existent menținut)
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de aliniament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	4.646,50	44,11
3	Spații verzi amenajate	min. 3.160,50	min.30,00
4	**TOTAL GENERAL**	**10.535,00**	**100,00**

- P.O.T. maxim menținut = 25.89%

Tel./Fax: +40 742 111 187 Email: office@pro-arhitectura.ro Web: www.pro-arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

- C.U.T. maxim menținut=1.8

Cap. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 13. Unități și subunități funcționale

Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform 03A – Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U. :

Funcțiunea dominantă a unității este de **zonă servicii și comerț – se admite desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente, reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-C1, și construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comerț, office, spa, alimentație publică:**

Subzone funcționale:

SZ1 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, P, și mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m; ... 28.536 mp

SZ2 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, P+1 / pasarelă etaj 1, și mare, max. P+5, Hmax.=28,00m; ... 7.193 mp

SZ3 - ISCo - subzona prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică și cu admiterea de construcții noi exclusiv cu caracter temporar (unități pavilionare nepermanente, usor demontabile), cu menținere regim de înălțime existent, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m; ... 7.519 mp

SZ4 - TSCo - subzona turism, prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică, refuncționalizarea si reabilitarea lor, cu interdicție de construire corpuri noi de clădire, cu menținere regim de înălțime existent, Moara: S+P+4+2M, Hmax.=30,00m, (conform studiului istoric), respectiv pentru construcție Laborator: P, HMAX.= 6,00m; ... 10.535 mp

Unități funcționale:

SZ1a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=15m;

SZ1b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax.=8,80m;

SZ1c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax. = 6m;

SZ2a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=10m;

SZ2b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mare, P+5, Hmax.=28m;

SZ2c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, exclusiv pasarelă la nivelul etajului 1, Hmax. = 10m;

ISCo-p – construcții servicii și comert, funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.), cu regim de înălțime mic, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m;

Tel./Fax: (40) 742 111 167 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, Romania

TSCo – construcții turism, servicii și comert, funcțiuni complementare: HoReCa (Hotel, Restaurant, Cafenea ș.a.m.d.); refuncționalizarea și reabilitarea Morii: SZ4a - regim de înălțime mare, S+P+4+2M, Hmax.=30,00m; refuncționalizarea și reabilitarea clădirii Laborator: SZ4b - S+P, Hmax.= 6,00m;
CC – căi de comunicații rutieră și amenajări aferente
SV – spații verzi
Te – platforme tehnico-edilitare și anexe gospodărești

Subunități funcționale:
CCra - cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente - drum propus- aprovizionare proprietate privata
CCrP - cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente - racorduri la drumuri publice realizate pe domeniul public
CCi - circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcari, circulatii pietonale in incintele propuse
SVa - spații verzi amenajate peisagistic, alternate de zone minerale cu locuri de stat și mobilier urban, în vederea îmbunătățirii percepției estetice a construcțiilor cu valoare istorică
SVb - spații verzi de incintă
Te – platforme tehnico-edilitare și anexe gospodaresti

Spații comune și de legătură:
Funcțiuni admise: circulații auto, velo, pietonale; parcaje; platforme pentru aprovizionare; grădini urbane și zone de recreere.

Caracteristici: circulațiile sunt gândite pentru a integra dezvoltarea etapizată cu restul cvartalului și pentru a permite conectivitatea viitoare cu zonele neincluse în prezentul PUZ.

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- Z1 – ISCo : SZ1, SZ2, SZ3 ; TSco : SZ4, este permisă amplasarea următoarelor funcţiuni.
- **Construcții/spații administrative :**

- sedii ale unor companii şi firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
- unități financiar bancare cu destinația de filial bănci, sedii de societăți de asigurări

- **Construcții comerciale retail** având destinația magazine alimentar și nealimentar, retail, alimentație publică (restaurante, bistro,cofetării, cazinouri, cafenele, mazazine de haine etc.), spații multifuncționale.
- **Funcțiuni terțiare având destinația:**

Tel./Fax: 040 742 111 167 Email: office@pro arhitectura.ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

-**servicii profesionale**(cabinet stomatologic, cabinet de medicină, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.)
-**servicii manufacturiere**: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.
- **servicii cu acces public**: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, grădiniță, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

- **Cultură**(expoziții-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, aleteliere de artă, centru de conferințe etc)
- **Turism și agrement** având destinația de hotel, apart-hotel, săli de evenimente, spa, etc.

- **ISCo: ZONA SERVICII ȘI COMERȚ, cu funcțiuni complementare – construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixt, subzonele SZ1, SZ2, SZ3;**
- **TSCo: ZONĂ TURISM, cu funcțiuni complementare, administrativ, subzonele SZ4.**

b.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

c.) Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării PUZ:

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z1 .
- Orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea de destinație a imobilului teren

d.) Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare) ;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Spălătorii auto

e.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

Tel./Fax: 140 742 111 187 Email: office@pro arhitectura ro Web: www.pro arhitectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă pentru servicii și comerț, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Cap. V. UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

(1) Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documetație.

(2) Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

(3) Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Întocmit,
Arh. Arina P

Tel./Fax: (40 /42 111 187 Email: office@pro-architectura.ro Web: www.pro-architectura.ro Adresa: 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24C, Arad, România

PLAN DE ACȚIUNE
IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI:	***ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***
AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, identificat prin extras de C.F. Nr. **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD**
BENEFICIAR:	**S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**
PROPRIETARI:	MIHAELA MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. S.C. IOVIROM S.R.L. S.C. MOARA VEST S.R.L
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro
COORDONATOR URBANISM: ÎNTOCMIT:	arh. Gheorghe SECULICI arh. Arina ROTARU
FAZA:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) **ETAPA III – ELABORAREA PROPUNERILOR FINALE**
DATA ELABORĂRII:	07 2025
CERTIFICAT DE URBANISM:	1163 / 20.07.2023
PROIECT NR.:	577 / 2023

1. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI.

Investiţia va fi finanţată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru realizarea investiţiei propriu-zise, desființarea construcțiilor, a echipărilor și a împrejmuimilor fără valoare istorică existente și reabilitarea construcției monument istoric.

2. ETAPIZAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii și desființarea construcțiilor existente cu respectarea prevederilor PUZ și RLU.

- Schimbarea destinației existente din construcție industrială de tip moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii de turism și anume hotel.

- Păstrarea construcțiilor identificate prin studiul istoric ca având valoare arhitecturală, estetică sau de memorie a locului, în vederea reabilitarii integrării lor în noile funcțiuni ale ansamblului. Totodată, se prevede desființarea construcțiilor care, conform concluziilor studiului istoric, nu prezintă valoare culturală, tipologică sau urbanistică, și care nu contribuie la caracterul general al sitului și care se pot desființa direct sau în urma unui scenariu de restructurare

- Construirea unor noi corpuri de clădire în regim de înălțime P – P+5 conform recomandărilor din studiul istoric, Hmaxim 6m - 30m in funcție de zona fincțională din care fac parte, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.

- Construirea unei parcari supraterane / amenajate la sol.

- Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile.
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;

Aceste funcţiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcţională şi o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăţilor. Enumerarea prezentată nu este obligatorie şi ca priorităţi de intervenţie - ele fiind dictate evident de sursele de finanţare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situaţiile asigurarea cu utilităţi a obiectivelor înainte de punerea lor în funcţiune.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Etapa I – Aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a prezentei documentații PUZ și RLU „ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"	-	Titular P.U.Z.
Etapa II – Obținere certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE" **Categoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare**	1 – 24 luni de la finalizarea Etapei I din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
***Etapa III – Obținere certificate de Urbanism** pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE" **Categoria de lucrări: Desființarea construcțiilor existente fără valoare istorică cu respectarea prevederilor PUZ și RLU și Construirea de Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise**	1 – 24 luni de la finalizarea Etapei I din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa IV – Obținere Autorizații de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE" **Categoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare**	6 - 24 luni de la finalizarea Etapei II din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
****Etapa V – Obținere Autorizații de Construire și Desființare** pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU	6 - 24 luni de la finalizarea Etapei III din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați

AMENAJĂRI AFERENTE" **Categoria de lucrări: Desființarea construcțiilor existente fără valoare istorică cu respectarea prevederilor PUZ și RLU și Construirea de Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise**		
Etapa VI – Începere lucrări conform Autorizație de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE" **Categoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare**	Max. 24 luni de la finalizarea Etapei IV din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa VII – Începere lucrări conform Autorizație de Construire / Desființare pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE" **Categoria de lucrări: Desființarea construcțiilor existente fără valoare istorică cu respectarea prevederilor PUZ și RLU și Construirea de Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise**	Max. 24 luni de la finalizarea Etapei V din prezentul Plan de Acțiune	Titular P.U.Z. și Terți interesați
Etapa VIII – Recepție și intabularea în cartea funciară pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE" **Categoria de lucrări: Amenajare acces și dotări tehnico – edilitare**	Max. 24 de luni de la obținerea Certificatului de Urbanism emis în acest scop	Titular P.U.Z. și Terți interesați
***Etapa IX – Recepție și intabularea în cartea funciară** pentru categoriile de lucrări necesare investiției „ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE" **Categoria de lucrări: Desființarea construcțiilor existente fără valoare istorică cu respectarea prevederilor PUZ și RLU și Construirea de Obiective din incinta reglementată conf. funcțiuni admise**	Max. 24 de luni de la obținerea Certificatului de Urbanism emis în acest scop	Titular P.U.Z. și Terți interesați

***Certificatul de Urbanism** pentru incinta reglementată se emite doar în condițiile în care, **Certificatul de Urbanism pentru amenajarea accesului și dotărilor tehnico – edilitare** a fost solicitat și obținut sau prin

Certificatul de Urbanism pentru incinta reglementată se cuprind și lucrările de pentru amenajarea accesului și a dotărilor tehnico – edilitare.

** **Autorizația de Construire** pentru incinta reglementată se emite doar în condițiile în care, **Autorizația de Construire pentru amenajarea accesului și dotărilor tehnico – edilitare** a fost solicitat și obținut sau **Autorizația de Construire pentru incinta reglementată cuprinde și lucrările de pentru amenajarea accesului și a dotărilor tehnico – edilitare**

*** **Recepția pentru finalizarea lucrărilor aferente amenajării accesului și dotărilor tehnico – edilitare se realizează înainte sau cel târziu concomitent cu recepția lucrărilor aferente investiției „** ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE". **NU SE ADMITE RECEPȚIA obiectivelor din incinta reglementată conf. funcțiuni admise până nu a fost recepționat accesul accesului și dotările tehnico – edilitare.**

Beneficiar:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

MAN BOGDAN-MIRCEA
Digitally signed by MAN BOGDAN-MIRCEA
Date: 2025.07.17 10:34:40 +03'00'

Întocmit,
arh. Arina ROTARU

SC PROARHITECT...

Verificat – Specialist R.U.R.,
arh. Gheorghe SECULICI

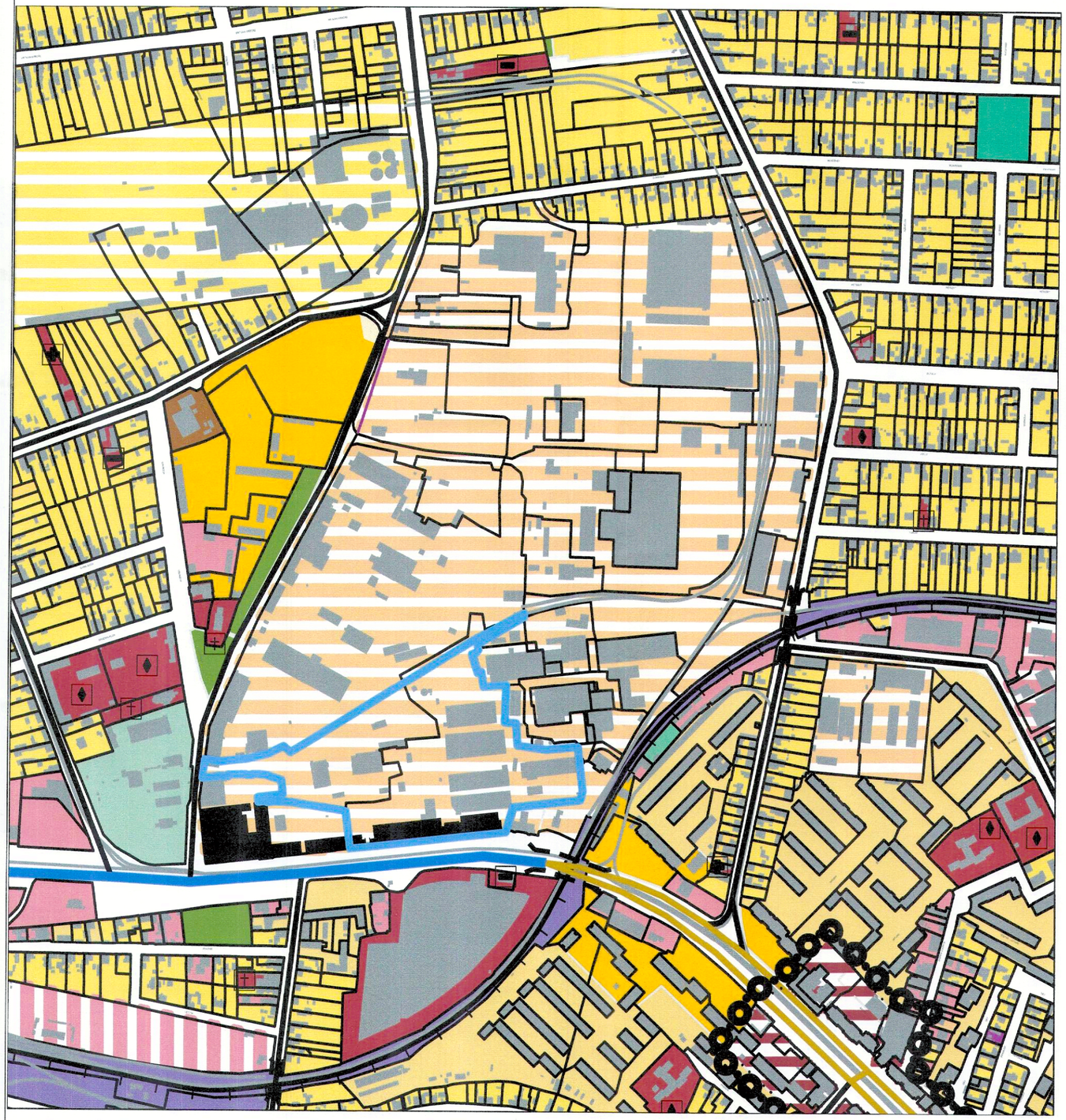
R.U.R. ...

...IALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ANEXA ...

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - MUNICIPIUL ARAD

EXTRAS ZONE RESTRUCTURARE P.U.G. în lucru



N

PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament: **Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD**

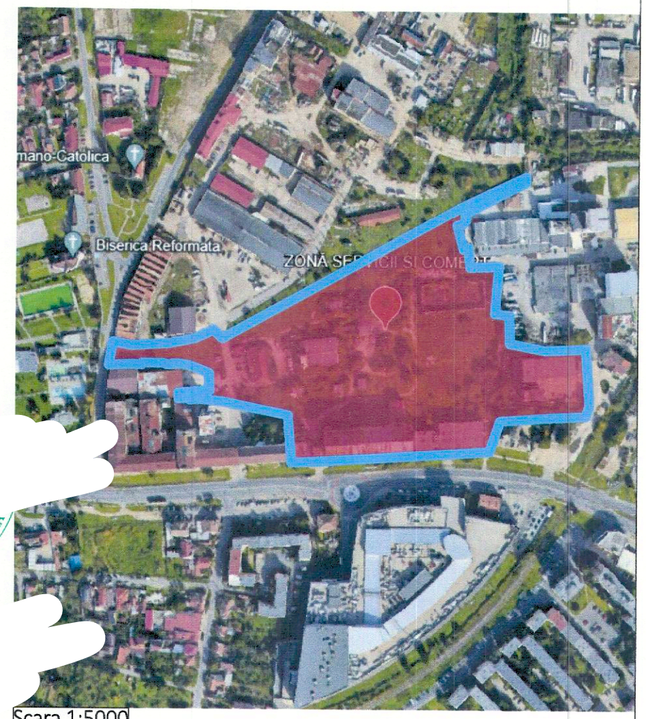
identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI LOCALITATE

LEGENDA P.U.G. în lucru:

Reglementări propuse - restructurare

- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone centrale, nuclee de centru de cartier
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru învățământ
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru sănătate
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru culte
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru activități economice terțiare, în afara zonelor centrale
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone mixte și cu funcțiuni mixte
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe individuale mici
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mici
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru locuințe colective mari
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru perdele verzi de protecție
- Restructurarea zonelor funcționale [illegible] Zone pentru agrement
- Restructurarea zonelor de agr[illegible] Zone pentru grădini mici pentru agr[illegible]
- Restructurarea zonelor funcționa[illegible] Zone pentru gospodărire comunala
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru căi de comunicație rutieră
- Restructurarea zonelor funcționale existente, în Zone pentru căi de comunicație navală
- Limita incinta cu propuneri



Scara 1:5000

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat.
Prezenta piansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C prezenta piansa nu este valabila.

Proiectant general: **PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Beneficiar: ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

Proiect nr 577/2023

SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA
COORDONATOR URBANISM	arh . Gheorghe SECULIC	
PROIECTAT DESENAT	arh. Arina ROTAR[illegible]	

Titlu proiect: ***ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***

Faza : P.U.Z. ETAPA III

Amplasament: **intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD**, identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

Data : 08.2025

Plansa nr . U.01

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

PLAN TOPOGRAFIC PRIVIND IDENTIFCAREA IMOBILELOR SITUATIE IN MUNICIPIUL ARAD,

CALEA AUREL VLAICU NR. 274, 274/A, UAT ARAD, Scasa 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
307160;301334;320599;320601;320604;307255;320353;320607;320610; 320612;320616;320625;320660;320662;315008;321196;320614;316902;320618;320606;320598	53783mp	Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C Jud. Arad
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala
CF.307160;CF301334;CF320599;CF320601;CF320604;CF307255;CF320353;CF320607;CF320610;CF320612;CF320616; CF320625;CF320660;CF320662;CF315008;CF321196;CF300614;CF316902;CF320618;CF320606;CF320598		Arad

Tabel suprafete CF-uri

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata ADJ (mp)	Suprafata MAS (mp)
1	Cc	3553	3553
2	Cc	4905	4905
3	Cc	3896	3896
4	Cc	3229	3229
5	Cc	5882	5882
6	Cc	2667	2667
7	Cc	5873	5873
8	Cc	852	852
9	Cc	5882	5882
10	Cc	1326	1326
11	Cc	304	304
12	Cc	444	444
13	Cc	818	818
14	Cc	1552	1552
15	Cc	370	370
16	Cc	1326	1326
17	Cc	1326	1326
18	Cc	468	468
19	Cc	382	382
20	Cc	414	414
21	Cc	2124	2124
TOTAL		53783	53783

Terenul amplasament, partial sa gasit de lucru,parti extrase si utilizate constructiile existente Terenul amplasament, partial sa gasit de lucru,parti extrase si utilizate constructiile existente Terenul amplasament, partial sa gasit de lucru,parti extrase si utilizate constructiile existente In perioada de exist ai beneficiaza de 2% folosirea drumului a CF 315264;CF315265;CF315266;CF315267;CF315268; Ille sud se invecineaza cu CF 316462;CF316463;CF320598;CF320599;In partea de est se invecineaza cu CF 316462;CF320599;CF320598

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATĂ:

Nr. crt.	Zona funcțională	Cod_ZF	EXISTENT	
			mp	%
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	166.998,00	100,00
2	Zonă comerț și servicii – ISCo / TSpo	ZF10	105.596,00	63,23
3	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZF11	10982,03	6,57
4	Că de comunicație și transporturi - CC	ZF06	8906,33	5,33
5	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05	24095,49	14,41
6	Zonă spații verzi, sport și agrement	ZF14	17547,15	10,51
8	TOTAL GENERAL		166.998,00	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA cu REGLEMENTĂRI:

Nr. crt.	Subzone funcționale: TERENURI AFERENTE conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 320614, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	Cod_ZF	EXISTENT	
			mp	%
			53.783,00 cnf. acte cnf. măs.	100,00
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	10.512,32 cnf. măs.	19,55
2	Zonă comerț și servicii – ISCo / TSco	ZF10	0,00	0,00
3	Că de comunicație și transporturi - CC	ZF06	4197,57 cnf. măs	7,80
4	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05	0,00	0,00
5	Zona spații verzi amenajate – SVa.b	ZF14	0,00	0,00
6	Zona spații verzi neamenajate la sol – ds care lemn aferent unor investiții ulterioare – SV neamenajate	ZF14*	39.073,10 cnf. măs	72,65
7	TOTAL GENERAL		53.783,00 cnf. măs.	100,00

Scara 1:5000

LEGENDA

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICĂ

- Cota de nivel în plan de referința MN*73
- Contur suprafață construită
- Numar punct cunoscut terren total
- Construcție
- Gard
- Cumpătură sau/sau curs sezonal
- Indicatoare rutiere
- Tălpănit
- Cota la cornișa
- Panou publicitar
- Limite trotuar
- Limite/ proiectie geogeo pluvial
- Stalpi de beton
- Stalpi de lemn
- Stalpi de fier
- Fantana
- Stalpi de beton

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE ZONE/SCARE
- LIMITE PROPRIETATE CF-URI DIN INCINTA STUDIATĂ
- TEREN CUPRINS ÎN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ, ÎN INTERIORUL CONTURULUI S PRE REGLEMENTARE ÎN CERTIFICATUL DE URBANISM, ÎN AFARA CONTURUI EVIDENTIATE ÎN CĂRȚILE FUNCIARE DUPA ACTUALIZARE
- CIRCULAȚII AUTO, CAROSABIL CATEGORIA I
- CIRCULAȚII AUTO. STRADĂ DE CATEGORIA IV
- CIRCULAȚII PIETONALE DOMENIUL PUBLIC
- PISTĂ DE BICICLETE - DOMENIUL PUBLIC
- LINIE TRAMVAI
- ZONĂ VERDE - DOMENIUL PUBLIC
- ZONĂ AGREMENT ȘI CONSTRUCȚII SPORTIVE
- ZONĂ INDUSTRIE
- ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ
- ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII
- ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI NAȚIONAL 7E - 22,00 m, conform OG 43/97, republicat
- ZONA CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE FATA DE AXUL DRUMULUI NATIONAL 7E - 12,00 m, conform OG 43/97, republicat
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A LINIILOR DE TRAMVAI - 4m conform Ordinului 238/2019
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE -100m DE LA CONTURUL CLĂDIRII, CONFORM LEGII 422/2001
- CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE „FRAȚII NEUMANN”, MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00586 - SI ANEXELE CU IMPORTANTA ISTORICA
- ZONĂ STUDIATĂ - UTR 42

LEGENDA INCINTĂ CU REGLEMENTĂRI

- INCINTĂ PROPUSĂ SPRE REGLEMENTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 42
- ***CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE NU SE POT DEMOLA*** - CLĂDIREA MORII (MONUMENT ISTORIC CAT B) SI CABINA EXPEDIERE TĂRĂTE - PARTE DIN ANSAMBLUL INDUSTRIAL FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE „FRAȚII NEUMANN” - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00586 - CONSTRUCȚII PENTRU CARE SE FACE RECONVERSIE SI REABILITARE. CU PĂSTRAREA FUNCȚIUNII ORIGINAL ISTORIC, CONFORM PRESCRIPȚIILOR DIN STUDIUL ISTORIC
- ***CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE SE POT DESFIINȚA IN URMA UNUI SCENARIU DE RESTRUCTURARE*** - CONFORM PRESCRIPȚIILOR DIN STUDIUL ISTORIC
- ***CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ PENTRU CARE SE RECOMANDĂ PĂSTRAREA DAR CARE SE POT DESFIINȚA FĂRĂ SCENARIU DE RESTRUCTURARE*** - CONFORM PRESCRIPȚIILOR DIN STUDIUL ISTORIC
- ***CONSTRUCȚII FĂRĂ IMPORTANȚĂ ISTORICĂ PENTRU CARE SE RECOMANDĂ DESFIINȚAREA***

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
- un singur acces auto și pietonal necorespunzător din strada Aurel Vlaicu.	- se propun 3 accesuri în incintă, unul racordat la sensul giratoriu de pe strada Aurel Vlaicu, un acces pentru aprovizionarea din Aleea Jupiter și un acces
- fond construi în stare avansată de degradare și nu sunt utilizate în prezent.	- reabilitarea si refunctionalizarea fondului construi cu valoare istorică și ambientală
- Elementul de maximă valoare patrimonială al incintei este clădirea Morii, monument istoric, este neutilizat și în stare avansată de degradare	- desființarea construcțiilor fără importanță istorică sau ambientală conform prescripțiilor Studiului Istoric și RLU
- Lipsa infrastructurii rutiere și pietonale amenajate în interiorul incintei construite o limitare funcțională importantă.	- Elementul de maximă valoare patrimonială al incintei este clădirea Morii, monument istoric se va reabilita si refunctionalizeza
- Spatiile verzi existente sunt neamenajate, ier vegetația este preponderent spontană și necontrolată.	- Dezvoltarea unui parc retail cu funcțiuni complementare
- În incintă se regăsesc arbori izolați care, conform evaluării peisagere și tehnice, necesită lărire din motive de siguranță și pentru a permite reconfigurarea funcțională a platformei.	- Amenajarea drumurilor de incintă, propunerea circulațiilor pentru aprovizionare, amenajarea de zone mineralizate pentru și spații amenajate cu mobilier urban
- amplasamentul nu beneficiază de branșamente și racordari la utilități.	- Spații verzi compacte cu destinație publică, amenajate peisagistic pentru imbunătățirea percepției construcțiilor cu valoare istorică
- în regleanc construcții imobiliarele decarterizate în tip bazin , neacceptate care prezintă pericol.	- se vor realiza branșamente și racordari la utilități.
- Clădirile cu importanță istorică din punct de vedere al ansamblului sunt parazitate le alte construcții sau sunt în ruină.	- Se vor respecta prescripțiile reziultate din Studiul Istoric

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Architectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original, iar utilizarea lui trebuie sa fie conforma cu destinatia pentru care a fost elaborat.
Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C. prezenta plansa nu este valabila.

Beneficiar: ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL
PRO.ARHITECT
Proiectant: PRO.ARHITECT
Specificație: PUZ și RLU aferent
Nume: ELABORARE PUZ A RLU PENTRU „ZONA SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE
Amplasament: Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD
Coordonator: arh. Gheorghe BICULICIU
Proiectant desenat: arh. Anna ROTARIU
Data: 07/2023
Fază: P.U.Z. & R.L.U. (Faza II)
Planșa nr: U-02
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Identificat prin extrasul de CF Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 320614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ și LOCALITATE



CF 320618
3249-3268 /1 /2
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320319
3888-3893 /1 /4
SC IVROM SRL
CF 320320
3249-3268 /1 /1 / 1 /2
SOCIETATEA COMERCIALA INDAGRIRA RPODCOM SA
CF 301938
3249-3268/1/2
CF 301614
top.3249-3268/8 /1 /1
MIHAILA MARIA OTILIA SI MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 313574
top.3888-3893 /1 /1 /1
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1/1
SC IVROM SRL BUCURESTI
CF 320399
top.3888-3893 /1 /3
SOCIETATEA AMELE LENDING SRL
CF 320340
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 351420
Municipiul Arad
CF 314720
Municipiul Arad
CF 320599
top.3249-3268/7
MIHAILA MARIA OTILIA SI MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 349414
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 349416
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 353634
top.3886 /2;3877 /2;3888-3833 /1;6702/1
SOCIETATEA ARBEMA SERVIC
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356598
Arbema Property SRL
CF 363347
Arbema Property SRL
CF 358462
S.C. Gaz Residence S.R.L.
CF 320960
Gaz del Grid
CF 321028
Municipiul Arad
UTR 42
UTR 24
UTR 23
UTR 19
UTR 18
STRADA MESTEACĂNULUI
Calea Aurel VLAICU
Aleea Jupiter
Aleea Jupiter
Aleea Jupiter

PLAN TOPOGRAFIC PRIVIND IDENTIFICAREA IMOBILELOR SITUATIE IN MUNICIPIUL ARAD,

CALEA AUREL VLAICU NR. 274, 274/A, UAT ARAD, Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
307160;301184;320599;320601;320604;307255;320353;320607;320610; 320612;320616;320625;320626;320662;315008;321196;300614;316902;320638;320598	53783mp	Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C Jud. Arad
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala
CF 307160;CF301184;CF320599;CF320601;CF320604;CF307255;CF320353;CF320607;CF320610;CF320612;CF320616; CF320625;CF320626;CF320662;CF315008;CF321196;CF300614;CF316902;CF320638;CF320598		Arad

N

sopron metalic container 3249-3268/1/1/1/5

Tabel suprafete CF-uri

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Suprafata masurata (mp)	Observatii
1	CI	3852	3852	
2	CI	5000	5000	
3	CI	3890	3890	
4	CI	3228	3228	
5	CI	7119	7119	
6	CI	8867	8867	
7	CI	5873	5873	
8	CI	1000	1000	
9	CI	1706	1706	
10	CI	1706	1706	
11	CI	858	858	
12	CI	1122	1122	
13	CI	276	276	
14	CI	492	492	
15	CI	1055	1055	
16	CI	448	448	
17	CI	392	392	
18	CI	434	434	
19	CI	1000	1000	
20	CI	1706	1706	
TOTAL		53783	53783	

A. Date referitoare la teren

Terenul inspectabil partial cu gard de beton pomi mature si arbuste constructive existente
Terenul este delimitat astfel: in partea de nord pe limitrofa cu C.F. 304444,CF320318,CF320321,CF320320
in partea de est pe limitrofa cu C.F. 320599,CF320601,CF320604,CF307255,CF320353,CF320607,CF320610,
din sud se invecineaza cu CF 320612,CF320616,CF320625,CF320626,CF320662,CF315008,CF321196,CF300614 si partial cu CF 316902,CF320638,CF320598

B. Date referitoare la constructii

Nr. crt.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CC	340	Cladire parter,fi construita la sub1950mp
C2	CC	64	Magazie 1 corpi anexa la sub=50mp
C3	CC	324	Magazie -1, cu corpi anexa la sub=150mp
C4	CC	41	Magazie 1 corpi anexa la sub=50mp
C5	CC	330	Magazie 1 corpi anexa la sub=150mp
C6	CC	1055	Magazie 1 corpi anexa la sub=300mp
C7	CC	63	Magazie 1 corpi anexa la sub=50mp
C8	CC	63	Anexa cu spalatorie la sub=50mp
C9	CC	35	Pod inalt- C corpi anexa la sub 150mp
C10	CC	1122	Garaj parter cu corpi anexa la sub=300mp
C11	CC	40	Spatiu comercial cu corpi anexa la sub=50mp
C12	CC	1122	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C13	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C14	CC	1029	C subsol- C corpi anexa la sub=300mp
C15	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C16	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C17	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C18	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C19	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C20	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C21	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C22	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C23	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C24	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C25	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C26	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C27	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C28	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C29	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C30	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C31	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C32	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C33	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C34	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C35	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C36	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C37	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C38	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C39	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C40	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C41	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C42	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C43	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C44	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C45	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C46	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C47	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C48	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C49	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C50	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C51	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C52	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C53	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C54	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C55	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C56	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C57	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C58	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C59	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C60	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C61	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C62	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C63	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C64	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C65	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C66	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C67	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C68	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C69	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C70	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C71	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
C72	CC	1029	Supraet C corpi anexa la sub=300mp
TOTAL		30659	

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATĂ:

Nr. crt.	Zona funcțională	Cod_ZF	EXISTENT mp	%
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	166.998,00	100,00
2	Zonă comerț și servicii – ISCo / TSco	ZF10	105.156,00	63,23
3	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZF11	8909,33	5,33
4	Căi de comunicație și transporturi - CC	ZF06	24069,49	14,41
5	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05		
6	Zona spații verzi, sport și agrement	ZF14	17547,15	10,51
8	**TOTAL GENERAL**		**166.998,00**	**100,00**

BILANT TERITORIAL INCINTA cu REGLEMENTĂRI:

Nr. crt.	Subzone funcționale conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 320626, 315008, 307255, 321196, 300614, 307160, 316902, 320638, 320598 ARAD	Cod_ZF	EXISTENT mp	%
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	53.783,00 cnf. acte cnf. măs.	100,00
2	Zonă comerț și servicii – ISCo / TSco	ZF10	10.512,33 cnf. măs.	19,55
3	Căi de comunicație și transporturi - CC	ZF06	0,00	0,00
4	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05	4197,57 cnf. măs	7,80
5	Zona spații verzi amenajate – SVa.b	ZF14	0,00	0,00
6	Zona spații verzi neamenajate la sol – 6a cele care lasam spre investiții ulterioare – SV neamenajate	ZF14*	39.073,10 cnf. măs.	72,65
7	**TOTAL GENERAL**		53.783,00 cnf. acte cnf. măs.	**100,00**

LEGENDA

LEGENDA INDICARE TOPOGRAFICĂ:

- 119.31 – Cota de nivel în plan de referință MN*73
- Contur magazie
- Limita parcelei
- Număr parcelă conform teren total
- Construcție
- Foișe apa
- Cămin vizitare apa canal
- Indicator rutier
- Hidrant
- Cota la cornișa
- Panou publicitar
- Linie tramvai
- - - parcurile mișcă
- - - gripor pluvial
- - - tuneu de gaz
- Arteziene gaz
- Fantana
- Stalpi. Beton

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA INCINTĂ REGLEMENTATĂ
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITE PROPRIETATE CF-URI DIN INCINTA STUDIATĂ
- TEREN CUPRINS ÎN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ, ÎN INTERIORUL CONTURULUI SPRE REGLEMENTARE IN CERTIFICATUL DE URBANISM, ÎN AFARA CONTURULUI EVIDENTIATE ÎN CĂRȚILE FUNCIARE DUPA ACTUALIZARE
- CIRCULAȚII AUTO, CAROSABIL CATEGORIA I
- CIRCULAȚII AUTO, STRADĂ DE CATEGORIA IV
- CIRCULAȚII PIETONALE DOMENIUL PUBLIC
- PISTA DE BICICLETE - DOMENIUL PUBLIC
- LINIE TRAMVAI
- ZONĂ VERDE - DOMENIUL PUBLIC
- ZONĂ AGREMENT ȘI CONSTRUCȚII SPORTIVE
- ZONĂ INDUSTRIE
- ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ
- ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII
- ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI NATIONAL 7E - 22,00 m, conform OG 43/97, republicat
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE FATA DE AXUL DRUMULUI NATIONAL 7E - 12,00 m, conform OG 43/97, republicat
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECTIE A LINIILOR DE TRAMVAI - 4m conform Ordinului 236/2019
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMETELOR ISTORICE -100m DE LA CONTURUL CLĂDIRII, CONFORM LEGII 422/2001
- CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE „FRATII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-I-m-B-00586 - SI ANEXELE CU IMPORTANTA ISTORICA
- ZONĂ STUDIATĂ - UTR 42

LEGENDA INCINTĂ CU REGLEMENTĂRI

INCINTĂ PROPUSĂ SPRE REGLEMENTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 42

CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE NU SE POT DEMOLA - CLĂDIREA MONUMENT ISTORIC CAT B), SI CABINA EXPEDIERE TĂRĂTE - PARTE DIN ANSAMBLUL INDUSTRIAL FOSTA FABRICĂ DE SPIRT SI DROJDIE „FRATII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-I-m-B-00586 - CONFORM PRESCRIPȚIILOR DIN STUDIUL ISTORIC

PENTRU CARE SE FACE RECONVERSIE SI REABILITARE, CU PĂSTRAREA CARACTERULUI ORIGINAL ISTORIC, CONFORM PRESCRIPȚIILOR DIN STUDIUL ISTORIC

CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE SE POT DESFIINȚA ÎN URMA UNUI SCENARIU DE RESTRUCTURARE - CONFORM PRESCRIPȚIILOR DIN STUDIUL ISTORIC

CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ PENTRU CARE SE RECOMANDĂ PĂSTRAREA DAR CARE SE POT DESFIINȚA FĂRĂ SCENARIU DE RESTRUCTURARE - CONFORM PRESCRIPȚIILOR DIN STUDIUL ISTORIC

CONSTRUCȚII FĂRĂ IMPORTANȚĂ ISTORICĂ PENTRU CARE SE RECOMANDĂ DESFIINȚAREA

PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, ȘI CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament:

Identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320638, 320626, 320598 ARAD

DATE PRELUATE DIN STUDIUL ISTORIC

1. CLĂDIREA MORII

- Aflată pe Bulevardul Nicolae Iorga, clădirea principală a Morii este cea mai valoroasă de pe ZPR, cele trei fiind și cele mai representative pentru fostul combinat Neuman. Analiza privind statutul de monument este expusă la Cap. V, pct. 1 a). În cea ce privește datarea el, aceasta se situează între anii 1880-1885. Bind vehiculat la data de 1884 pe cărămizile de la soclu - stăpânirea austro-ungară.
- Clădirea prezintă un plan dreptunghiular cu dimensiunile de 30,50 x 15,50 m, cu o înălțime de 24,50 m. Are un regim de înălțime de P+4 etaje. Fațadele sunt înpărțite în regiuni verticale rămate de golul înalte de ferestre terminate în arc de cerc și împărțite metalice. Elementele de plastica arhitectonică sunt realizate din cărămidă aparentă. Cu excepția ferestrelor de la parter, care au forme mai complexe, golurile sunt dreptunghiulare. Acoperișul, prevăzut cu foișe din interiorul clădirii principale, dar demisolul beneficiază și de intrare separată din exterior, cu scară din cărămidă.
- Datele prezentate anterior sunt detaliate în Studiul istoric fundamentează aprecierea că imobilul nu i se aplică valoarea deosebită din studiului de monument prezentat și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât **rezerva valorică este mică este prezentată în cadrul studiului istoric, clădirea se va face obiectul unei intervenții care să respecte legislația în vigoare și a principiilor restaurării, conform cu prevederile Studiului Istoric.**

2. CLĂDIREA LABORATOR + CABINA PORȚII ȘI EXPEDIȚIE TĂRĂTE

- Pentru clădirea laboratorului propunerea este și aceea de a o înlocui cu o nouă construcție, integrată în simpla sustă pstrat dintre clădirea principală, cea de birouri administrative, respectiv Moara. Pronitul se completează astfel cu un volum parter, compus din trei module (travee) orientate perpendicular pe axul mare al clădirii principale, cu pereți structurali din cărămidă, semiînglobați în sala silo și ferestre, fierăstrău. Perfecții simetric în 1954. În una unor intervenții modificatoare se realizează o extindere pe latura nordică a acestuia, C. Cel mai recent volum, C1, a fost construit în 2012 pentru a găzdui un restaurant, cu o suprafață construită de 1122 mp.
- Clădirea este dezafectată și prezintă un grad ridicat de degradare. Pentru a evita pierderea totală a acestui corp secundar, care este un volum destul de impunător în cadrul fromtal, prin bruiaturile cu care sectionează efectiv clădirea principală.

3. CLĂDIREA ADMINISTRATIVĂ

- Clădirea prezintă o suprafață construită la sol de 1122 mp, cu o înălțime de 12 m. Are un regim de înălțime P+2 etaje. Fațadele sunt împărțite în regiuni verticale rămate de golul înalte de ferestre terminate în arc de cerc și împărțite metalice. Elementele de plastica arhitectonică sunt realizate din cărămidă aparentă. Cu excepția ferestrelor de la parter, care au forme mai complexe, golurile sunt dreptunghiulare. Acoperișul, prevăzut cu foișe din interiorul clădirii principale, dar demisolul beneficiază și de intrare separată din exterior, cu scară din cărămidă.
- Datele prezentate anterior sunt detaliate în Studiul istoric fundamentează aprecierea că imobilul nu i se aplică valoarea deosebită din studiului de monument prezentat și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât **rezerva valorică este mică este prezentată în cadrul studiului istoric, clădirea se va face obiectul unei intervenții care să respecte legislația în vigoare și a principiilor restaurării, conform cu prevederile Studiului Istoric.**

4. CLĂDIREA LABORATOR + CABINA PORȚII ȘI EXPEDIȚIE TĂRĂTE

- Pentru clădirea laboratorului propunerea este și aceea de a o înlocui cu o nouă construcție, integrată în simpla sustă pstrat dintre clădirea principală, cea de birouri administrative, respectiv Moara. Pronitul se completează astfel cu un volum parter, compus din trei module (travee) orientate perpendicular pe axul mare al clădirii principale, cu pereți structurali din cărămidă, semiînglobați în sala silo și ferestre, fierăstrău. Perfecții simetric în 1954. În una unor intervenții modificatoare se realizează o extindere pe latura nordică a acestuia, C. Cel mai recent volum, C1, a fost construit în 2012 pentru a găzdui un restaurant, cu o suprafață construită de 1122 mp.
- Clădirea este dezafectată și prezintă un grad ridicat de degradare. Pentru a evita pierderea totală a acestui corp secundar, care este un volum destul de impunător în cadrul fromtal, prin bruiaturile cu care sectionează efectiv clădirea principală.

5. CLĂDIREA ADMINISTRATIVĂ

- Clădirea prezintă o suprafață construită la sol de 1122 mp, cu o înălțime de 12 m. Are un regim de înălțime P+2 etaje. Fațadele sunt împărțite în regiuni verticale rămate de golul înalte de ferestre terminate în arc de cerc și împărțite metalice. Elementele de plastica arhitectonică sunt realizate din cărămidă aparentă. Cu excepția ferestrelor de la parter, care au forme mai complexe, golurile sunt dreptunghiulare. Acoperișul, prevăzut cu foișe din interiorul clădirii principale, dar demisolul beneficiază și de intrare separată din exterior, cu scară din cărămidă.
- Datele prezentate anterior sunt detaliate în Studiul istoric fundamentează aprecierea că imobilul nu i se aplică valoarea deosebită din studiului de monument prezentat și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât **rezerva valorică este mică este prezentată în cadrul studiului istoric, clădirea se va face obiectul unei intervenții care să respecte legislația în vigoare și a principiilor restaurării, conform cu prevederile Studiului Istoric.**

6. MAGAZIE DE CEREALE GC

Corpul C1, original magazie de cereale "2", se află în zona de sud-est a ansamblumentului. Datarea el este după 1922 și este ultima din cele patru magazii de cereale ale Morii și Fabricii. Planimetria ansamblului, similară cu a clădirii Fabricii și a Morii sugerează integrarea în fluxul construit Neuman (edificată probabil între 1943-1946). În prezent, este o rumă a unui mono-volum de amprentă dreptunghiulară și galeați înpărțit longitudinal (cca 45 x 15 m) cu un singur nivel, astfel o înălțime de cca 4 m la streașină și 9 m la coamă. Păstrează parțial pânțele de cărămidă și doar urme ale acoperișului din tenin. Datele prezentate scot detaliate în Studiul istoric care fundamentează aprecierea că imobilul i se aplică într-o oarecare măsură valoarea complexului din care face parte și poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Totodată, având în vedere **starea precară de conservare și modesta valoricăa elementelor componente se poate considera demolarea/desființarea pentru considerente de înăbuzălire a fondului construit existent cu edificii noi sau de suplimentare a terenului liber.** În funcție de necesități.

7. BIROURI (RUINĂ) - MAGAZIE (RUINĂ)

Datele prezentate și detaliate în Studiul istoric care fundamentează aprecierea că imobilul i se aplică în mică măsură valoarea complexului din care face parte și că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

8. GARAJ LOCOMOTIVĂ (RUINĂ)

Situat în partea sud-vestică a parcelei, corpul C7 a fost inițial utilizat ca și depou pentru locomotive. Este construit între 1881 și 1887 la cadrul ansamblului industrial al fraților Neuman, cu o prima marcare pe hartă din 1887. Construcția are o structură din zidărie de cărămidă, cu acoperiș în șarpantă din lemn în două ape și învelitoare cu țiglă ceramică. Clădirea este grav deteriorată, cu o parte a sistemului de acoperire prăbușită și restul în pericol de colaps.

În cazul demolării - descrierea unei acces suplimentar, mai generous, din strada Mestecal

Mandelcreareea unei alveole interne; cu condiția marcării in situ.

În cazul reabilitării - punerea în valoare a ruinei prin reabilitare și refuncționalizare; -continuitatea fondul istoric construit, specific perioadei; -omogenizarea atmosferei zonei.

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Studiul istoric care fundamentează aprecierea că **imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din acoasta.**

9. [illegible] BAZIN TEHNOLOGIC (RUINĂ)

Amplasat pe același nr. top, în partea sud-vestică a parcelei, imobilul C3 – bazin ars o amprentă redusă, de formă dreptunghiulară. Construcția datează din perioada socialistă și apare reprezentată pe harta din 1958. A fost parte dintr-un circuit de transport al apelor tehnologice care avea ca obiectiv zona Morii. Fabrica de drojdie din partea nordică a amplasamentului și Fabrica de spirt. Prezenta lui în mod posibila constituie o mărturie a proceselor tehnologice și a legăturii directe, subterane, cu Fabrica de spirt. Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Studiul istoric care fundamentează aprecierea că imobilul nu i se aplică decât în mică măsură **valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din acoasta.**

11. CENTRALĂ TERMICĂ

Corpul C9, construit pentru a servi ca centrală termică este o construcție tehnică situată în zona de centru-sud a amplasamentului, având prima reprezentare pe harta din 1975. Imobilul este compus din două volume dreptunghiulare, cu un singur nivel, având aproximativ înălțimea de 4 metri și cuprinzând o suprafață totală de cca 4 m. Fațadele sunt realizate din cărămidă aparentă, deprovizată. Clădirea adăpostește echipamente tehnice nefuncționale și are acces pe trei laturi prin zid metalice industriale. Datele prezentate detaliate în Studiul istoric fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Întrucât rezerva valorică este mică este prezentată în cadrul studiului istoric, este posibilă eliminarea ei.

Cu toate acestea, din considerentele funcționale și rațiunale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât rezerva valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de înăbuzălire a fondului construit existent cu edificii noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

12. CABINĂ CONTROL PORȚI (RUINĂ)

Că este o construcție socotită ansamblu ca o centrală termică a amplasamentului. Este un mono-volum dreptunghiular cu regim de înălțime parter, pe o platformă descrisă de aceeași, orientată pe latura nordică, și face parte din complexul aliniamentului de clădiri ale fostei industrii care îndeplinește amplasamentul . Datele prezentate și detaliate în Studiul istoric fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât rezerva valorică este mică este prezentată în cadrul studiului istoric, este posibilă eliminarea ei.

Întrucât liber - în funcție de necesități. Cu toate acestea, prin prisma conservării cu rol de martor a unei utilități dispărute în prezent, fiind și ea mai coerentă direct clădirile de acelaș tip ce se mai regăsesc și pe restul perelelor în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

13-14-15. FABRICA DE PÂINE- CLĂDIRE FRAMÂNTARE SI DEPOZITARE - SILOURI FÂINĂ

C1+C2+C3 Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților imediate propuse în prezentul eșalon evizibil

In cazul demolării

- Datorită faptului că construcții, rezultând într-un spațiu viran, mai valoros pentru utilizări viitoare;
- În acest caz, este necesar o îngrijire un scenariu proiectelor de restructurare, care să stabilească relația cu zonele adiacente, funcționalitatea și identitatea noului ansamblu, astfel încât Inserții acestora să fie:
- o corelată cu prezentul și viitorul zonei;
- o media dialogul între ZPA și zonele de restructurare de pe PN, lucrând în calcul impactul pe termen lung asupra cădărilor monument sau ansamblu.

In cazul reabilitării

- punerea în valoare prin renovare/reabilitare după recomandările propuse;
- pot media dialogul monument/ fonta ZPa și zonele de restructurare de pe PN, lucrând în calcul impactul pe termen lung asupra cădărilor protejate;
- punerea în valoare prin renovare/reabilitare după recomandările propuse;
- pot media dialogul monument/ fonta ZPa și zonele de restructurare de pe PN, lucrând în calcul impactul pe termen lung asupra cădărilor monument sau ansamblu.

16. CLĂDIRE APARTAMENTE

In cazul eliminării:

- descrierea unei perspective mai ample asupra Morii și zonei de centru-est a ansamblumentului;
- oferă posibilitatea restituției parțiale a fațadei originare, de est, a Morii;
- generarea unor spații noi, dinamice, pentru interverții care pot pune în valoare incinta istorică;
- asigurarea incinter în două zone, una istorică și zona de interverție contemporană; în cazul consolidării (ex. poate fi doar memorială, ca și imprentă a istoricului edificiului).
- păstrarea frontului continuu (segament insuficient raportat la istoricul construit pe această zonă), dar în acest caz necesită restructurarea majoră a reconstituirea relației cu Monumentul.

Datele detaliate în Studiul istoric fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care parte. Întrucât rezerva valorică este mică spre null și prezentată în cadrul studiului istoric, este posibilă eliminarea din considerente de înăbuzălire a fondului construit existent cu edificii noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

17. CLĂDIRE AMBALARE, TĂRĂTE-SALA FOTA+RAMPA (RUINA)

C1 este ruina unei clădiri utilitare, parte a fostului industrial Neuman, fosta clădire „sala cazane". Se află în partea sudică a amplasamentului. În mediului vecinătăților a fost în CF320604. De poate observa intervenția ulterioară, realizată în perioada comunistă în partea superioară a nanei, prin înseția betonului care susține trasee circulitul industrial din C2. Trăind cont de aspectele semnalate anterior imobilul poate fi considerat o prezență și integrat în-ăs. În cazul în care nu mai corespondă a construcției per.ac este o structurăcun circuit de nutatoji industriale, conservarea și punerea în valoare a imobilului C1 și se continuă ca mărturie a fostului ansamblu. Întrucât rezerva valorică este mică este prezentată în cadrul studiului istoric, clădirea se va face obiectul unei intervenții care să respecte legislația în vigoare și a principiilor restaurării, conform cu prevederile Studiului Istoric.

Datele prezentate detaliate în Studiul istoric fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

Totodată, având în vedere **starea precară de conservare și modesta valoricăa elementelor componente se poate considera demolarea/desființarea pentru considerente de înăbuzălire a fondului construit existent cu edificii noi sau de suplimentare a terenului liber.** În funcție de necesități.

18. CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ

Ruina este situată în zona sud-estică a amplasamentului și se înțelege din clădirea ce a avut forma de magazie de fânăi "B". În prezent, din construcție mai există doar un dreptunghi din zidărie de cărămidă, cu dimensiuni de cca 30 x 15 m. Datarea este pe harta din 1887 – astfel după 1922.

Corpul C18, original magazie de cereale "2", se află în zona de sud-est a amplasamentului. Datarea el este după 1922 și este ultima din cele patru magazii de cereale ale Morii și Fabricii. Planimetria ansamblului, similară cu a clădirii Fabricii și a Morii sugerează integrarea în fluxul construit Neuman (edificată probabil între 1943-1946). În prezent, este o rumă a unui mono-volum de amprentă dreptunghiulară și galeați înpărțit longitudinal (cca 45 x 15 m) cu un singur nivel, astfel o înălțime de cca 4 m la streașină și 9 m la coamă. Păstrează parțial pânțele de cărămidă și doar urme ale acoperișului din tenin. Datele prezentate succint detaliate în Studiul istoric care fundamentează aprecierea că imobilul i se aplică într-o oarecare măsură valoarea complexului din care face parte și poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Totodată, având în vedere **starea precară de conservare și modesta valoricăa elementelor componente se poate considera demolarea/desființarea pentru considerente de înăbuzălire a fondului construit existent cu edificii noi sau de suplimentare a terenului liber.** În funcție de necesități.

19. BIROURI (RUINĂ) - MAGAZIE (RUINĂ)

Datele prezentate și detaliate în Studiul istoric care fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

20. GARAJ LOCOMOTIVĂ (RUINĂ)

Situat în partea sud-vestică a parcelei, corpul C7 a fost inițial utilizat ca și depou pentru locomotive. Este construit între 1881 și 1887 la cadrul ansamblului industrial al fraților Neuman, cu o prima marcare pe harta din 1887. Construcția are o structură din zidărie de cărămidă, cu acoperiș în șarpantă din lemn în două ape și învelitoare cu țiglă ceramică. Clădirea este grav deteriorată, cu o parte a sistemului de acoperire prăbușită și restul în pericol de colaps.

În cazul demolării - descrierea unei acces suplimentar, mai generous, din strada Mestecal

Mandelcreareea unei alveole interne; cu condiția marcării in situ.

În cazul reabilitării - punerea în valoare prin reabilitare și refuncționalizare; -continuitatea fondul istoric construit, specific perioadei; -omogenizarea atmosferei zonei.

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Studiul istoric care fundamentează aprecierea că **imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.**

21. CENTRALĂ TERMICĂ

Corpul C19, construit pentru a servi ca centrală termică este o construcție tehnică situată în zona de centru-sud a amplasamentului, având prima reprezentare pe harta din 1975. Imobilul este compus din două volume dreptunghiulare, cu un singur nivel, având aproximativ înălțimea de 4 metri și cuprinzând o suprafață totală de cca 4 m. Fațadele sunt realizate din cărămidă aparentă, deprovizată. Clădirea adăpostește echipamente tehnice nefuncționale și are acces pe trei laturi prin zid metalice industriale. Datele prezentate detaliate în Studiul istoric fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Întrucât rezerva valorică este mică este prezentată în cadrul studiului istoric, este posibilă eliminarea ei.

Cu toate acestea, din considerentele funcționale și rațiunale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât rezerva valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de înăbuzălire a fondului construit existent cu edificii noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități. Cu cât nu în ține corespondă o construcție per.ac este o structurăcun circuit de nutatoji industriale, conservarea și punerea în valoare a imobilului C1 și se continuă ca mărturie a fostului ansamblu. Întrucât rezerva valorică este mică este prezentată în cadrul studiului istoric, clădirea se va face obiectul unei intervenții care să respecte legislația în vigoare și a principiilor restaurării, conform cu prevederile Studiului Istoric.

Datele prezentate detaliate în Studiul istoric fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

Totodată, având în vedere **starea precară de conservare și modesta valoricăa elementelor componente se poate considera demolarea/desființarea pentru considerente de înăbuzălire a fondului construit existent cu edificii noi sau de suplimentare a terenului liber.** În funcție de necesități.

22. CLĂDIRE GARAJ

Parcelă de magazii pe ambele laturi lungi, clădirea este de fapt o construcție utilitară, monovolum, situată în partea sudică a sitului, pe o parcelă cu edificii similare ca funcțiune. Prima dată apare marcată pe harta din 1887 (conf. CCPI) și există ulterior), locuind parte din fostul construit Neuman.

În cazul demolării:

- Nu este cazul.

În cazul reabilitării:

- punerea în valoare prin refuncționalizare după recomandările propuse;
- restaurarea și conservarea plastici arhitecturale originare concomitent o posibilă adaptare la perioada contemporană (vezi cap. V adhoc 2.a de studiu istoric.);
- conservarea atmosferei istorice a zonei.

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Studiul istoric care fundamentează aprecierea că imobilului i se **aplică valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.**

23. CLĂDIRE GARAJ

Parcelă de magazii pe ambele laturi lungi, clădirea este de fapt o construcție utilitară, monovolum, situată în partea sudică a sitului, pe o parcelă cu edificii similare ca funcțiune. Prima dată apare marcată pe harta din 1887 (conf. CCPI) și există ulterior), locuind parte din fostul construit Neuman.

În cazul demolării:

- Nu este cazul.

În cazul reabilitării:

- punerea în valoare prin refuncționalizare după recomandările propuse;
- restaurarea și conservarea plastici arhitecturale originare concomitent o posibilă adaptare la perioada contemporană (vezi cap. V adhoc 2.a de studiu istoric.);
- conservarea atmosferei istorice a zonei.

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Studiul istoric care fundamentează aprecierea că imobilului i se **aplică valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.**

24. CLĂDIRE GARAJ

Parcelă de magazii pe ambele laturi lungi, clădirea este de fapt o construcție utilitară, monovolum, situată în partea sudică a sitului, pe o parcelă cu edificii similare ca funcțiune. Prima dată apare marcată pe harta din 1887 (conf. CCPI) și există ulterior), locuind parte din fostul construit Neuman.

În cazul demolării:

- Nu este cazul

PLAN TOPOGRAFIC PRIVIND IDENTIFCAREA IMOBILELOR SITUATIE IN MUNICIPIUL ARAD,

CALEA AUREL VLAICU NR. 274, 274/A, UAT ARAD, Scasa 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
Nr. Carte Funciara	53783mp	Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C Jud. Arad
		Unitatea Administrativ Teritoriala
		Arad

Tabel suprafete CF-uri

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	CC	3855	
2	CC	1892	
3	CC	3896	
4	CC	3896	
5	CC	7110	
6	CC	3896	
7	CC	3896	
8	CC	5492	
9	CC	1760	
10	CC	304	
11	CC	336	
12	CC	448	
13	CC	448	
TOTAL		53783	

Nr. crt.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
1	CC	1892
2	CC	336
3	CC	448
4	CC	448
5	CC	3896
6	CC	3896
7	CC	3896
8	CC	5492
9	CC	1760
10	CC	304
11	CC	336
12	CC	448
13	CC	448
TOTAL		23869

Nr. crt.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
1	CC	1892
2	CC	336
3	CC	448
4	CC	448
5	CC	3896
6	CC	3896
7	CC	3896
8	CC	5492
9	CC	1760
10	CC	304
11	CC	336
12	CC	448
13	CC	448
TOTAL		23869

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATĂ:

Nr. crt.	Zona funcțională	Cod_ZF	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
	TOTAL		166.998,00	100,00	166.998,00	100,00
1	Zonă industrie si depozite - ID	ZI-12	105.596,00	63,23	51813,00	31,03
2	Zonă comerț si servicii – ISCo / TSco	ZI-10	10882,03	6,52	64665,03	38,72
3	Zonă loisire si funcțiuni complementare	ZI-11	8906,33	5,33	8906,33	5,33
4	Căi de comunicație si transportui - CC	ZI-06	24066,49	14,41	24066,49	14,41
5	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZI-05				
6	Zonă spații verzi, sport si agrement	ZI-14	17547,15	10,51	17547,15	10,51
8	TOTAL GENERAL		166.998,00	100,00	166.998,00	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA cu REGLEMENTĂRI:

Nr. crt.	Subzone funcționale TEREN AFERENT cu CF 304444, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 320614, 316902, 320618, 320656, 320598 ARAD	Cod_ZF	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
	TOTAL GENERAL		53.783,00	100,00	53.783,00	100,00
1	Zonă industrie si depozite - ID	ZI-12	10.512,33 cmf. acte 53.783,00 cmf. măs.	19,55	0,00	0,00
2	Zonă comerț si servicii – ISCo / TSco	ZI-10	0,00	0,00	21.061,76	39,16 (max. admis 45%)
3	Căi de comunicație si transportui - CC	ZI-06	4197,57	7,80	21.569,75	40,11
4	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZI-05	cmf. măs.			
5	Zona spații verzi amenajate – SVa-b	ZI-14	0,00	0,00	11.151,50	20,73 (min. admis 15%)
6	Zona spații verzi neamenajate la sol – din care teren aferent unor investiții ulterioare – SV neamenajate	ZI-14*	39.073,10 cmf. acte 53.783,00 cmf. măs.	72,65	0,00	0,00
7	TOTAL GENERAL		53.783,00 cmf. acte 53.783,00 cmf. măs.	100,00	53.783,00	100,00

BILANT TERITORIAL - Subzona SZ1:

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT SZ1	PROPUS	
		mp	%
	SZ1 - ISCo - subzona prestări servicii si comerț, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, P, si mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m	28.536,00	100,00
1	Construcții SZ1a - ISCo - subzona servicii si comerț, functiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. P+4, Hmax.=15,00m; SZ1b - ISCo - subzona servicii si comerț, functiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=8,80m; SZ1c - ISCo - subzona servicii si comerț, functiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=6,00 m;	12.841,20	max 45,00
2	Cai de comunicatii, alei pietonale de incinta, platforme parcare, zone verzi de aliniament si platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	11.414,40	40,00
3	Spatii verzi amenajate	min. 4.280,40	min.15,00
4	TOTAL GENERAL	28.536,00	100,00

P.O.T. maxim propus= 45%
C.U.T. maxim propus=1,2

BILANT TERITORIAL - Subzona SZ2:

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT SZ2	PROPUS	
		mp	%
	SZ2 - ISCo - subzona prestări servicii si comerț, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, P+1 / parțarii etaj 1, si mare, max. P+5, Hmax.=28,00m	7.193,00	100,00
1	Construcții SZ2a - ISCo - subzona servicii si comerț, functiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. P+5, H=28,00 m; SZ2b - ISCo - subzona servicii si comerț, functiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. P+5, H=28,00 m; SZ2c - ISCo - subzona servicii si comerț, functiuni complementare, cu interdicție de construire la nivelul parter si regim de înălțime mediu, max. parțarii la nivelul etajului 1, Hmax.=10,00 m	3.236,65	max 45,00
2	Cai de comunicatii, alei pietonale de incinta, platforme parcare, zone verzi de aliniament si platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	2.877,20	40,00
3	Spatii verzi amenajate	min. 1.078,95	min.15,00
4	TOTAL GENERAL	7.193,00	100,00

P.O.T. maxim propus= 40%
C.U.T. maxim propus= 3

BILANT TERITORIAL - Subzona SZ3

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT SZ3	PROPUS	
		mp	%
	SZ3 - ISCo - subzona prestări servicii si comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică si estetică si cu admiterea de construcții noi exclusiv cu caracter temporar (unități pavilionare reprezentând, după demontabile), cu menținere regim de înălțime existent, P, Hmax. cornișă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m	7.519,00	100,00
1	Construcții - ISCo - subzona servicii si comerț, functiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m; se admit construcții pavilionare temporare, usor demontabile până la POT 30%	472,00 (existent menținut)	6,28 (existent menținut)
2	Cai de comunicatii, alei pietonale de incinta, platforme parcare, zone verzi de aliniament si platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	2.055,70	max 30,00
3	Spatii verzi amenajate	2.631,65	35,00
	TOTAL GENERAL	min. 2.631,65	min 35,00
		7.519,00	100,00

P.O.T. maxim propus= 30%
C.U.T. maxim propus=0,3

BILANT TERITORIAL - Subzona SZ4

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT SZ4	PROPUS	
		mp	%
	Z4 - TSco - Turism, servicii si funcțiuni complementare	10.535,00	100,00
1	**SZ4 - TSCo - subzona turism, prestări servicii si comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică si estetică, refuncționalizarea si reabilitarea lor, cu interdicție de construire corpuri noi de clădire, cu menținere regim de înălțime existent, Hmax: S+P+4r.2M, Hmax =30.00m, (conform studiului istoric), respectiv pentru construcția expediție tărâșe: P, HMAX = 6.00m**	2.728 (existent menținut)	25,89 (existent menținut)
2	Cai de comunicatii, alei pietonale de incinta, platforme parcare, zone verzi de aliniament si platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	4.646,50	44,11
3	Spatii verzi amenajate	min. 3.160,50	min.30,00
	TOTAL GENERAL	10.535,00	100,00

P.O.T. maxim propus= 25,89%
C.U.T. maxim menținut=1,8

Z1 ISCo - ZONĂ pt. SERVICII și COMERȚ, TURISM, și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:
P.O.T. maxim admis = 45.00%
C.U.T. maxim admis =1,2

ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ
ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

Unități funcționale:
SZ1a - construcții servicii si comerț, cu funcțiuni complementare (restricții, spații administrative, alimentație publică s.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=15m
SZ1b - construcții servicii si comerț, cu funcțiuni complementare (restricții, spații administrative, alimentație publică s.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax.=8,80m
SZ1c - construcții servicii si comerț, cu funcțiuni complementare (restricții, spații administrative, alimentație publică s.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax.= 6m
SZ2a - construcții servicii si comerț, cu funcțiuni complementare (restricții, spații administrative, alimentație publică s.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=10m
SZ2b - construcții servicii si comerț, cu funcțiuni complementare (restricții, spații administrative, alimentație publică s.a.m.d.) – regim de înălțime mare, P+5, Hmax.=28m
SZ2c - construcții servicii si comerț, cu funcțiuni complementare (restricții, spații administrative, alimentație publică s.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, existent parțarii la nivelul etajului 1, Hmax.= 10m
ISCo-p – construcții servicii si comerț, functiuni complementare (restricții, spații administrative, alimentație publică s.a.m.d.) cu regim de înălțime mic, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m
TSCo – construcții turism, servicii si comerț, functiuni complementare: HoReCa (Hotel, Restaurant, Cafenea s.a.m.d.) refuncționalizarea si reabilitarea Moriș SZ4a - regim de înălțime mare, S+P+4r.2M, Hmax.=30,00m; refuncționalizarea si reabilitarea clădiri Laborator SZ4b - S+P, Hmax.= 8.00m
CC – cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente
SV – spații verzi
Te – platforme tehnico-edilitare si anexe gospodărești

Subunități funcționale:
CCra - cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente - drum propus- aprovizionare proprietare privata
CCrP - cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente - racordari la drumuri publice realizate pe domeniul public
CCi - circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcari, circulatii pietonale in interiorul propus
SVa - spații verzi amenajate pasagistate, alternate cu zone minerale cu locuri de stat si mobilier urban, in vederea

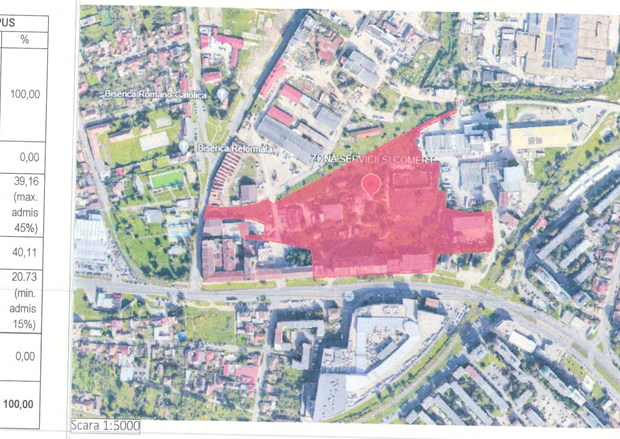
PUZ si RLU aferent

ZONĂ SERVICII și COMERȚ, DESFIINTARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FARA VALOARE ISTORICĂ), REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament: Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, 274A, 274C, JUD. ARAD

Identificat prin extras de CF Nr. 301334, 320595, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320625, 320652, 315008, 307255, 320353, 321196, 320614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ și LOCALITATE



Scara 1:5000

LEGENDA

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATĂ
- LIMITE ZONIFICARE
- LIMITE PROPRIETATE CF-URI DIN INCINTA STUDIATĂ
- TEREN CUPRINS ÎN RADICANTA TOPOGRAFICĂ, ÎN INTERIORUL CONTURULUI INCINTEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE ÎN CERTIFICATUL DE URBANISM, ÎN AFARA CONTURILOR CADASTRALE EXISTENTE ÎN CARTILE FUNCIARE DUPĂ ACTUALIZARE
- CIRCULAȚI AUTO, CARosABIL CATEGORIA I
- CIRCULAȚI AUTO, STRADA DE CATEGORIA IV
- CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE, PUBLIC
- PISTA DE BICICLETE - DOMENIUL PUBLIC
- LINIE TRAMVAI
- ZONĂ VERDE - DOMENIUL PUBLIC
- ZONĂ AFERENTĂ SI CONSTRUCTII SPORTIVE
- ZONĂ INDUSTRIE
- ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ
- ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- ZONĂ COMERȚ SI SERVICII
- ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI LA NATIONAL TE - 12,00 m, conform OG 43/97, republicat
- ZONA CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE FATĂ DE AXUL DRUMULUI NATIONAL TE - 12,00 m, conform OG 43/97, republicat
- LIMITA ZONA DE PROTECȚIE A JURILOR DE TRAMVAI - 4m conform Ordinului 2292/2011
- LIMITĂ ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE -100m DE LA LIMITA CLĂDIRII CONFORM LISTA HISTORIC
- CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICA DE SPIRIT SI DROJDIE „FRATII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2010 CU AR-II-m-B-00998 - SI ANSELE CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE SE MENTIN PE AMPLASAMENT
- CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, VELO, PROPUSE PE DOMENIUL PUBLIC
- CIRCULAȚII EXISTENTE - SE SUGEREAZĂ PĂSTRAREA CIRCULAȚILOR EXISTENTE INTEGRAL SAU PARTIAL, CU EXCEPȚIA DE A PĂSTRA MEMORIA LOCULUI INTRO-O FORMĂ EXISTENTĂ, PRIN CIRCULAȚII PIETONALE, PARCĂRI
- ISCo - servicii si comerț, cu funcțiuni complementare - CONSTRUCȚII PROPUSE
- ISCo - servicii si comerț, cu funcțiuni complementare - CONSTRUCȚII EXISTENTE - FOSTA FABRICA DE SPIRIT SI DROJDIE „FRATII NEUMANN" - INDUSTRIAL FOSTA FABRICA DE SPIRIT SI DROJDIE „FRATII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2010 CU AR-II-m-B-00998 - **CONSTRUCȚII CARE SE VOR DEMOLA - SE REABILITEAZĂ SI SE VALORIFICA CA ATARE**
- TSCo - turism, servicii si comerț, cu funcțiuni complementare - **CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE NU SE POT DEMOLA** - CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC AT. B, GLADIOASĂ - PARTE DIN ANSAMBLUL INDUSTRIAL FOSTA FABRICA DE SPIRIT SI DROJDIE „FRATII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2010 CU AR-II-m-B-00998 - CONSTRUCTII PENTRU CARE SE FACE RECONVERSIE SI REABILITARE, CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE CORPURI NOI - **CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE SE POT DEMOLA**
- CLĂDIRI CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ - PARTE DIN ANSAMBLUL INDUSTRIAL FOSTA FABRICA DE SPIRIT SI DROJDIE „FRATII NEUMANN" – MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2010 CU AR-II-m-B-00998 - **CLĂDIRI CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE SE MENTIN CU MODIFICĂRI LOCALIZATE CARE SE MENTIN DIN MOTIVE ESTETICE SI DE MEMORIE A LOCULUI, CARE SE VOR INCADRA ÎN VOLUMETRIA SI STILUL PROPUS**
- PENTRU PARCAREA ASIGNATĂ, LOCUL ȘI DIMENSIONAREA MASINII ESTETICE A ANSAMBLULUI
- ZONĂ NEDEFINITĂ/LA PE PARTER - ZONA DE PROTECȚIE A RURILOR EXISTENTE CU CARACTER TEMPORAR - ZONA CONSTRUIRE DOAR DE LA +0,5m PÂ DUS ÎNS
- CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, VELO, PARCĂRI PROPUSE PE DOMENIUL PRIVAT
- ZONĂ NE DEFINITĂ/LA - ZONĂ VERZI AMENAJATE, LOCURI DE JOACĂ PENTRU COPII, SPAȚII DE LOISIR, DE PETRECERE TIMPULUI LIBER CU ACCES PUBLIC NELIMITAT - CIRCULAȚII AUTO, CIRCULAȚII PIETONALE
- *Se permite amplasarea construcțiilor edilitare pe o cabinetor pentru pază înafara limitelor edificabile a incintei.*
- ZONE DE SIGURANȚĂ - CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE, 20.00m / 10.00m
- ACCES PIETONAL PROPUS
- ACCESERE/IEȘIRI AUTO PROPUS

zone de protecție impuse:
- minimum 100m de la contrurul clădirilor monument istoric, conform prevederilor legii 422/2001

zone de siguranță impuse, cu interdicție definitivă de construire în regim suprateran:
- minimum 20m de la contrurul clădirii monument istoric, Moara, nr. cad. 320604-C1;
- minimum 10m de la contrurul clădirii istorice, Laborator, nr. cad. 320612-C1, Garaj, nr. cad. 301334-C1, respectiv de la contrurul clădirii istorice, Garaj tecnovizia, nr. cad. 320353-C1.

retragerii minime fată de limitele de proprietate:

SZ1:
- fată de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 7,65m;
- fată de limita de proprietate laterală-est, minimum 8,00m;
- fată de limita de proprietate vest - clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, asigurând o retragere minimă de 4,50 de la limita autorizată SZ2;
- fată de limita de proprietate a stradă-sud, minimum 8,30m;

SZ2:
- fată de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 10,50m;
- fată de limita de proprietate laterală-est, minimum 10,30m;
- fată de limita de proprietate vest - clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, se admite alipirea la limita subzonei SZ1;
- fată de limita de proprietate a stradă-Ingres CF 309422, 320992 ARAD, minimum 17,50m;

SZ3:
- fată de limitele de proprietate posterioară-nord, laterală vest și sud, minimum 7,65m;
- fată de limitele de proprietate laterală est - se admite amplasarea de construcții cu caracter temporar aliplite limitei subzonei SZ1;

SZ4:
- subzonă cu interdicție de construire corpuri noi de clădire suprateran; se admite amplasarea de-, subterane, cu asigurarea condițiilor de acces și stabilizarea a construcțiilor din jur.

Pe parcela nr. 4 amplasare construcții și clădiri, fără a depăși zona construibilă marcată conform planșei SZ3 REGLEMENTARI URBANISTICE, exceptie făcând construcțiile tehnico-edilitare, mijloace de avertizare și semnalizare.
La trotuare se va fi conforma cerințelor pentru care a fost elaborat.
In o zonă configurată existent din punct de vedere al volumetriei și al finisajelor.

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Architecture S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Nerespectarea acestei prevederi va atrage dupa sine raspunderea conform legii.

BENEFICIAR	ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL
PROIECTANT	PRO.ARC TURA
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe NECULA
ARHITECT	arh. Gheorghe NECULA

Proiect nr. 07/2022

Faza: P.U.Z.

PLANȘA NR. 1

PLAN TOPOGRAFIC PRIVIND IDENTIFICAREA IMOBILELOR SITUATIE IN MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 274, 274/A, UAT ARAD, Scasa 1:500

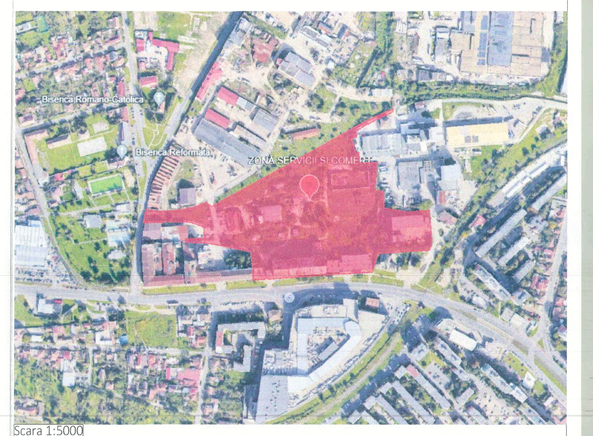
PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament: Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. FN, ZIVA, ZME cod. ARAD

identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320622, 320658, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

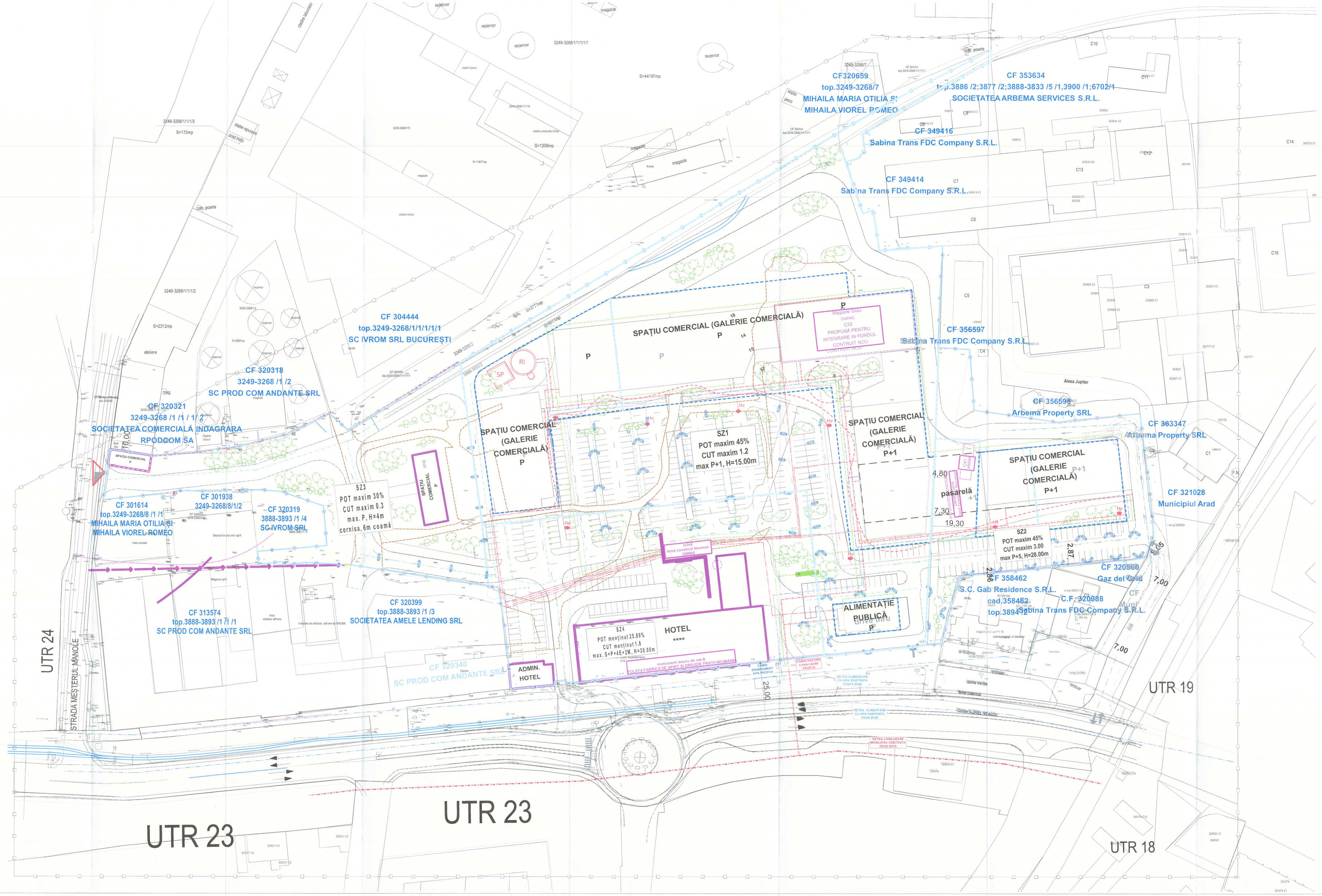
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI LOCALITATE



Scara 1:5000

LEGENDA REGLEMENTĂRI EDILITARE:




CF320659
top.3249-3268/7
MIHAILA MARIA OTILIA SI
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 353634
SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L.
CF 349416
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 349414
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1/1
SC IVROM SRL BUCUREȘTI
CF 320318
3249-3268 /1 /2
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320321
3249-3268 /1 /1 / 1/ 2
SOCIETATEA COMERCIALĂ INDAGRARA RPODCOM SA
CF 301614
top.3249-3268/8 /1 /1
MIHAILA MARIA OTILIA SI
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 301938
3249-3268/8/1/2
CF 320319
3888-3893 /1 /4
SC IVROM SRL
CF 313574
top.3888-3893 /1 /1 /1
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320399
top.3888-3893 /1 /3
SOCIETATEA AMELE LENDING SRL
CF 320340
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356598
Arbema Property SRL
CF 363347
Arbema Property SRL
CF 321028
Municipiul Arad
CF 320600
Gaz del Grup
CF 358462
S.C. Gab Residence S.R.L.
cad.358462
top.3894/2
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 320988
SPAȚIU COMERCIAL (GALERIE COMERCIALĂ)
P
SPAȚIU COMERCIAL (GALERIE COMERCIALĂ)
P+1
SZ1
POT maxim 45%
CUT maxim 1.2
max P+1, H=15.00m
SZ2
POT maxim 45%
CUT maxim 3.00
max P+5, H=26.00m
SZ3
POT maxim 30%
CUT maxim 0.3
max. P, H=4m
cornisa, 6m coamă
SZ4
POT menținut 25.89%
CUT menținut 1.5
max. S+P+4E+2M, H=20.00m
HOTEL
****
ADMIN. HOTEL
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
P
pasarelă
4,80
7,30
19,30
Magazie Grâu (ruină)
C32
PROPUSĂ PENTRU INTEGRARE ÎN FONDUL CONSTRUIT NOU
Alee Jupiter
STRADA MEȘTERUL MANOLE
UTR 24
UTR 23
UTR 19
UTR 18
S=44197mp
S=1208mp
S=2312mp
S=3969mp
S=1877mp
S=5777mp
S=6811mp
S=173mp
rezervor
magazie
cladire birouri
cladire ateliere
cladire hoteliera
cladire productie birouri
Gab. poarta
statie electrica
post trafo
atelier
Hala depozitare
Hala service
Magazie sport
Hala dotari
Hala
fond construit Neuman
320604
Bransament apa proiectat
Bransament apa existent
Camin bransament apa proiectat
Camin racord canalizare proiectat
Retea alimentare cu apa existenta fonta Ø100
Retea alimentare cu apa existenta PEHD Ø110
Retea canalizare existenta PEHD Ø315
Retea canalizare existenta PEHD Ø315
Zona verde
Trotuar
Parcare
Gard
Limita de proprietate
Limita de parcela
Limita de zona
Limita de UTR
Cale de acces pietonal
Cale de acces auto
Cale de acces auto si pietonal
Limita de proprietate propusa
Limita de parcela propusa
Limita de zona propusa
Limita de UTR propusa
Limita de cadastru propusa
Limita de cadastru existenta
Limita de cadastru existenta de modificat
Limita de cadastru existenta de eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat
Limita de cadastru existenta de pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si pastrat si modificat si eliminat si

PLAN TOPOGRAFIC PRIVIND IDENTIFCAREA IMOBILELOR SITUATIE IN MUNICIPIUL ARAD,

CALEA AUREL VLAICU NR. 274, 274/A, UAT ARAD, Scasa 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului: 53783mp
Nr. Carte Funciara	CF 307160(CF301334;CF320599;CF320601;CF320604;CF307755;CF320335;CF320607;CF320610;CF320612;CF320616;320625;320660;320662;321008;321196;320614;316902;320618;CF320606;CF320508;CF320606;CF320662;CF331508;CF321196;CF300614;CF316902;CF320618;CF320606;CF320508

Adresa imobilului	Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C Jud. Arad
Unitatea Administrativ Teritoriala	Arad

Tabel suprafete CF-uri

Nr. crt.	Zona functionala	Cod. ZF	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
1	Zonă industrie si depozite - ID	ZF12	105.596,00	63,23	51813,00	31,03
2	Zonă comerț si servicii – ISc/ i Tsco	ZF10	10892,00	6,52	54955,00	38,72
3	Zonă tocuințe si functiuni complementare	ZF11	8606,33	5,33	8606,33	5,33
4	Căi de comunicații si transporturi - CC	ZF05	24066,49	14,41	24066,49	14,41
5	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05				
6	Zona spații verzi, sport si agrement	ZF14	17547,15	10,51	17547,15	10,51
	TOTAL GENERAL		166.998,00	100,00	166.998,00	100,00

Terenul mapat/masat apartine si/sau se afla in parte pe/sub domeniul public/privat al judetului/municipiului/orasului/comunei. Terenul este delimitat astfel: in partea de nord pe limita/limitele cu CF: 306444,CF320508,CF320335,CF320335;CF320335;CF320335;

PLAN TOPOGRAFIC PRIVIND IDENTIFICAREA IMOBILELOR SITUATIE IN MUNICIPIUL ARAD,

CALEA AUREL VLAICU NR. 274, 274/A, UAT ARAD, Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului
307160;301334;320599;320601;320604;307255;320053;320607;320610;320612;320616;320625;320660;320662;315008;321196;300614;316902;320618;320626;320650	53783mp
Nr. Carte Funciara	Adresa imobilului
CF 307160;CF301334;CF320599;CF320601;CF320604;CF307255;CF320053;CF320607;CF320610;CF320612;CF320616;CF320625;CF320660;CF320662;CF315008;CF321196;CF300614;CF316902;CF320618;CF320626;CF320650	Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C Jud. Arad
	Unitatea Administrativ Teritoriala
	Arad

Tabel suprafete CF-uri

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din act (mp)	Suprafata masurata (mp)
1	CI	3852	3852
2	CI	6965	6965
3	CI	3873	3873
4	CI	202	202
5	CI	3115	3115
6	CI	8847	8847
7	CI	3873	3873
8	CI	202	202
9	CI	5603	5603
10	CU	1706	1706
11	CI	224	224
12	CI	144	144
13	CI	839	839
14	CI	1122	1122
15	CI	1122	1122
16	CI	1693	1693
17	CI	1693	1693
18	CI	448	448
19	CI	992	992
20	CI	1693	1693
21	CI	2134	2134
TOTAL		53783	53783

A. Date referitoare la teren

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CI	940	Cladire garaj si constructie la sol=595mp
C2	CI	51	Magazie 3 cu teren la sol=23mp
C3	CI	124	Magazie 4- cu/ constructii la sol=23mp
C4	CI	51	Magazie 5 cu teren la sol=23mp
C5	CI	150	Magazie 6 cu teren la sol=23mp
C6	CI	51	Magazie 7 cu teren la sol=23mp
C7	CI	51	Magazie 8 cu teren la sol=23mp
C8	CI	60	Anexa cu teren la sol=60mp
C9	CI	80	Post trafo cu teren la sol=80mp
C10	CC	774	Garmisita tehnica S cu teren la sol=774mp
C11	CC	44	B subt S cu teren la sol=44mp
C12	CA	80	Sopron S cu teren la sol=80mp fara acte
C13	CC	135	Sopron S cu teren la sol= 135mp fara acte
C14	CC	1028	C hatka S cu teren la sol=1028mp
C15	CC	1133	Sala sudura + 2 magazii S- cu/ anexa si cu/ sol=1133mp
C16	CC	2133	Moara, 2 anexe moara, magazine hama, S cu/anexa la sol 2133 mp S, cu/anexa dezfacatoare 2133 mp
C17	CC	112	S anx, bucatarie S, cu/ anexa la sol=112mp fara acte
C18	CA	18	Magazie S cu teren la sol=18mp fara acte
C19	CC	47	Magazie S cu teren la sol=47mp fara acte
C20	CC	47	Turn apa/grup sa cu teren la sol=47 fara acte
C21	CC	105	Laborator S cu teren la sol=105mp
C22	CC	276	Cabina poarta+ magazine hama S cu/anexa la sol=276mp
C23	CC	27	Lavat garaj S cu teren la sol=27mp
C24	CC	165	Rampa ate din ciment + platforma a de din metal, S cu/anexa la sol=165mp
C25	CC	12	Tablou comanda/pompa S cu/anexa la sol=12mp
C26	CC	30	Post trafo S cu/anexa la sol=30mp fara acte
C27	CC	72	Hala/ triaj lemn si cu/ anexa la sol=72mp
C28	CC	48	Cladire ateliere ,turn/ rezervor forta motrice si/ anx S cu/anexa la sol=48mp
C29	CC	164	Statie de pompare+ Lux moara S cu/ anexa la sol=164mp
C30	CC	63	Rezervor S cu/anexa la sol=63mp
C31	CC	60	Rezervor S cu/anexa la sol=60mp
C32	CC	1028	Magazie pe pilon S cu/anexa la sol=1028 mp
C33	CC	25	Cabina captare pom, S cu/anexa la sol 25 mp
C34	CC	12	Cabina poarta+ magazine hama S cu/anexa la sol=12mp
C35	CC	44	Camp/ Moara hama platforma S cu/anexa la sol=44 mp
C36	CC	5	Cabina cantar/control S cu/anexa la sol=5 mp
C37	CC	4	Cabina cantar/control S cu/anexa la sol=4 mp
C38	CC	177	Fabrica de paine, magazin prezentare,A, vestiar, sala/separatie S cu/anexa la sol=177 mp
C39	CC	1028	cladire hama/ moara si depozitare ,anexa/ pentru uscat cereale A, cu/anexa la sol=1028 mp
C40	CC	185	2 etloare/ hama S cu/anexa la sol=185 mp
C41	CC	77	Atelier S cu/anexa la sol=77 mp
C42	CC	86	Banoun (sauna) S cu/anexa la sol=86mp
C43	CC	1028	Magazie in piloni S cu/anexa la sol=1028mp
C44	CC	1033	Remiza pct. S cu/anexa la sol=1033mp
C45	CC	1028	Spalt pct/ampreigar S cu/anexa la sol=1028 mp
C46	CC	4	2 WC S cu/anexa la sol=4mp
C47	CC	63	Cabina garnitar S cu/anexa la sol=63mp
C48	CC	63	Rezervor apa S cu/anexa la sol=63mp
C49	CC	20	Cabina cantar,PTR S cu/anexa la sol=20 mp
TOTAL		30868	

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATĂ:

Nr. crt.	Zona funcțională	Cod. ZF	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	105.596,00	63,23	105.596,00	63,23
2	Zonă comerț și servicii - ISCG / TSCo	ZF10	10882,03	6,52	64865,03	38,72
3	Zonă căi de comunicații și transporturi - CC complementare	ZF06	8906,33	5,33	8906,33	5,33
4	Căi de comunicații și transporturi - CC	ZF06	24066,49	14,41	24066,49	14,41
5	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05	2484,00	1,49	2484,00	1,49
6	Zona spații verzi, sport și agrement	ZF14	17547,15	10,51	17547,15	10,51
7	TOTAL GENERAL		166.996,00	100,00	166.996,00	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA cu REGLEMENTĂRI:

Nr. crt.	Subzona funcțională TEREN AFERENT	Cod. ZF	EXISTENT		PROPUS	
	conform CF: 307160, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320650, 307255, 320053, 320660, 320662, 300614, 307160, 316902, 320618, 320626, 320650 ARAD		mp 53.783,00 conf. acte ori mă.	% 100,00	mp **53.783,00**	% 100,00
1	Zonă industrie și depozite - ID	ZF12	10.512,33 ori mă.	19,55	0,00	0,00
2	Zonă comerț și servicii - ISCG / TSCo	ZF10	0,00	0,00	21.061,75	39,16 (max. admis 45%)
3	Căi de comunicații și transporturi - CC	ZF06	4197,57 ori mă.	7,80	21.569,75	40,11
4	Echipare tehnico-edilitară - Te	ZF05				20,73 (max. admis 15%)
5	Zona spații verzi amenajate – SVa,b	ZF14	0,00	0,00	11.151,50	
6	Zona spații verzi neamenajate la sol – din care teren aferent unor investiții ulterioare – SV neamenajate	ZF14*	36.073,10 ori mă.	72,65	0,00	0,00
7	**TOTAL GENERAL**		53.783,00 conf. acte ori mă.	**100,00**	**53.783,00**	**100,00**

BILANT TERITORIAL - Subzona SZ1:

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT SZ1	PROPUS	
	SZ1 - ISCc - subzona prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, P, și mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m	mp 28.536,00	% 100,00
1	Construcții SZ1a - ISCc - subzona servicii și comerț, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=15,00m; SZ1b - ISCc - subzona servicii și comerț, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=6,00 m; SZ1c - ISCc - subzona servicii și comerț, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax.=6,00 m	12.541,20	max.45,00
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de alinament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	11.414,40	40,00
3	Spații verzi amenajate	min. 4.280,40	min.15,00
4	**TOTAL GENERAL**	**28.536,00**	**100,00**

P.O.T. maxim propus= 45%
C.U.T. maxim propus=1,2

BILANT TERITORIAL - Subzona SZ2:

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT SZ2	PROPUS	
	SZ2 - ISCc - subzona prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, P+1 (parțial etaj 1, și mare, max. P+5, Hmax.=28,00m	mp 7.193,00	% 100,00
1	Construcții SZ2a - ISCc - subzona servicii și comerț, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mediu, max. P+1, Hmax.=10,00m; SZ2b - ISCc - subzona servicii și comerț, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mare, max. P+5, H=28,00 m; SZ2c - ISCc- subzona servicii și comerț, funcțiuni complementare, cu interdicție de construire la nivelul parter și regim de înălțime mediu, max. parțial la nivelul etajului 1, Hmax.=10,00 m	3.236,85	max.45,00
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de alinament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	2.877,20	40,00
3	Spații verzi amenajate	min. 1.078,95	min.15,00
4	**TOTAL GENERAL**	**7.193,00**	**100,00**

P.O.T. maxim propus= 45%
C.U.T. maxim propus= 3

BILANT TERITORIAL - Subzona SZ3:

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT SZ3	PROPUS	
	SZ3 - ISCo - subzona prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică și cu admiterea de construcții noi exclusiv cu caracter temporar (anticăi pavilioane napermanente, usor demontabile), cu menținere regim de înălțime existent, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m	mp 7.519,00	% 100,00
1	Construcții - ISCo - subzona servicii și comerț, funcțiuni complementare, cu regim de înălțime mic, max. P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m; se admit construcții pavilionare temporare, usor demontabile până la POT 30%	472,00 (existent menținut)	6,28 (existent menținut)
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de alinament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	2.255,70	max.30,00
3	Spații verzi amenajate	min. 2.631,65	min.35,00
4	**TOTAL GENERAL**	**7.519,00**	**100,00**

P.O.T. maxim propus= 30%
C.U.T. maxim propus=0,3

BILANT TERITORIAL - Subzona SZ4:

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT SZ4	PROPUS	
	Z4 - TSco - Turism, servicii și funcțiuni complementare	mp 10.535,00	% 100,00
1	**SZ4 - TSCo - subzona turism, prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare, în vederea menținerii construcțiilor cu importanță istorică și estetică, refuncționalizarea si reabilitarea lor, cu interdicție de construire corpuri noi de clădire, cu menținere regim de înălțime existent, Hoara: S+P+4/2M, Hmax.=30,00m, (conform studiului istoric), respectiv pentru construcțiile excepție tărâie: P, Hmax.= 6,00m**	2.728 (existent menținut)	25,89 (existent menținut)
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zone verzi de alinament și platforme tehnico-edilitare amenajate la sol / subsol	4.646,50	44,11
3	Spații verzi amenajate	min. 3.160,50	min.30,00
4	**TOTAL GENERAL**	**10.535,00**	**100,00**

P.O.T. maxim menținut = 25,89%
C.U.T. maxim menținut=1.8

Z1 ISCo - ZONĂ pt. SERVICII și COMERȚ, TURISM, și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:
P.O.T. maxim admis = 45.00%
C.U.T. maxim admis =1.2

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

Unități funcționale:
SZ1a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică
s.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=15m
SZ1b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică
s.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax.=6,00m
SZ1c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică
s.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax.= 6m
SZ2a – construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică
s.a.m.d.) – regim de înălțime medie, P+1, Hmax.=10m
SZ2b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică
s.a.m.d.) – regim de înălțime mare, P+5, Hmax.=28m
SZ2c – construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică
s.a.m.d.) – regim de înălțime medie, exclusiv parțial la nivelul etajului 1, Hmax. = 10m
ISCo-g – construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică
s.a.m.d.), cu regim de înălțime mic, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m
TSCo – construcții turism, servicii și comerț, funcțiuni complementare: HoReCa (Hotel, Restaurant, Cafenea
s.a.m.d.); refuncționalizarea și reabilitarea fiforii: SZ4a - regim de înălțime mare, S+P+4+2M, Hmax.=30,00m;
refuncționalizarea și reabilitarea cădirii (anexelor S2ab- S-P, Hmax.= 6,00m
CC – căi de comunicații rutieră și amenajări aferente
SV – spații verzi
Te – platforme tehnico-edilitare și aferente gospodăriei

Subunități funcționale:
CCra - cai de comunicații rutiera si amenajari aferente - drum propus- aprovizionare proprietate privata
CCrP - cai de comunicații rutiera si amenajari aferente - racordurii la drumuri publice realizate pe domeniul public
CCI – circulații carosabile, drumuri și rețele, platforme propuse, parcari, circulații pietonale în incintele propuse
SVa - spații verzi amenajate pesajistic, alternate de zone mineralizate cu locuri de stat și mobilier urban, în vederea îmbunătățirii percepției estetice a construcțiilor cu valoare istorică
SVb - spații verzi de incintă
Te – platforme tehnico-edilitare și aferente gospodăriei

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Architecture S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original, iar utilizarea lui contrara celor pentru care a fost elaborat constituie contraventie si se pedepseste conform legii.

Prezenta planșa este valabilă doar pentru fișa P.U.Z.
prezenta planșa nu este valabilă.

PRO.ARHIT
CONSTRUCTOR URBANIST

ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

Proiect nr. 17/2020

SPECIFICAȚIE | NUME

COORDONATOR URBANIST: Ghiuvrie BEDILIU

PROIECTAT DESENAT: arh. Anca MOȚARU

Scara: 1:500 | Data: 2020

PLAN TOPOGRAFIC PRIVIND IDENTIFICAREA IMOBILELOR SITUATIE IN MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 274, 274/A, UAT ARAD, Scara 1:500

Faza: P.U.Z.
Planșa nr.: U.06

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI LOCALITATE

SCARA 1:5000

LIMITA ZONA STUDIATĂ
LIMITA INCINTA REGLEMENTATĂ
LIMITE ZONIFICARE
LIMITĂ EDIFICABILĂ
TERENI CUPRINȘ ÎN RODICAREA, ÎN INTERIORUL CONTURILUI INCINTEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE, CONFORM PLAN DE URBANISM, ȘI AFLATE ÎN CONTURURILOR CADASTRALE EVIDENTIATE ÎN CĂRȚILE FUNCIARE DUPA ACTUALIZARE
CIRCULATII AUTO, CAROSABIL CATEGORIA I
CIRCULATII AUTO, STRADĂ DE CATEGORIA IV
CIRCULAȚII PIETONALE DOMENIUL PUBLIC
PISTA DE BICICLETE - DOMENIUL PUBLIC
LINIE TRAMVAI
ZONĂ VERDE - DOMENIUL PUBLIC
ZONĂ AGREMENT ȘI CONSTRUCȚII SPORTIVE
ZONĂ INDUSTRIE
ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ
ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ
ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII
ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI NATIONAL TE - 22.00 m, conform OG 43/97, republicat
ZONA DE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE FATA DE AXUL DRUMULUI NATIONAL TE - 12.00 m, conform OG 43/97, republicat
LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A LINIILOR DE TRAMVAI - 4m conform Ordinului 2382/2018
LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMETELOR ISTORICE -100m DE LA CONTURUL CLĂDIRII, CONFORM LEGII 422/2001
CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00598 - SI ANEXELE CU IMPORTANTA ISTORICA CARE SE MENȚIN PE AMPLASAMENT
CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, VELO, PROPUSE PE DOMENIUL PUBLIC
CIRCULAȚII EXISTENTE - SE SUGEREAZĂ PĂSTRAREA CIRCULAȚIILOR EXISTENTE INTEGRAL ȘAU PARȚIAL, CU SCOPUL DE A PĂSTRA MEMORIA LOCULUI INTR-O FORMĂ ESTETICĂ, PRIN CIRCULAȚII PIETONALE ȘAU AUTO.
SPAȚIU COMERCIAL - CONSTRUCȚII PROPUSE
CONTUR COPERTINĂ
CONTUR PASARELĂ
SPAȚIU COMERCIAL - CONSTRUCȚII EXISTENTE PĂSTRATE - CLĂDIRI CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ - PARTE DIN ANSAMBLUL INDUSTRIAL FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE "FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00598 - *CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE NU SE POT DEMOLA - SE REABILITEAZĂ ȘI SE VALORIFICĂ CA ATARE*
HOTEL **** - *Semantul HoReCa Si ZONE ADMINISTRATIVE HOTEL*
CONSTRUCȚII CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE NU SE POT DEMOLA - CLĂDIRILE MORII I MOARA II SUT I SI CABINA EXPEDIERE TĂRÂTE - PARTE DIN ANSAMBLUL INDUSTRIAL FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00598 - *CONSTRUCȚII PENTRU CARE SE FACE RECONVERSIE ȘI REABILITARE, CU PĂSTRAREA CARACTERULUI ORIGINAL ISTORIC CONFORM PRESCRIPȚIILOR DIN STUDIUL ISTORIC.*
CLĂDIRI CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ - PARTE DIN ANSAMBLUL INDUSTRIAL FOSTA FABRICĂ DE DROJDIE "FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00598 - *ANEXE CU IMPORTANȚĂ ISTORICĂ CARE SE MENȚIN DIN MOTIVE ESTETICE ȘI DE MEMORIE A LOCULUI - SE MUZEIFICĂ IN SITU ȘI SE VALORIFICĂ CA ATARE*
PENTRU PĂSTRAREA MEMORIEI LOCULUI ȘI IMBUNĂTĂȚIREA IMAGINII ESTETICE A ANSAMBLULUI
CIRCULAȚII EXISTENTE - SE SUGEREAZĂ PĂSTRAREA CIRCULAȚIILOR EXISTENTE INTEGRAL ȘAU PARȚIAL, CU SCOPUL DE A PĂSTRA MEMORIA LOCULUI INTR-O FORMĂ ESTETICĂ, PRIN CIRCULAȚII PIETONALE ȘAU AUTO TRATATE CU IMBRĂCĂMINTE DISTINCTĂ
SPAȚII VERZI INCINTĂ / AMENAJATE PEISAGISTIC
CIRCULAȚII PIETONALE DE INCINTĂ - ZONE MINERALE AMENAJATE ESTETIC
DRUMURI DE INCINTĂ, CIRCULAȚII AUTO, PLATFORME, PARCĂRI
ACCES PIETONAL PROPUS
ACCES/ESIRE AUTO PROPUS
VEGETATIE

Notă:
Pe parcela nu/ și amplasate construcții și clădiri, fără a depăși zona construibilă definită (RIM-zona autorizată)
alternativ UEFI PREVALIDEAZĂ URBANISTICE, aceasta fiind o consecvențe tehnico-edilitare, platforme de publicitate și cabine poștale
Se interzice amplasarea echipamentelor de natură tehnico-edilitară în afara zonelor edificabile, preferabil în regim subteran / în cât verificarea acestor din punct de vedere al vulnerabilității și al fiabilității

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Architecture S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original, iar utilizarea lui contrara celor pentru care a fost elaborat constituie contraventie si se pedepseste conform legii.

Prezenta planșa este valabilă doar pentru fișa P.U.Z.
prezenta planșa nu este valabilă.

PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament: **Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD**

identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320650, 307160, 307255, 320053, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320626, 320650 ARAD

Beneficiar:	**ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL**
Proiectant general:	**PRO.ARHIT**
Coordonator urbanism:	Ghiuvrie BEDILIU
Proiectat:	arh. Anca MOȚARU
Data:	2020
Faza:	P.U.Z.
Planșa nr.:	U.06
Nr. proiect:	17/2020
Scara:	1:500
Titlu planșă:	**PLAN TOPOGRAFIC PRIVIND IDENTIFICAREA IMOBILELOR SITUATIE IN MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 274, 274/A, UAT ARAD, Scara 1:500**
	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI LOCALITATE
	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
	CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	REGIMUL TEHNIC AL CONSTRUIRII
	REGIMUL DE ÎNĂLȚIME
	ORIENTAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE
	REGIMUL DE ALINIERE
	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
	PROTECȚIA MEDIULUI
	MODALITĂȚI DE IMPLEMENTARE
	PUNCTE DE REPER
	PROFILE STRADALE
	PERSPECTIVE
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI NAȚIONAL
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A LINIILOR DE TRAMVAI
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR FERATE
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR NAVIGABILE
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A AEROPORTULUI
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE COMUNICAȚII
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE TRANSPORT ENERGIE
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE TRANSPORT GAZE
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE TRANSPORT PETROL
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE TRANSPORT APĂ
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE TRANSPORT CĂLDURĂ
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE TRANSPORT TELECOMUNICAȚII
	REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ
	**REGLEMENTĂRI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A CĂILOR DE TRANSPORT GAZE NATURAL

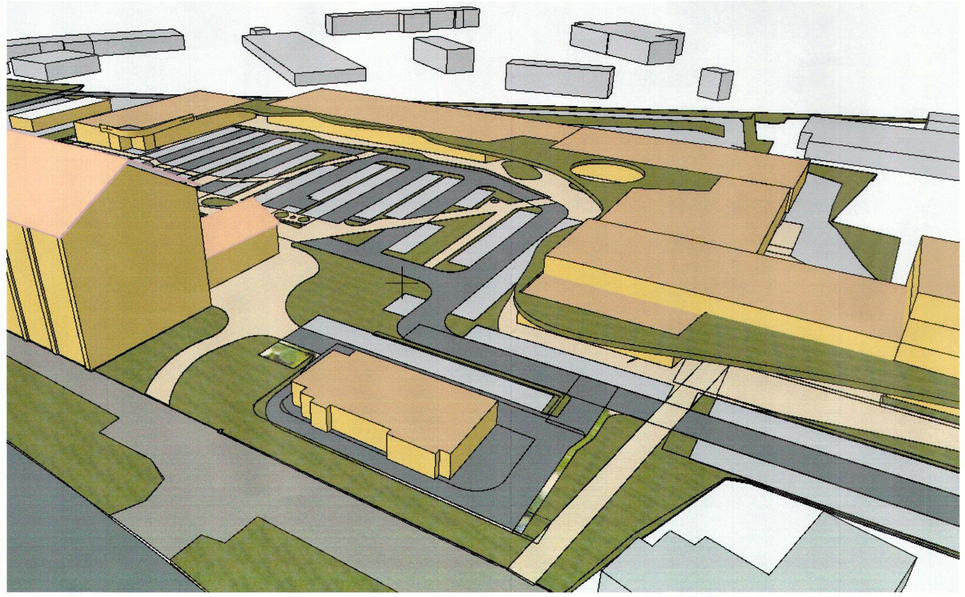
PUZ și RLU aferent

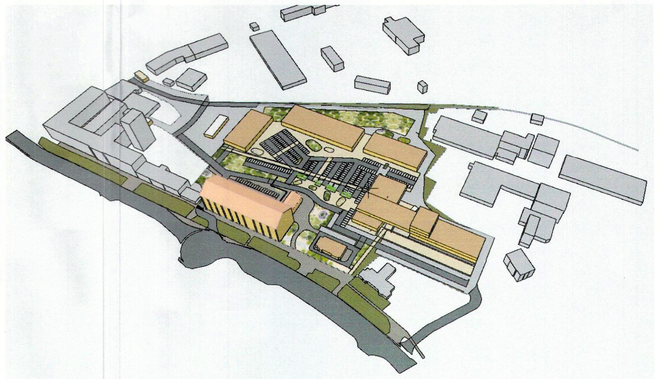
ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament: Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD

identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD



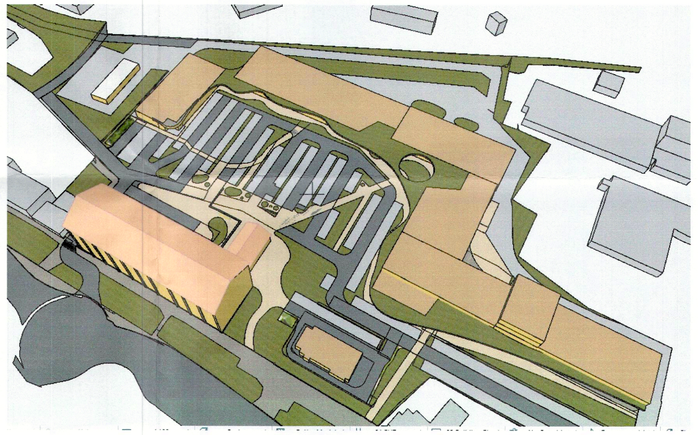


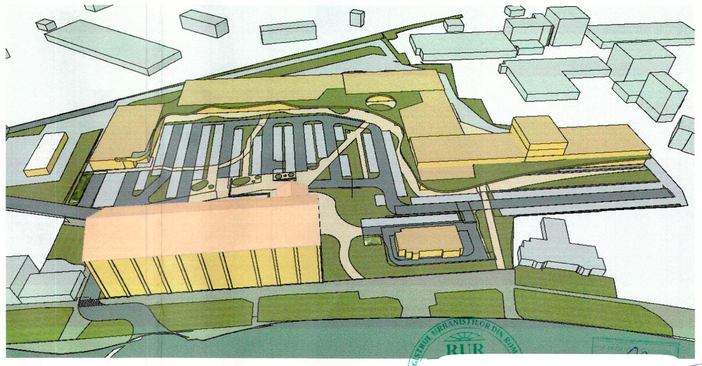


SUGESTIE VOLUMETRICA

CU MENTIUNEA CA TOATE CORPURILE VOR FI CONECATE DE O COPERTINA SINUOASA SI SPATII PLANTATE ABUNDENTE









Acest document este proprietatea firmei S.C. Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat.
Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T prezenta plansa nu este valabila.

Proiectant general: PRO.ARHITECT ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE		Beneficiar: ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL	Proiect nr 577/2023
SPECIFICATIE	NUME	Titlu proiect: *ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIEI MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"*	
COORDONATOR URBANISM	arh . Gheorghe SECULICI	Scara : 1:% grafică	Faza : P.U.Z. ETAPA III
PROIECTAT DESENAT	arh. Arina ROTARU	Data : 08.2025	Plansa nr . U.07
		Amplasament: intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD, identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	
		ILUSTRARE URBANISTICĂ	

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72488
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190514919

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301334 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:62327
Nr. topografic:3888-3893/3

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	301334	7.492	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	301334-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	S. construita la sol:341 mp; S. construita desfasurata:341 mp; Cladire garaj
A1.2	301334-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Magazie
A1.3	301334-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:123 mp; S. construita desfasurata:123 mp; Magazie
A1.4	301334-C4	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Magazie
A1.5	301334-C5	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; Magazie
A1.6	301334-C6	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Magazie
A1.7	301334-C7	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Magazie
A1.8	301334-C8	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:61 mp; S. construita desfasurata:61 mp; Atelier
A1.9	301334-C9	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:90 mp; S. construita desfasurata:90 mp; Post trafo
A1.10	301334-C10	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:774 mp; S. construita desfasurata:774 mp; Centrala termica
A1.11	301334-C11	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274/A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; Bazin

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
36131 / 23/06/2009		
Act Administrativ nr. 301, din 22/06/2009 emis de BEJ HORIA PASCULESCU;		
B4	se noteaza respingerea cererii introduse de Marchis Adrian pentru radiere notare somatie de plata asupra imobilului inscris in CF 301334 Arad top.3888-3893/3	A1, A1.1
41609 / 16/07/2009		
Act Notarial nr. 355, din 14/07/2009 emis de BNP. NICULESCU TAGARLAS CONSUELA PETRONELA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEdare in plata, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11
	1) **MIHAILA IOAN-VIOREL-ROMEO**, casatorit cu 2) **MIHAILA MARIA-OTILIA**, ca bun comun	
	OBSERVATII: .	
77051 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B10	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11
	OBSERVATII: .	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B11	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11
	OBSERVATII: .	
32228 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B13	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
11355 / 23/08/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3025/2001;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere in favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF 52274, in rangul inch.nr. 9744/1998, dobandit prin Conventie	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62327)	
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere în favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF 52274, înch.nr. 9744/1998, in rangul inch.nr. 15861/2000, dobandit prin Conventie	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62327)	
32228 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

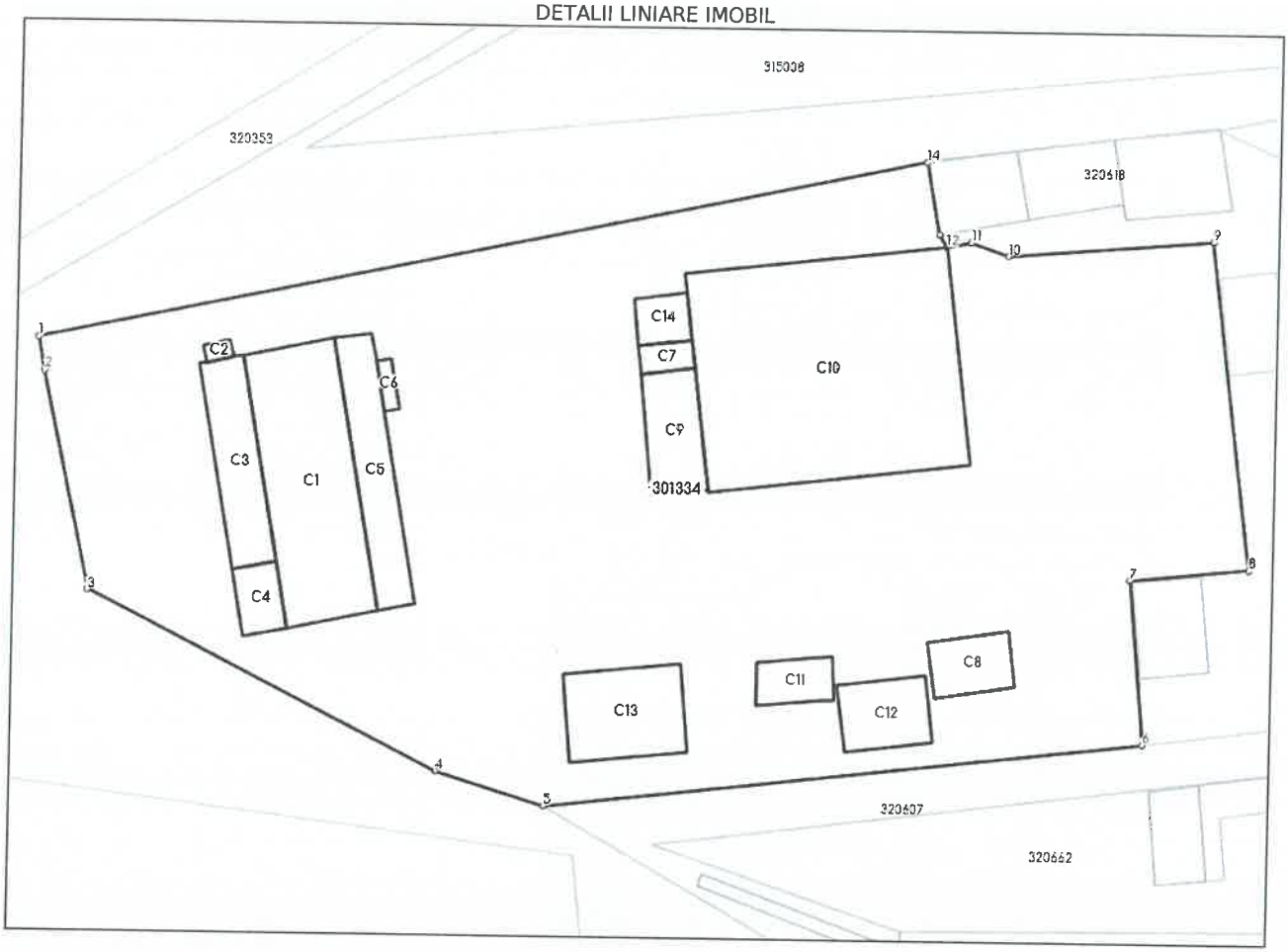
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
301334	7.492	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7.492	-	-	3888-3893/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	301334-C1	constructii industriale si edilitare	341	Cu acte	S. construita la sol:341 mp; S. construita desfasurata:341 mp; Cladire garaj
A1.2	301334-C2	constructii industriale si edilitare	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Magazie
A1.3	301334-C3	constructii industriale si edilitare	123	Cu acte	S. construita la sol:123 mp; S. construita desfasurata:123 mp; Magazie
A1.4	301334-C4	constructii industriale si edilitare	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Magazie
A1.5	301334-C5	constructii industriale si edilitare	136	Cu acte	S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; Magazie

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.6	301334-C6	constructii industriale si edilitare	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Magazie
A1.7	301334-C7	constructii industriale si edilitare	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Magazie
A1.8	301334-C8	constructii industriale si edilitare	61	Cu acte	S. construita la sol:61 mp; S. construita desfasurata:61 mp; Atelier
A1.9	301334-C9	constructii industriale si edilitare	90	Cu acte	S. construita la sol:90 mp; S. construita desfasurata:90 mp; Post trafo
A1.10	301334-C10	constructii industriale si edilitare	774	Cu acte	S. construita la sol:774 mp; S. construita desfasurata:774 mp; Centrala termica
A1.11	301334-C11	constructii industriale si edilitare	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; Bazin
A1.12	301334-C12	constructii anexa	80	Fara acte	S. construita la sol:80 mp; S. construita desfasurata:80 mp; Sopron - fara acte
A1.13	301334-C13	constructii anexa	139	Fara acte	S. construita la sol:139 mp; S. construita desfasurata:139 mp; Sopron - fara acte
A1.14	301334-C14	constructii anexa	33	Fara acte	S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; Anexa - fara acte

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	3.951
2	3	25.766
3	4	45.444
4	5	13.193
5	6	69.472
6	7	19.022
7	8	13.871
8	9	38.051
9	10	23.595
10	11	4.649
11	12	2.837
12	13	1.647
13	14	8.455
14	1	104.51

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72500
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515345

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320599 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76477
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/12

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320599	382	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76477)	
77055 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
32232 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B10	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76477)	
C2	-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76477)	
32232 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

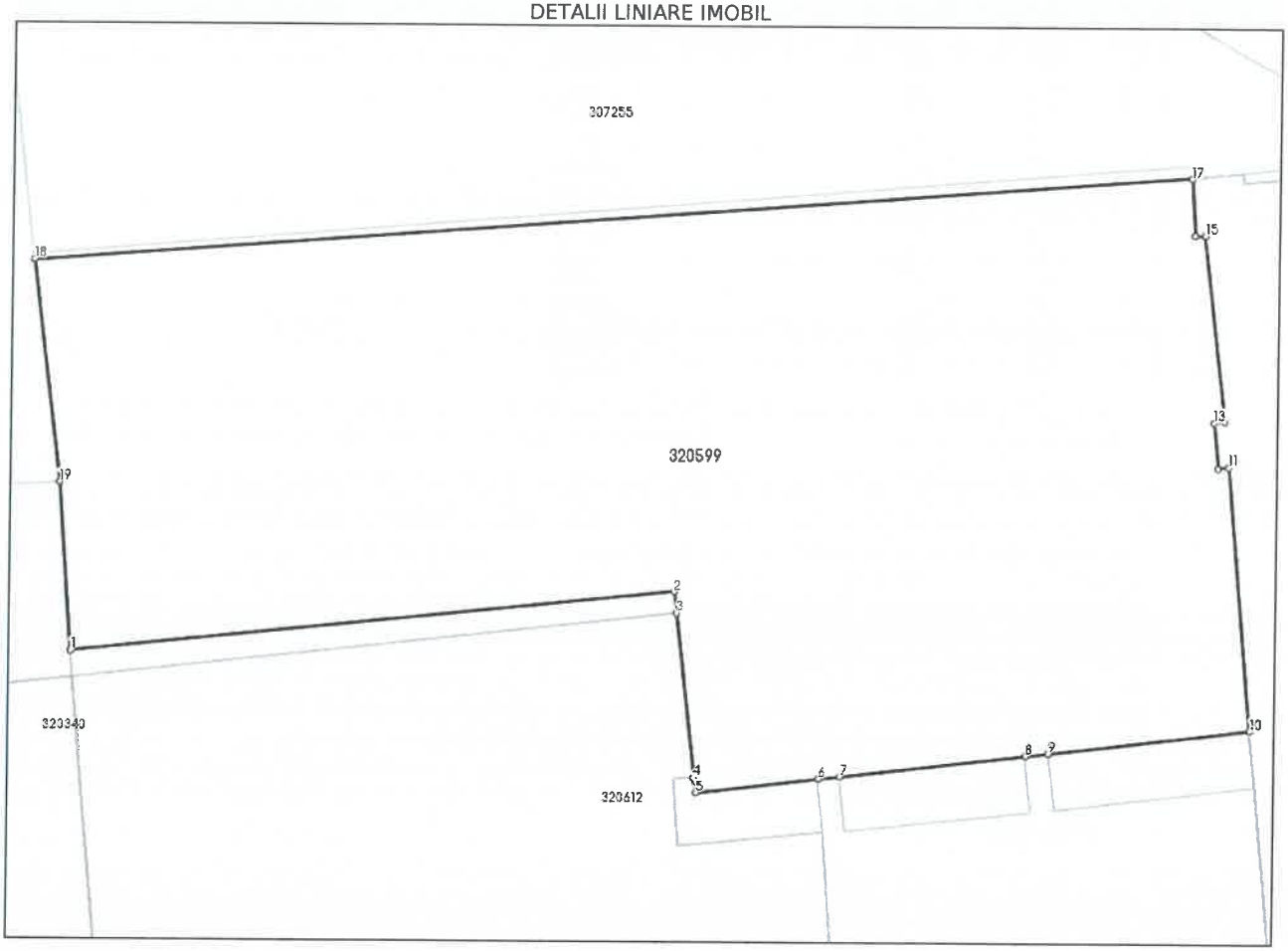
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320599	382	partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	382	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.013
2	3	0.57
3	4	4.358
4	5	0.391

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	3.233
6	7	0.579
7	8	4.96
8	9	0.597
9	10	5.38
10	11	6.969
11	12	0.281
12	13	1.21
13	14	0.276
14	15	4.925
15	16	0.273
16	17	1.495
17	18	30.62
18	19	5.894
19	1	4.454

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72497
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190514921

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320601 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76475
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/10

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320601	376	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320601-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274	S. construita la sol:309 mp; S. construita desfasurata:309 mp; sală cazane + 2 magazii

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76475)	
77056 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
32233 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B11	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76475)	
32233 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

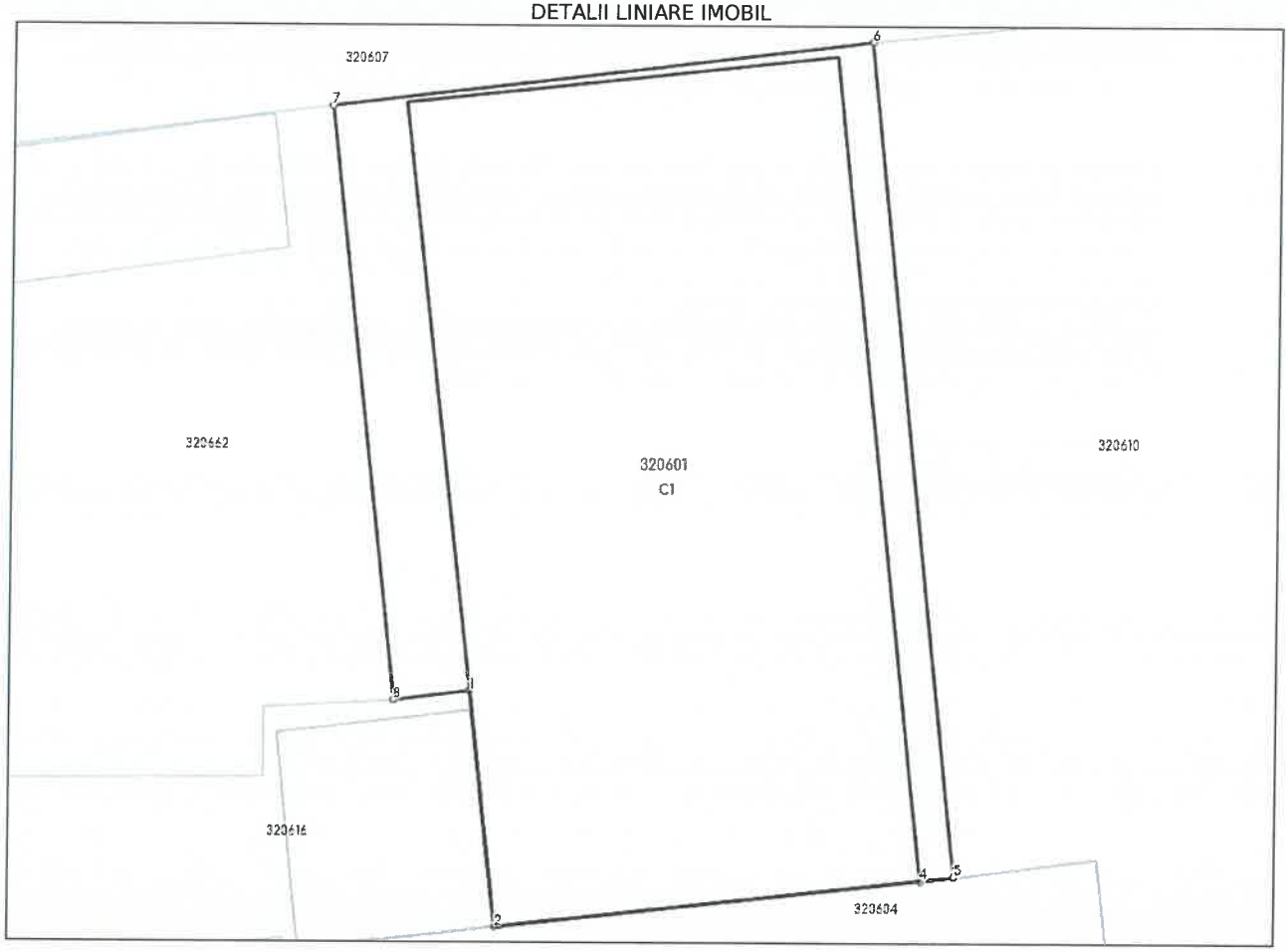
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320601	376	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	376	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320601-C1	constructii industriale si edilitare	309	Cu acte	S. construita la sol:309 mp; S. construita desfasurata:309 mp; sală cazane + 2 magazii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.98
2	3	0.123
3	4	12.511

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	0.993
5	6	24.653
6	7	16.012
7	8	17.539
8	1	2.237

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72486
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515339

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320604 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76478
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/13

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320604	2.134	Teren imprejmuit; Teren este neimprejmuit intre punctele 10-11-12-13 si imprejmuit prin peretii cladirii intre punctele13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65 -66-67-68-69-70-71-72

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:7; S. construita la sol:2116.2 mp; S. construita desfasurata:15300 mp; Moara, 2 anexe moara, expeditie faina- D+P+4Et+M- anul edificarii 1862

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76478)	
77057 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
32234 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B9	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76478)	
32234 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

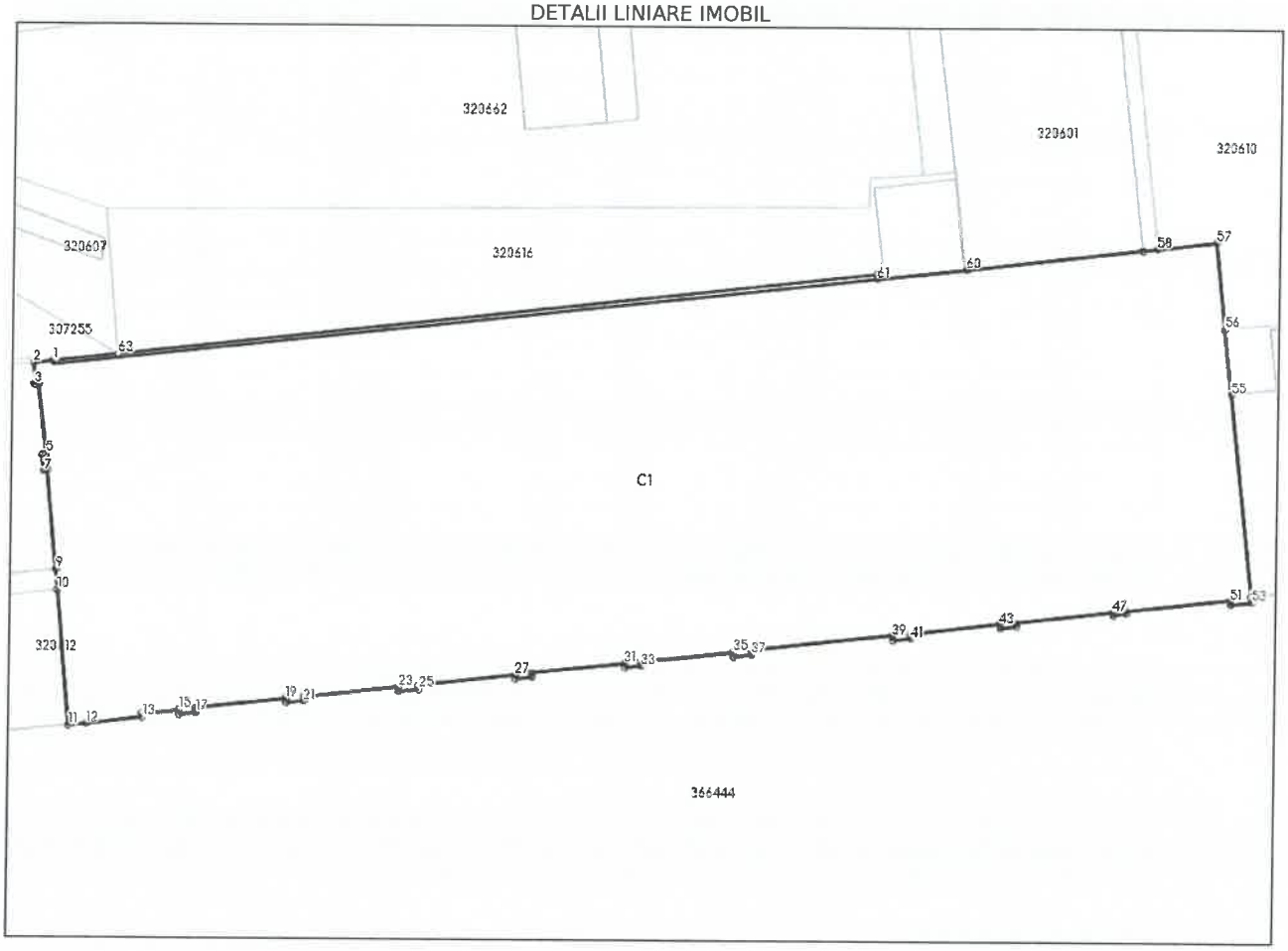
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320604	2.134	Teren este neimprejmuit intre punctele 10-11-12-13 si imprejmuit prin peretii cladirii intre punctele13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65 -66-67-68-69-70-71-72

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.134	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/13	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116,2	Cu acte	S. construita la sol:2116.2 mp; S. construita desfasurata:15300 mp; Moara, 2 anexe moara, expeditie faina- D+P+4Et+M- anul edificarii 1862

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	1.372	2	3	1.495	3	4	0.273
4	5	4.925	5	6	0.276	6	7	1.21
7	8	0.281	8	9	6.969	9	10	1.489
10	11	9.599	11	12	1.236	12	13	4.0
13	14	0.294	14	15	2.618	15	16	0.301
16	17	1.167	17	18	0.31	18	19	6.476
19	20	0.294	20	21	1.246	21	22	0.309
22	23	6.753	23	24	0.294	24	25	1.387
25	26	0.294	26	27	6.839	27	28	0.294
28	29	1.194	29	30	0.307	30	31	6.66
31	32	0.293	32	33	1.115	33	34	0.3
34	35	6.506	35	36	0.294	36	37	1.293
37	38	0.313	38	39	10.057	39	40	0.322
40	41	1.261	41	42	0.361	42	43	6.406
43	44	0.294	44	45	1.127	45	46	0.294
46	47	6.909	47	48	0.168	48	49	0.904
49	50	0.165	50	51	7.411	51	52	0.29
52	53	1.502	53	54	0.453	54	55	14.317
55	56	4.596	56	57	6.159	57	58	4.219
58	59	0.993	59	60	12.511	60	61	6.378
61	62	0.346	62	63	53.877	63	1	4.655

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72487
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190514920

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320607 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76479
Nr. cadastral vechi:6872
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7/1

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea Aurel Valicu, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320607	858	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320607-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea Aurel Valicu, Nr. 274	S. construita la sol:37 mp; S. construita desfasurata:37 mp; Linie garaj(ruina)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOANA VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76479)	
77058 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
32235 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B10	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76479)	
32235 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEÎn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

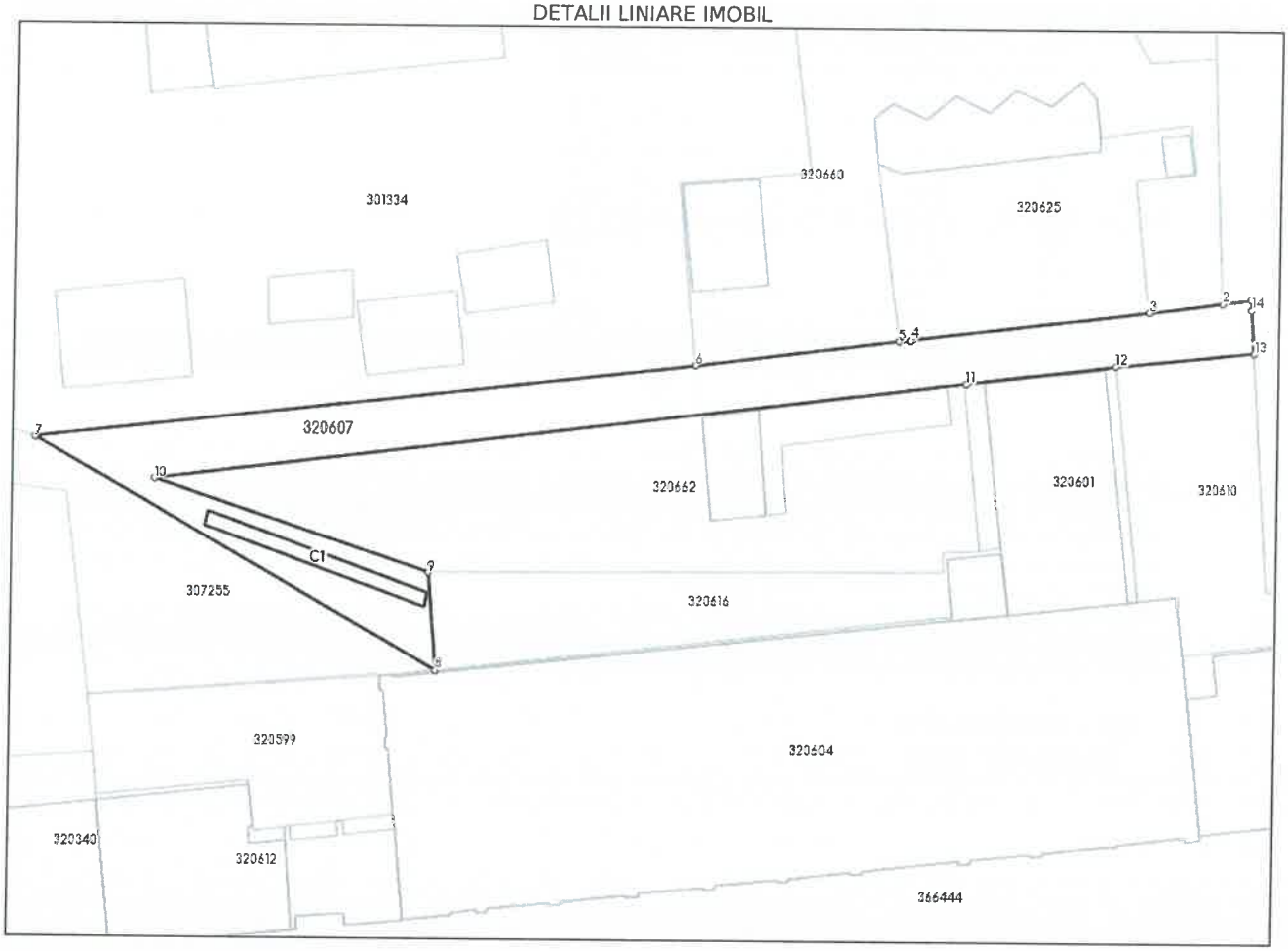
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320607	858	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	858	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320607-C1	constructii industriale si edilitare	37	Cu acte	S. construita la sol:37 mp; S. construita desfasurata:37 mp; Linie garaj(ruina)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.109

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	7.814
3	4	25.08
4	5	1.242
5	6	21.601
6	7	69.472
7	8	48.705
8	9	10.26
9	10	30.465
10	11	85.601
11	12	15.729
12	13	14.796
13	14	4.5
14	1	1.05

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72505
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515352

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320610 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76480 Arad
Nr. cadastral vechi:6873
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A.VLAICU, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320610	492	partial imprejmuit cu constructii

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76480 Arad)	
77059 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
32236 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B10	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEasupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76480 Arad)	
C2	apoi servitutea de trecere inscrisa sub C1 se modifica, in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900; 6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch..c.f.nr. 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76480 Arad)	
32236 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

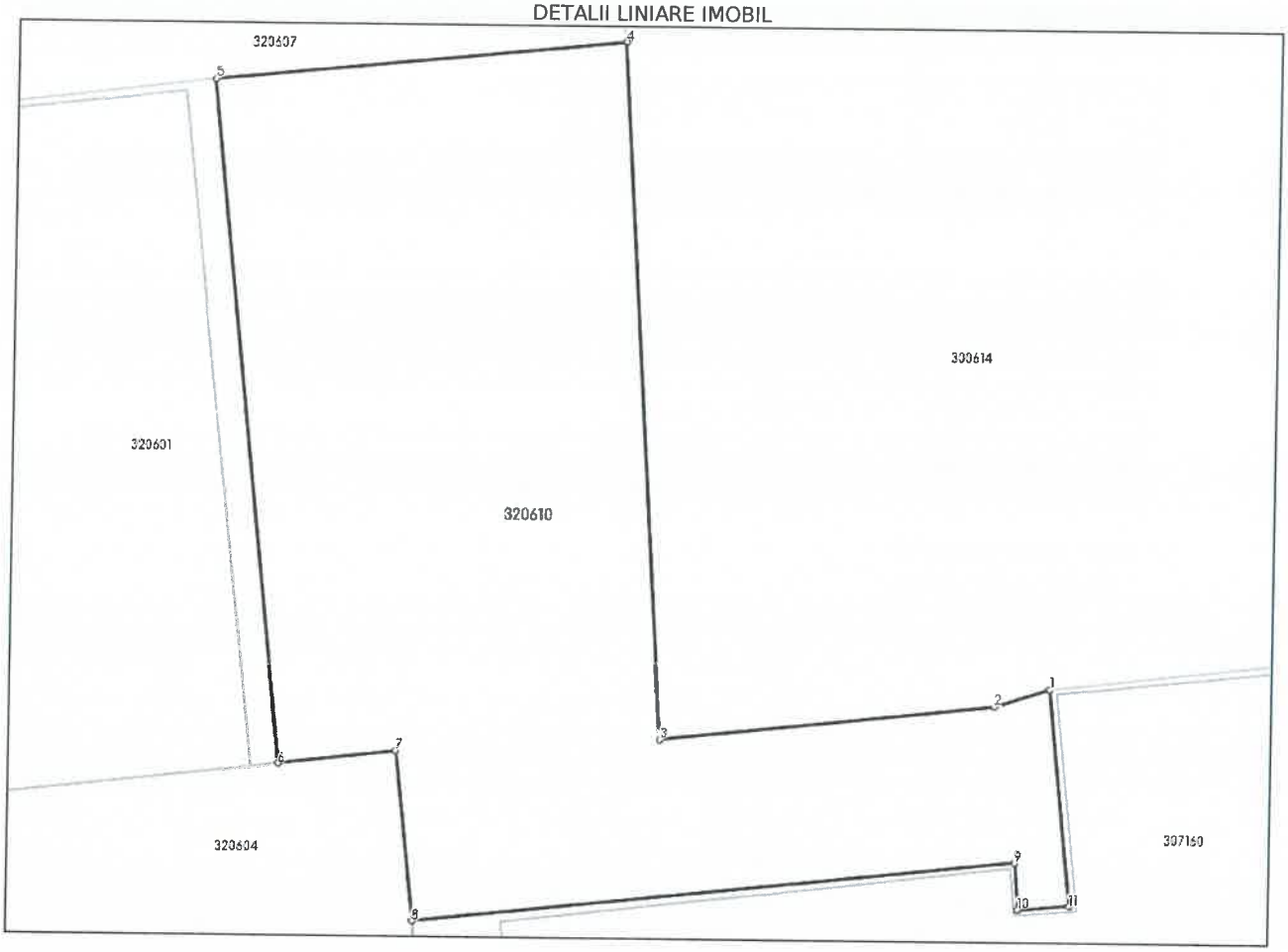
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320610	492	partial imprejmuit cu constructii

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	492	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.094
2	3	12.081
3	4	25.029

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	14.796
5	6	24.653
6	7	4.219
7	8	6.159
8	9	21.772
9	10	1.686
10	11	1.851
11	1	7.825

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72502
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515347

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320612 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76476 Arad
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A.VLAICU, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320612	414	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76476 Arad)-	
77060 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2
32237 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B10	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. de unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEAsupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.c.f.nr.13944/2003	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76476 Arad)	
C2	apoi servitutea de trecere incscrisa sub C1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch.c.f.nr.1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76476 Arad)	
32237 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1, A1.2
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

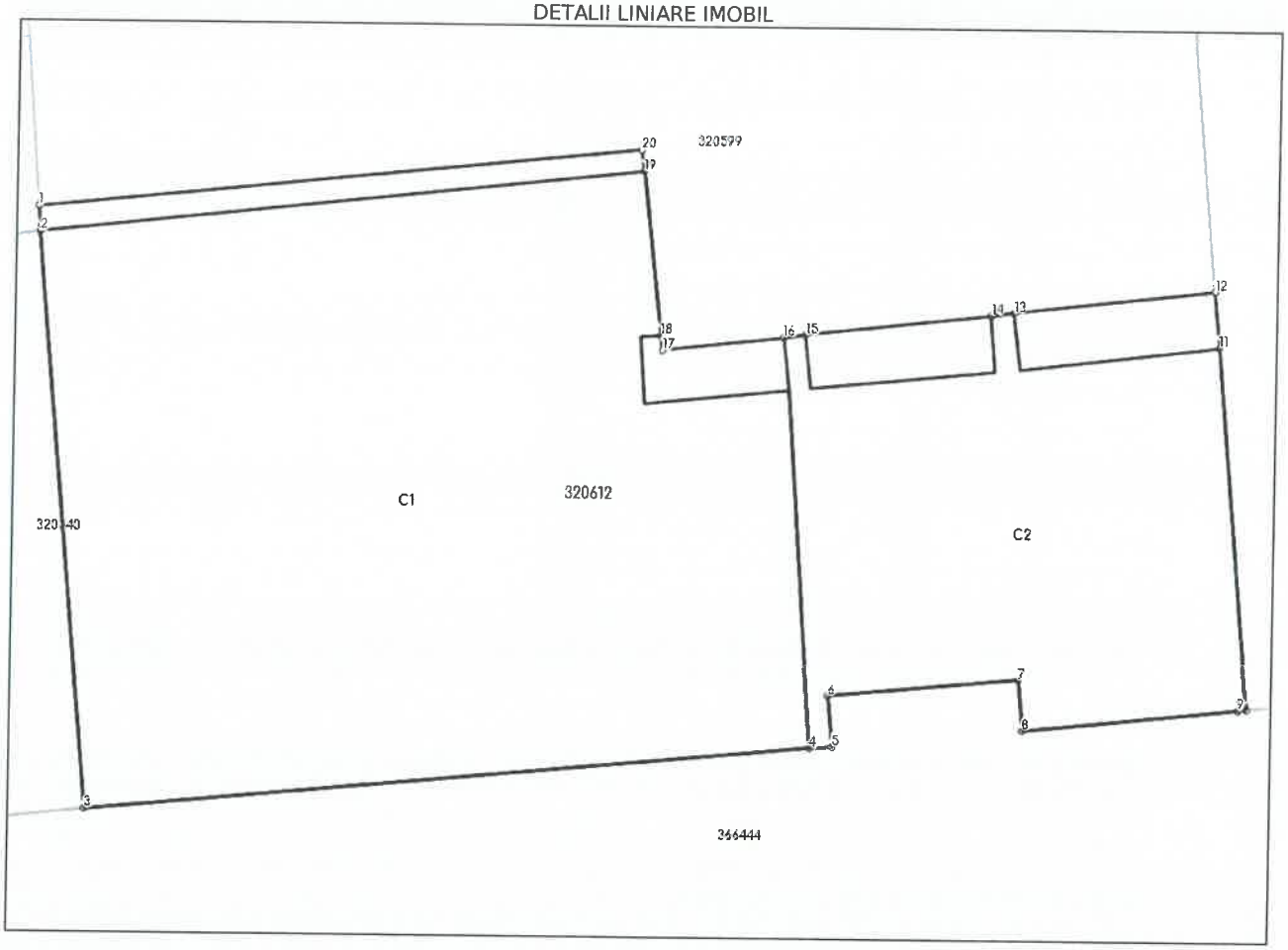
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320612	414	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	414	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.675
2	3	15.306
3	4	19.248
4	5	0.6
5	6	1.335
6	7	5.063
7	8	1.335
8	9	5.783
9	10	0.237
10	11	9.599
11	12	1.489
12	13	5.38
13	14	0.597
14	15	4.96
15	16	0.579
16	17	3.233
17	18	0.391
18	19	4.358
19	20	0.57
20	1	16.013

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72495
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190514922

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320616 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76473 Arad
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A.VLAICU, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320616	448	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320616-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. VLAICU, Nr. 274	S. construita la sol:37 mp; S. construita desfasurata:37 mp; linie garaj

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76473 Arad)	
77061 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
32238 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B11	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. de unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEAsupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 - dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.c.f.nr. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76473 Arad)	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	- apoi servitutea de trecere încscrisă sub C1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, conform actului autentic sub nr.5704/2005 la not.pb.Petru Maria servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1;3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22/1 de sub A.29, 31 in rangul inch.c.f.nr.1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76473 Arad)	
32238 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

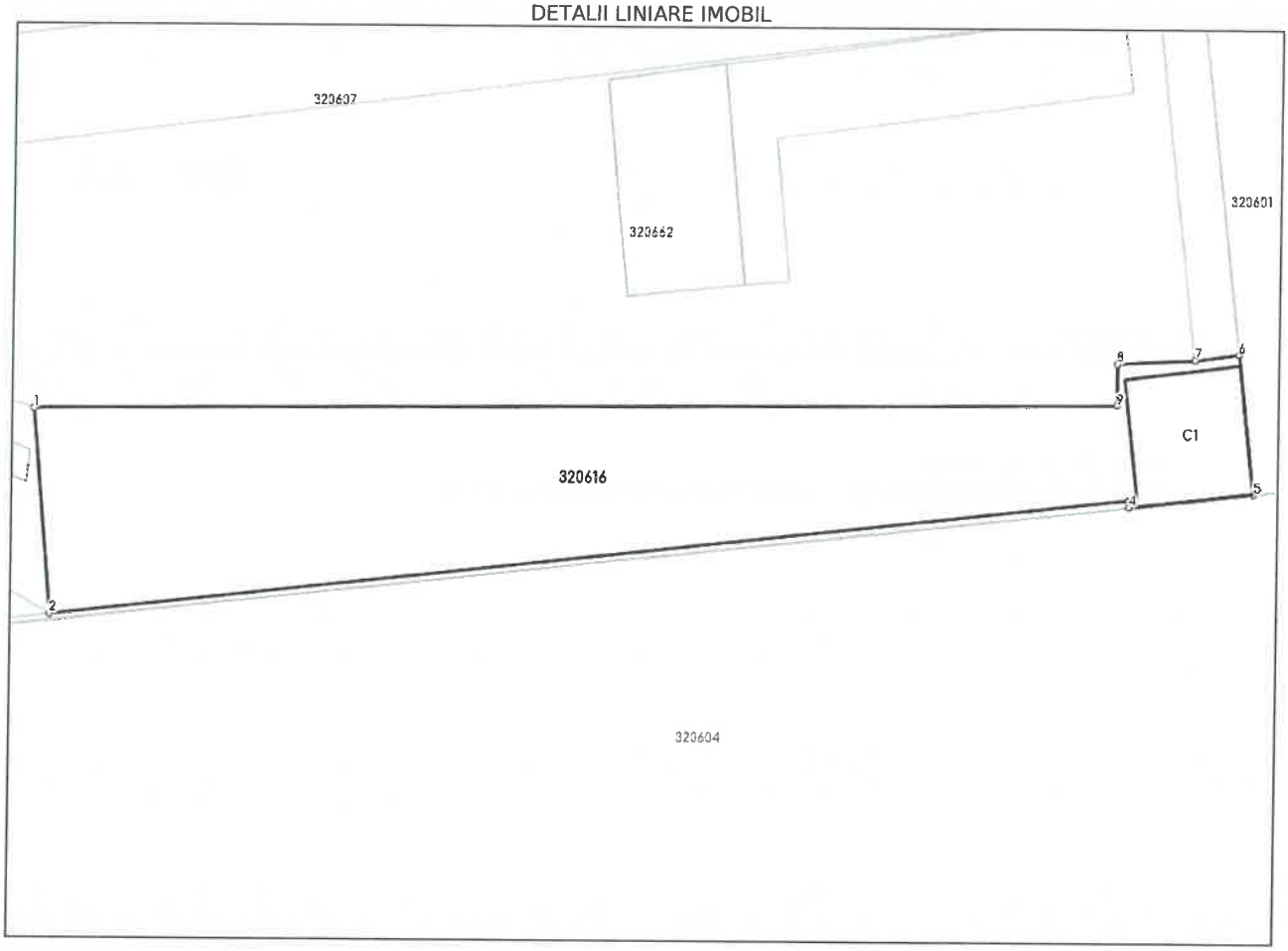
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320616	448	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	448	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320616-C1	constructii anexa	37	Cu acte	S. construita la sol:37 mp; S. construita desfasurata:37 mp; linie garaj

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.26

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	53.954
3	4	0.346
4	5	6.255
5	6	6.98
6	7	2.237
7	8	3.844
8	9	2.049
9	1	53.9

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72504
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515348

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320625 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76472
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/6

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320625	644	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320625-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Rampa descarcare + platforma siloz (ruina)
A1.2	320625-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; Tablou comanda (ruina)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76472)	
77062 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 164, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2
	OBSERVATII: .	
32239 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B12	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 1244/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, in favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76472)	
C2	servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76472)	
32239 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1, A1.2
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

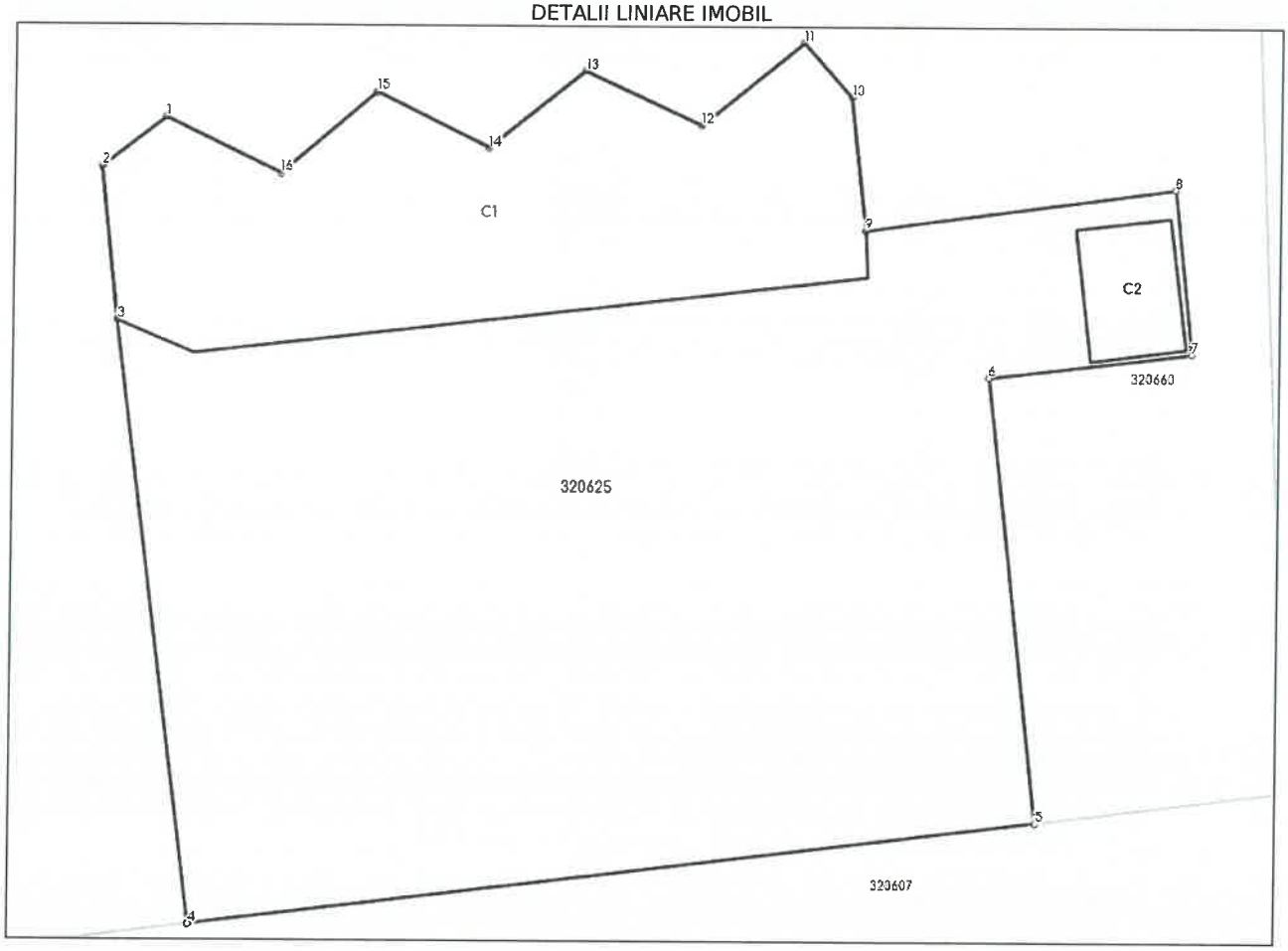
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320625	644	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	644	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/6	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320625-C1	constructii industriale si edilitare	146	Cu acte	S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Rampa descarcare + platforma siloz (ruina)
A1.2	320625-C2	constructii industriale si edilitare	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; Tablou comanda (ruina)

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	2.482
2	3	4.772
3	4	18.77
4	5	26.322
5	6	13.829
6	7	6.289
7	8	5.101
8	9	9.656
9	10	4.137
10	11	2.225
11	12	4.058
12	13	3.96
13	14	3.785
14	15	3.888
15	16	3.879
16	1	3.937

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72494
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515355

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320660 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76481
Nr. cadastral vechi:6874
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320660	1.706	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320660-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:89 mp; S. construita desfasurata:89 mp; Post trafo
A1.2	320660-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; Post trafo (ruina)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Incheiere Cf nr. 90736, din 28/12/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, , casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76481)	
77063 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B6	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B7	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
144946 / 19/10/2023		
Act Normativ nr. 600, din 08/02/2023 emis de ANCPI;		
B11	se noteaza repozitionarea imobilului	A1, A1.1, A1.2
32240 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B13	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 1244/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003 si nr.	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76481)	
32240 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1, A1.2
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

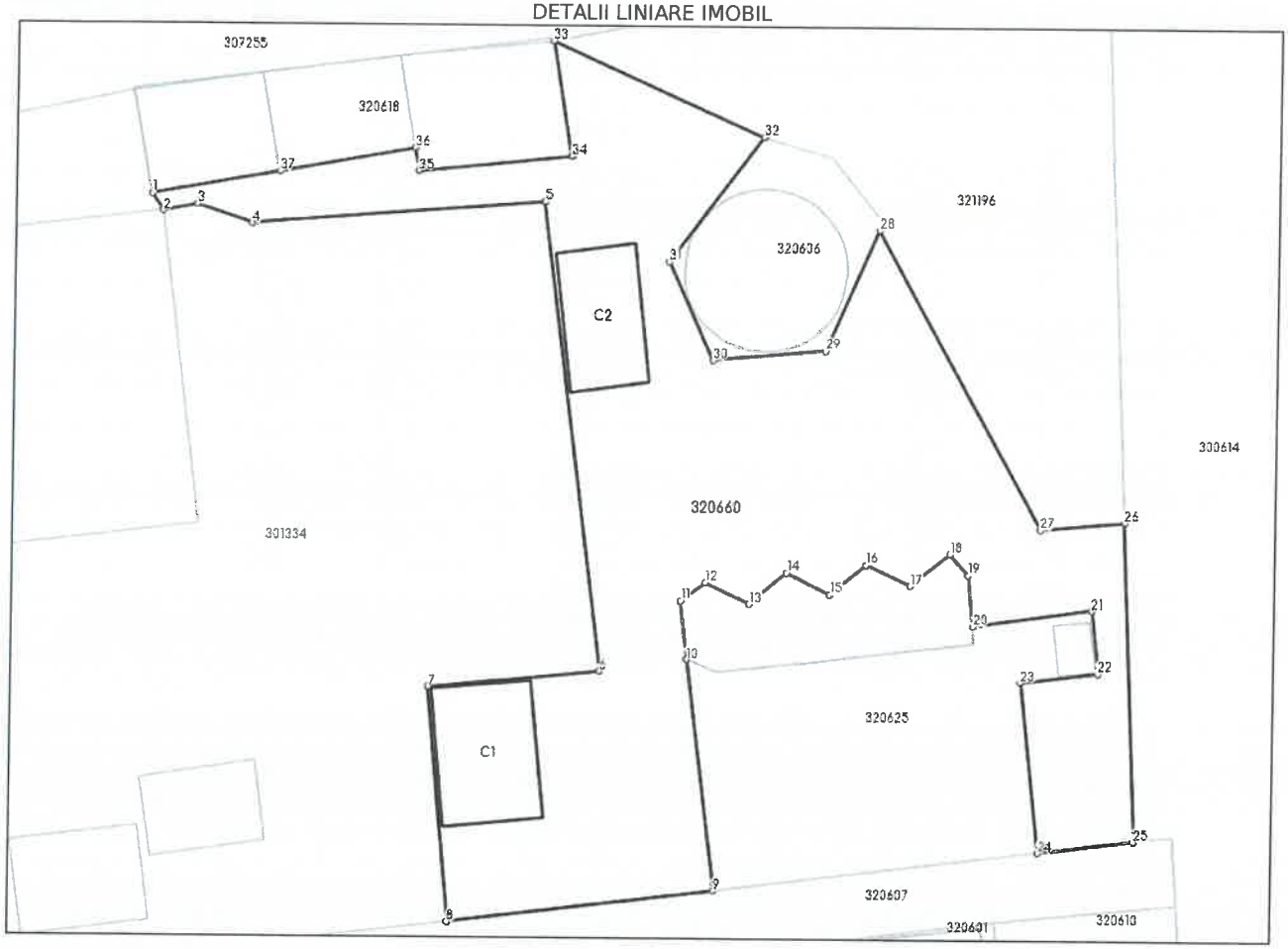
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320660	1.706	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.706	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320660-C1	constructii industriale si edilitare	89	Cu acte	S. construita la sol:89 mp; S. construita desfasurata:89 mp; Post trafo
A1.2	320660-C2	constructii industriale si edilitare	72	Cu acte	S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; Post trafo (ruina)

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.647
3	4	4.649
5	6	38.051
7	8	19.022
9	10	18.77
11	12	2.482
13	14	3.879
15	16	3.785
17	18	4.058
19	20	4.137
21	22	5.101
23	24	13.829
25	26	25.701
27	28	27.443
29	30	9.09
31	32	12.516
33	34	9.374
35	36	1.863
37	1	10.454

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.837
4	5	23.595
6	7	13.871
8	9	21.601
10	11	4.772
12	13	3.937
14	15	3.888
16	17	3.96
18	19	2.225
20	21	9.656
22	23	6.289
24	25	7.814
26	27	6.822
28	29	10.615
30	31	8.696
32	33	18.70
34	35	12.334
36	37	11.055

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72491
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515354

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320662 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76474
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/9

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320662	1.122	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320662-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:64 mp; Cladire ambalare,tarate+sala forta+rampa(ruina)
A1.2	320662-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; Post trafo(ruina)-

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76474)	
77064 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
32241 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B11	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEIn baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76474)	
32241 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1, A1.2
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

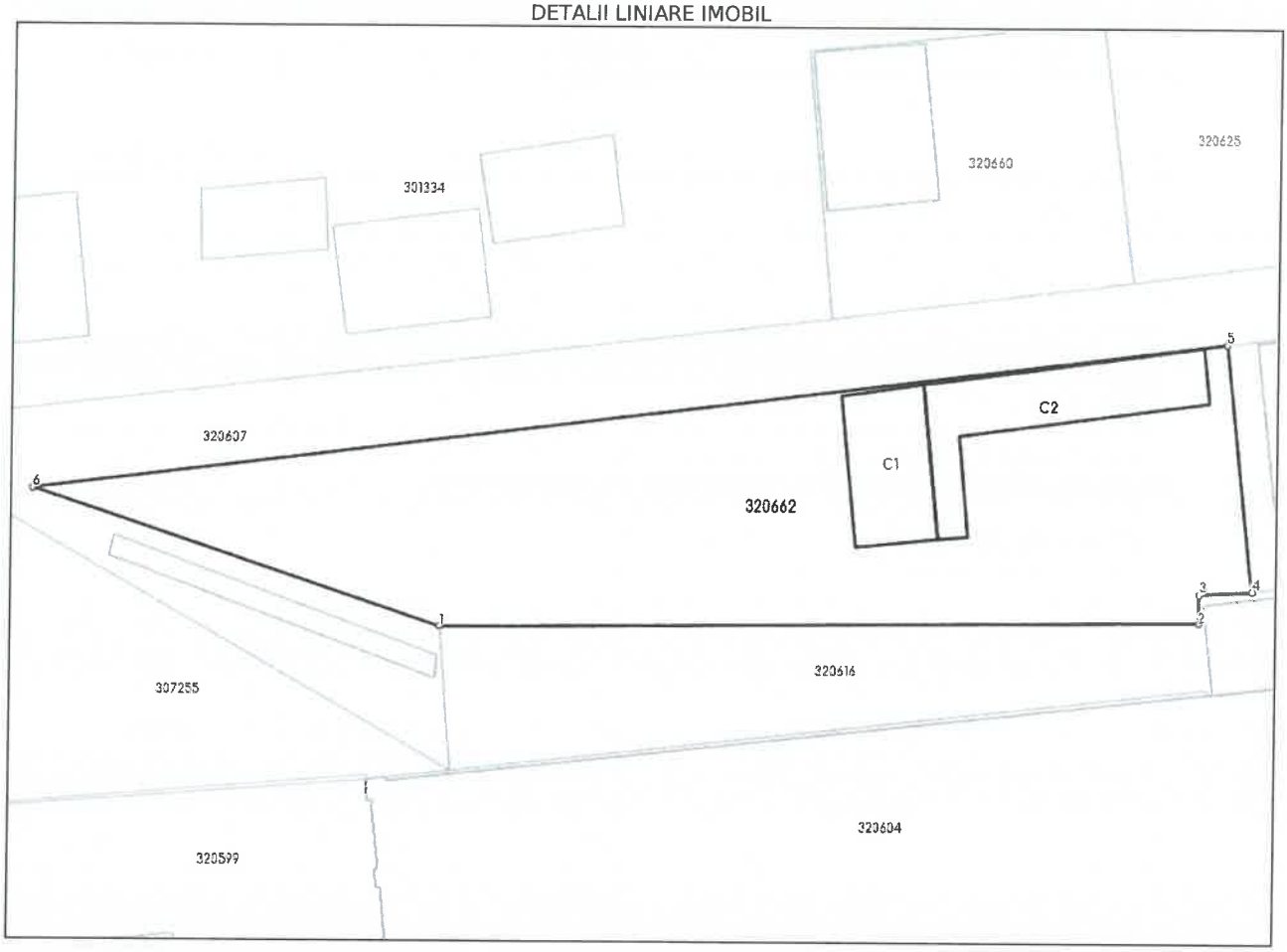
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320662	1.122	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.122	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320662-C1	constructii industriale si edilitare	64	Cu acte	S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:64 mp; Cladire ambalare, tarate+sala forta+rampa(ruina)
A1.2	320662-C2	constructii industriale si edilitare	95	Cu acte	S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; Post trafo(ruina)-

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	53.9
2	3	2.049
3	4	3.844
4	5	17.539
5	6	85.318
6	1	30.465

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72498
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515343

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 315008 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:62823
Nr. topografic:3888-3893/4

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	315008	3.890	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	315008-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Statie de pompare P
A1.2	315008-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; Rezervor P
A1.3	315008-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; Rezervor P

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4052 / 21/01/2013		
Act Notarial nr. 72, din 15/01/2013 emis de NP TOTIS ANDREIA MURA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEdare in plata, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MIHAILA MIHAELA**	
77053 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
145098 / 20/10/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PV semnat, din 03/09/2023 emis de SC PROTOPO ESTATE SRL; Act Notarial nr. declaratia notariala 1557-11.10.2023, din 11/10/2023 emis de BIN FOMETESCU MIHAELA-CRISTINA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. pad vechi 1995, din 07/11/1995 emis de OCPI ARAD; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD VECHI 2447 22.03.2003, din 22/03/2003 emis de OCPI ARAD;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEdare in plata in rangul inch.nr. 14960 din 26.10.2001, contract de vanzare-cumparare nr 2322/2001, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3
	1) **S.C. IOVIROM S.R.L. BUCURESTI**	
32230 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B11	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
14960 / 26/10/2001	
Act nr. 0;	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	se noteaza dreptul de servitute de trecere în favoarea parcelelor cu top. nr. 3888-3293/1/1:3888-3893/1/2:3888-3893/1/5:3249-3268/1/2:3249-3268/1/3:3249-3268/1/4:3249-3268/1/5:3249-3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF 52274	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62823)	
32230 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

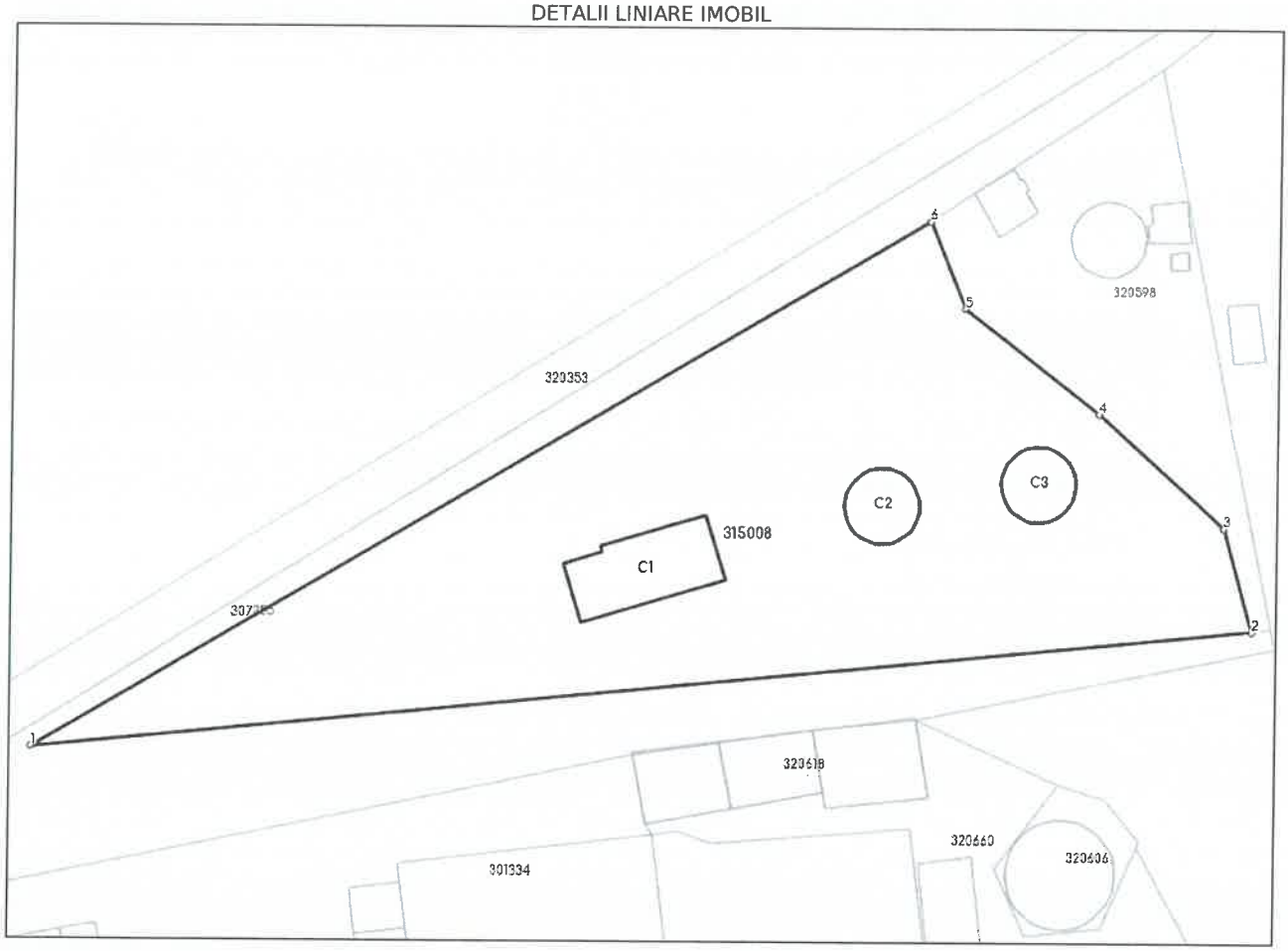
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
315008	3.890	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.890	-	-	3888-3893/4	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	315008-C1	constructii industriale si edilitare	144	Cu acte	S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:144 mp; Statie de pompare P
A1.2	315008-C2	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; Rezervor P
A1.3	315008-C3	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; Rezervor P

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	146.451
2	3	12.794
3	4	20.274
4	5	20.405
5	6	11.168
6	1	123.946

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72492
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515356

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307255 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:52745
Nr. topografic:3888-3893/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	307255	4.906	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3788 / 21/03/1996		
Act nr. 0;		
B1	se noteaza folosinta in favoarea Sfatului Popular Oras Arad si administrarea in favoarea I.L.L. Arad in rangul inch. nr. 5065/1959	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
10023 / 23/06/2003		
Act nr. 0;		
B3	se notează respingerea cererii formulata de Executorul Judecatoresc Horia Pasculescu pentru notarea somatiei in CF	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
50012 / 26/07/2007		
Proces Verbal. nr. de executare 11397/2006 (din dosar de executare nr. 39/1998);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **SC IOVIROM SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
136484 / 02/09/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. 355 dosar nr.1863/108/2017, din 22/05/2017 emis de Tribunalul Arad;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2	A1
	1) **MIHĂILA MARIA-OTILIA**	
77052 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
32229 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B12	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
9744 / 17/08/1998	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		**Referinţe**
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6111/1998;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra 1/2 parte, proprietatea S.C. Armopan S.A. Arad de sub B.2, in favoarea parcelelor cu nr.top:3894/2 ; 3249-3268/4 ; 3888-3893/1/1 ; 3888-3893/1/2 ; 3888-3893/1/5 ; 3249-3268/1/2 ; 3249-3268/1/3 ; 3249-3268/1/4 ; 3249-3268/1/5 ; 3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF.52274	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
32229 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

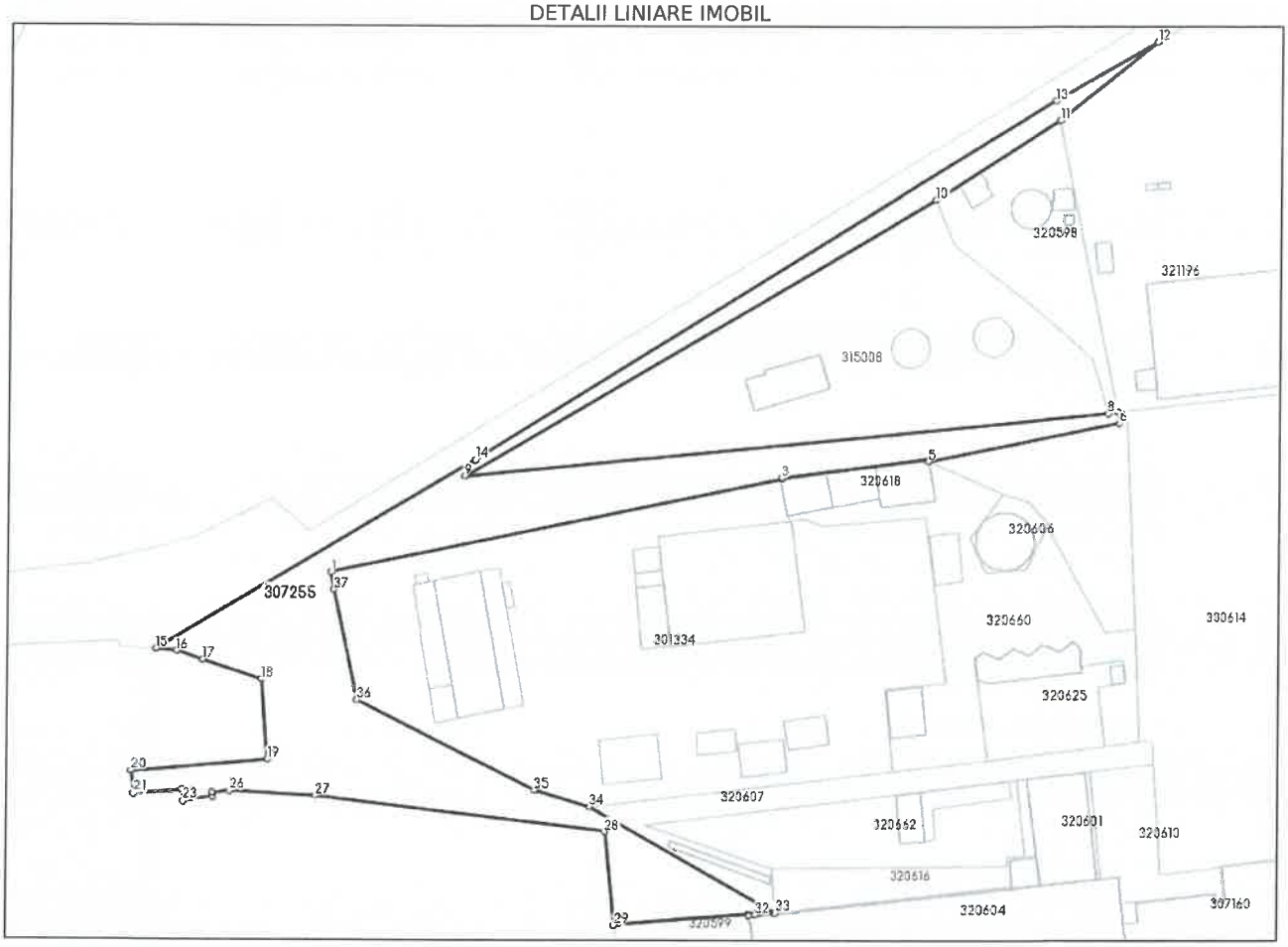
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
307255	4.906	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.906	-	-	3888-3893/2	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	104.51
3	4	33.958
5	6	43.607
7	8	2.29
9	10	123.946
11	12	28.349

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	0.227
4	5	0.302
6	7	2.543
8	9	146.451
10	11	33.012
12	13	26.624

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	154.44
15	16	4.793
17	18	14.122
19	20	30.83
21	22	10.625
23	24	6.837
25	26	3.976
27	28	66.525
29	30	30.623
31	32	1.372
33	34	48.705
35	36	45.444
37	1	3.951

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	84.589
16	17	6.309
18	19	18.321
20	21	5.132
22	23	2.595
24	25	0.932
26	27	19.595
28	29	21.399
30	31	0.343
32	33	4.579
34	35	13.193
36	37	25.766

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72499
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515340

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320353 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:52745
Nr. topografic:3249-3268/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320353	3.852	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3788 / 21/03/1996		
Act nr. 0;		
B1	Sfatul Popular oras Arad-folosinta şi I.L.L.Arad, administrare înch.nr. 5065/1959.	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
10023 / 23/06/2003		
Act nr. 0;		
B3	Se notează respingerea cererii formulata de executorul Judecatoresc Horia Pasculescu pentru notarea somatiei	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
50012 / 26/07/2007		
Proces Verbal nr. 11397/2006 (dosar executare 39/1998);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1 / B.7
	1) **S.C. IOVIROM S.R.L**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
136498 / 02/09/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. 355 dosar nr.1863/108/2017, din 22/05/2017 emis de Tribunalul Arad;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2	A1
	1) **MIHĂILA MARIA-OTILIA**	
77054 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
32231 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B12	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
9744 / 17/08/1998	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Act nr. 6111/1998;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE asupra 1/2 parte din imobil prop.lui SC ARMOPAN SA ARAD de sub B.2 in favoarea parcelelor cu nr.top:3894/2 ;3249-3268/4 ;3888-3893/1/1 ;3888-3893/1/2 ;3888-3893/1/5 ;3249-3268/1/2 ;3249-3268/1/3 ;3249-3268/1/4 ;3249-3268/1/5 ;3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF.52274	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
32231 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

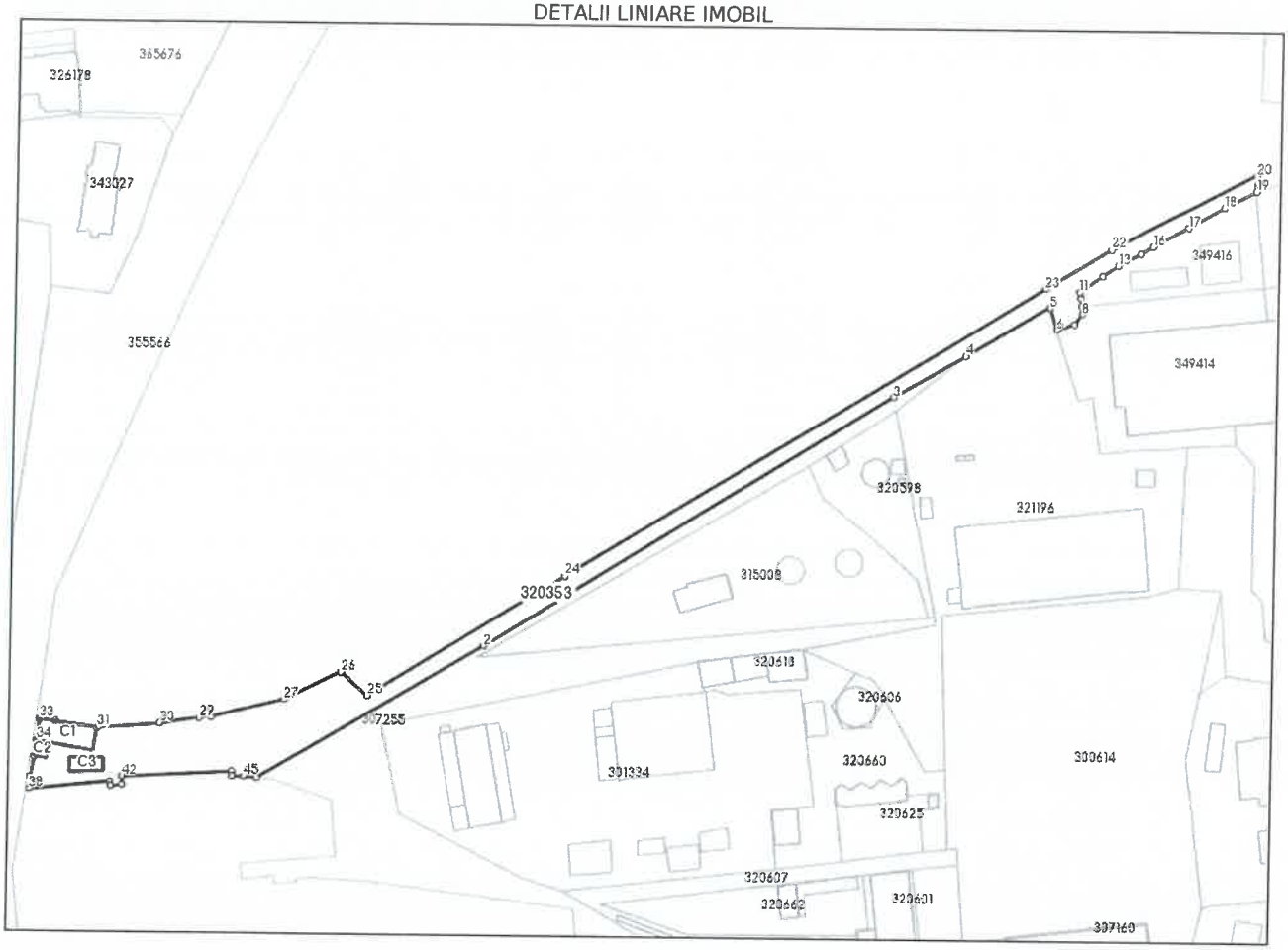
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320353	3.852	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.852	-	-	3249-3268/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320353-C1	constructii industriale si edilitare	132	Fara acte	S. construita la sol:132 mp; S. construita desfasurata:132 mp; Garaj locomotiva (ruina)
A1.2	320353-C2	constructii industriale si edilitare	18	Fara acte	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Magazie - fara acte
A1.3	320353-C3	constructii industriale si edilitare	47	Fara acte	S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:47 mp; Bazin apa-fara acte

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	84.589	2	3	154.44	3	4	26.624
4	5	31.606	5	6	7.41	6	7	5.866
7	8	4.116	8	9	2.617	9	10	2.404
10	11	2.113	11	12	9.247	12	13	5.847
13	14	3.746	14	15	4.834	15	16	4.194
16	17	13.022	17	18	13.008	18	19	11.836
19	20	5.042	20	21	50.727	21	22	1.693
22	23	24.993	23	24	180.656	24	25	74.468
25	26	11.257	26	27	20.195	27	28	24.354
28	29	3.873	29	30	13.144	30	31	20.264
31	32	13.404	32	33	5.003	33	34	6.972
34	35	0.904	35	36	4.256	36	37	6.508
37	38	4.054	38	39	25.998	39	40	1.454
40	41	3.675	41	42	2.742	42	43	35.753
43	44	1.554	44	45	3.576	45	1	4.383

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72503
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515342

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321196 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76842
Nr. cadastral vechi:6870
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	321196	7.119	Teren imprejmuit; Terenul imprejmuit partial cu gard de beton, imprejmuit prin punctele 28-27-26-25-24-23-22-21-20-19-18-17-16-15

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	321196-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1610 mp; S. construita desfasurata:1610 mp; Magazie grau (ruina)
A1.2	321196-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; cabina captare gaze
A1.3	321196-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; cabina cantar
A1.4	321196-C4	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cantar bascul, foraj gaze(ruina)
A1.5	321196-C5	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Cabina camion(ruina)
A1.6	321196-C6	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; Estacada (ruina)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
12014 / 13/02/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3662/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	1) **SC IOVIROM SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76842)	
77065 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B5	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
B6	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
32242 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B10	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY"	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
12014 / 13/02/2008		
Incheiere Cf nr. 12014, din 13/02/2008;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22/1 în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1, top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/2, top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/3 - înch.nr. 13944/2003 şi înch.nr. 1582/2006	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76842)	
32242 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

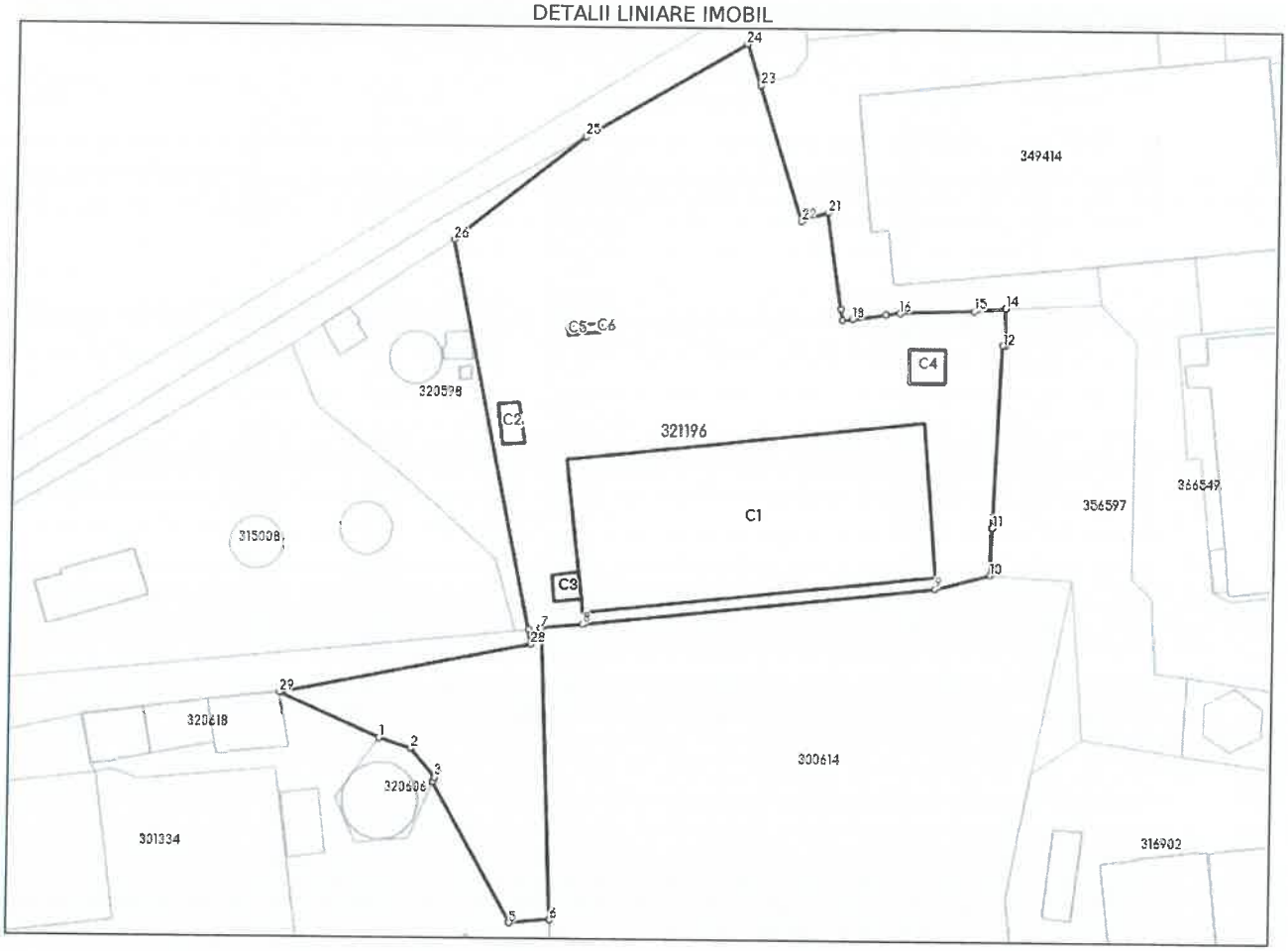
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
321196	7.119	Terenul imprejmuit partial cu gard de beton, imprejmuit prin punctele 28-27-26-25-24-23-22-21-20-19-18-17-16-15

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7.119	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	321196-C1	constructii industriale si edilitare	1.610	Cu acte	S. construita la sol:1610 mp; S. construita desfasurata:1610 mp; Magazie grau (ruina)
A1.2	321196-C2	constructii industriale si edilitare	25	Cu acte	S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:25 mp; cabina captare gaze
A1.3	321196-C3	constructii industriale si edilitare	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; cabina cantar
A1.4	321196-C4	constructii industriale si edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cantar bascul, foraj gaze (ruina)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.5	321196-C5	constructii industriale si edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Cabina camion(ruina)
A1.6	321196-C6	constructii industriale si edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; Estacada (ruina)

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.837
3	4	0.761
5	6	6.822
7	8	7.07
9	10	9.67
11	12	31.224
13	14	6.253
15	16	12.705
17	18	5.8
19	20	1.943
21	22	4.737
23	24	7.41
25	26	28.349
27	28	2.543
29	1	18.703

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	6.523
4	5	27.443
6	7	49.783
8	9	60.615
10	11	8.024
12	13	0.46
14	15	5.308
16	17	2.522
18	19	1.738
20	21	16.604
22	23	24.163
24	25	31.606
26	27	67.814
28	29	43.607

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72493
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515349

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300614 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:70546
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/4, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/5, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/15, etc 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/21/2

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	300614	8.847	Imobil partial imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
184729 / 21/12/2021		
Act Notarial nr. 3860, din 15/12/2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**, CIF:38516360	
76995 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 166, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B12	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1
B13	se noteaza interdictia de instrainare , grevare, inchiriere in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1
145189 / 20/10/2023		
Act Notarial nr. declaratie notariala 1774-11.10.2023, din 11/10/2023 emis de SPN EURONOT;		
B15	se noteaza repozitionarea imobilului	A1
28502 / 08/03/2024		
Act Notarial nr. 51, din 13/02/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
B16	se noteaza Actul aditional la Promisiunea de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 166 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
28502 / 08/03/2024		
Act Notarial nr. 51, din 13/02/2024 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 121, din 05/03/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2516850 RONin baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil	A1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

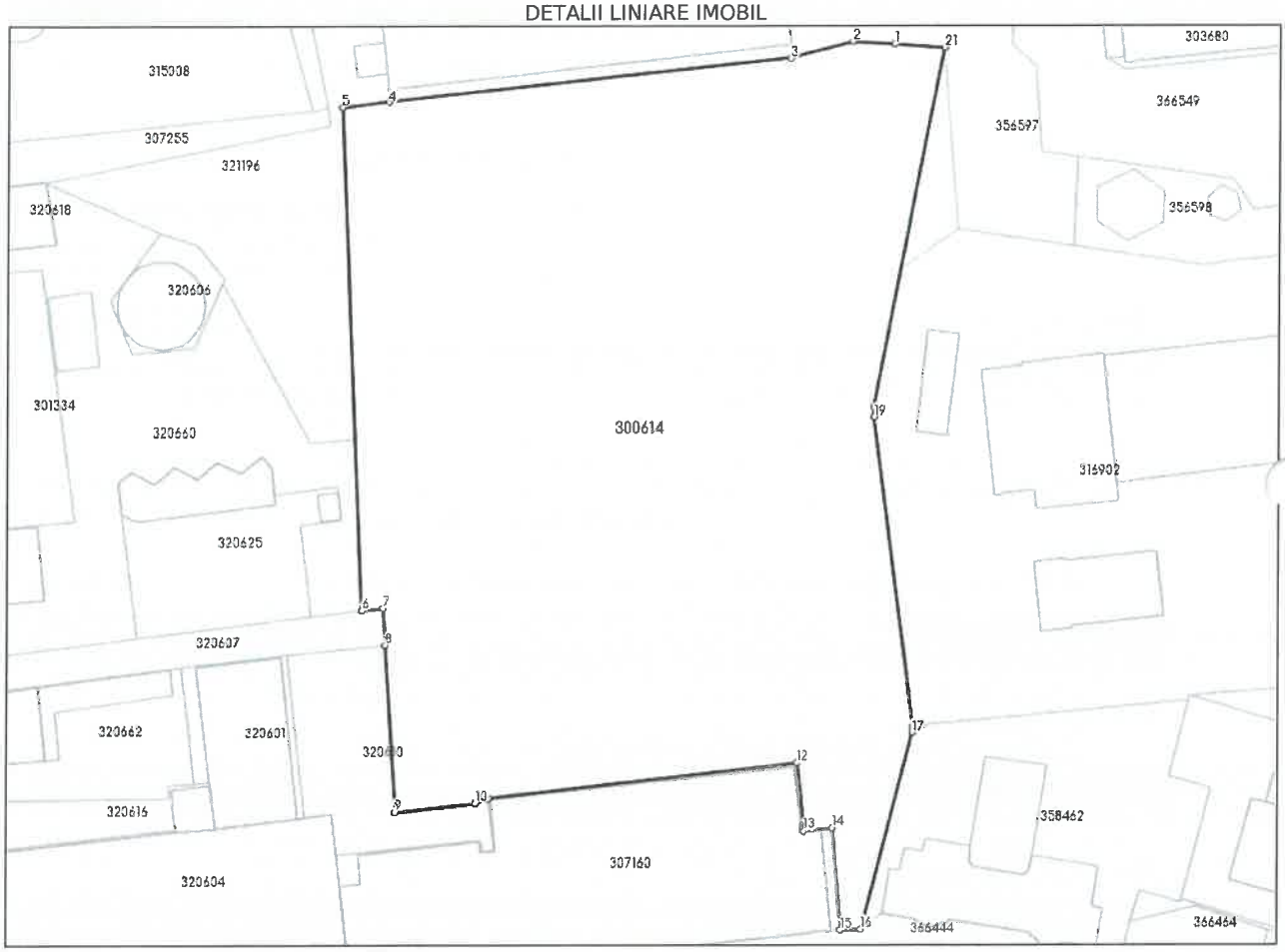
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
300614	8.847	Imobil partial imprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	8.847	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	6.326
3	4	60.615
5	6	75.484
7	8	5.55

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
2	3	9.67
4	5	7.07
6	7	3.11
8	9	25.029

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
9	10	12.081
11	12	46.641
13	14	4.325
15	16	3.095
17	18	0.851
19	20	1.506
21	1	7.64

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
10	11	2.094
12	13	10.247
14	15	15.36
16	17	30.443
18	19	46.855
20	21	54.83

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Nr. cerere	72496
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515353

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307160 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:70543
Nr. cadastral vechi:7145
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/14/3

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	307160	1.693	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 307160-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90741 / 28/12/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3661, din 19/12/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 621/1693	A1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, , casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 70543) *reprezinta cota de 621/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1*	
184718 / 21/12/2021		
Act Notarial nr. 3860, din 15/12/2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1072/1693	A1
	1) **SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**, CIF:38516360	
	OBSERVATII: 1072 mp teren af. ap. nr. 2	
76997 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B5	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL, asupra cotei de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1	A1
B6	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea lui MIHAILA MARIA OTILIA, casatorita cu MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO, asupra cotei de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1	A1
32227 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza Actul aditional la Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA, SPN "EQUITY", asupra cotei de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1	A1
36365 / 25/03/2024		
Act Notarial nr. 51, din 13/02/2024 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 121, din 05/03/2024 emis de GUŢIU SIMONA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere, din 25/03/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
B11	asupra cotei 1072/1693 parte teren aferent apartamentului nr.2, in rangul incheierii nr.76996 / 18/05/2023, se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare nr. 166, din 11/05/2023, in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1
B12	asupra cotei 1072/1693 parte teren aferent apartamentului nr.2, in rangul incheierii nr.76996 / 18/05/2023, se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
B13	asupra cotei 1072/1693 parte teren aferent apartamentului nr.2, in rangul incheierii nr.28503 / 08/03/2024, se noteaza Actul aditional nr. 51, din 13/02/2024 emis de GUŢIU SIMONA la Promisiunea de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 166 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA	A1

C. Partea III. SARCINI

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
32227 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de NP GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de NP Farcutiu Petru;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIîn baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, reprezentând întregul avans, asupra cotei de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1	A1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	
36365 / 25/03/2024		
Act Notarial nr. 51, din 13/02/2024 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 121, din 05/03/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2516850 RONin baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil, asupra cotei 1072/1693 parte teren aferent apartamentului nr.2, in rangul incheierii nr. 28503 / 08/03/2024	A1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

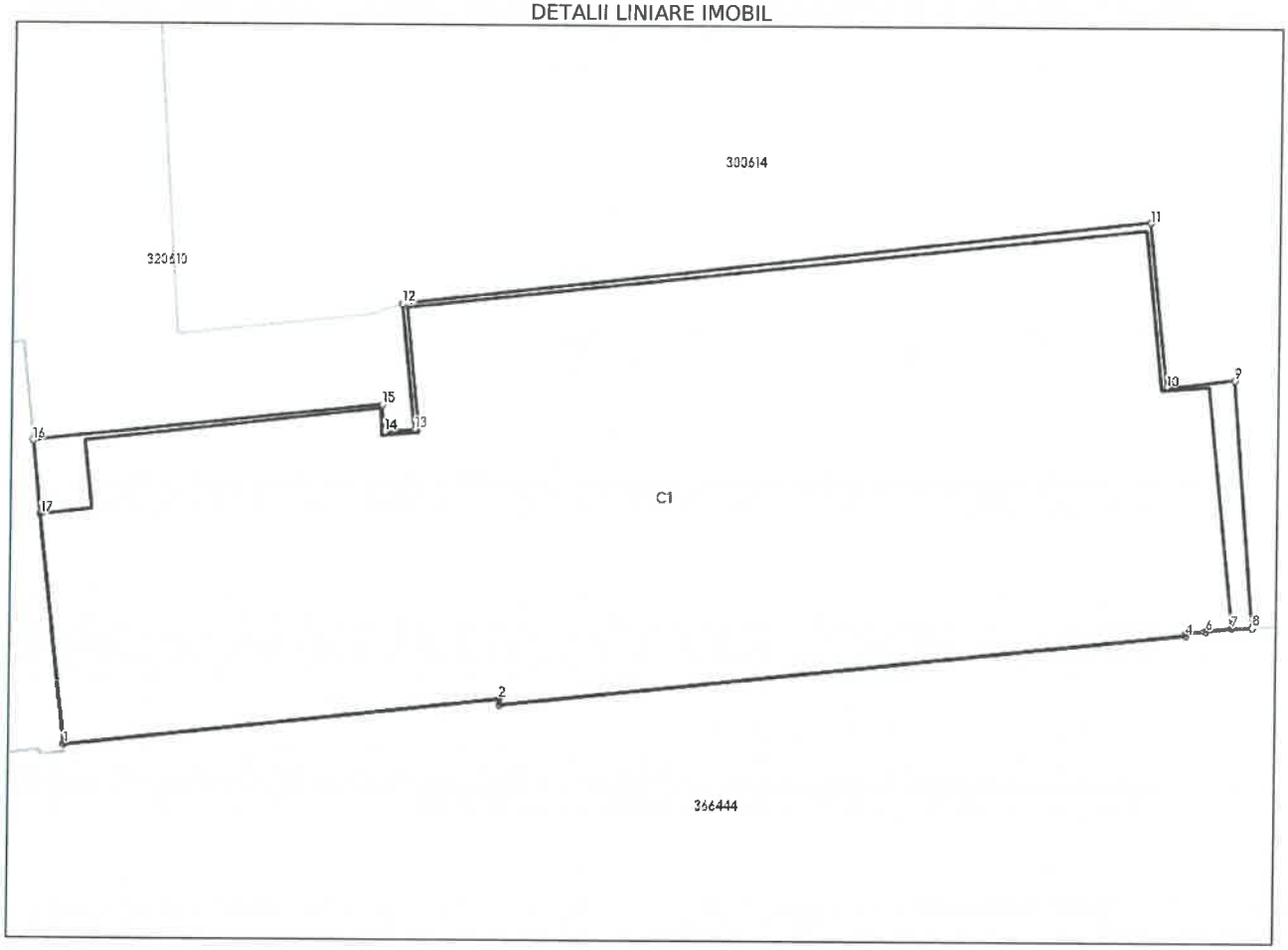
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
307160	1.693	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.693	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	27.182
2	3	0.39
3	4	42.73
4	5	0.162
5	6	1.309
6	7	1.62
7	8	1.314
8	9	15.36
9	10	4.325
10	11	10.247
11	12	46.641
12	13	7.825
13	14	1.851
14	15	1.686
15	16	21.772
16	17	4.596
17	1	14.318

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72501
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515346

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316902 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:79077
Nr. cadastral vechi:14370

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	316902	5.873	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	316902-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:917.6 mp; S. construita desfasurata:1835.2 mp; Fabrica de pâine, magazin prezentare A, rampa (P+1E); Anul construcţiei: 1984
A1.2	316902-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:5; S. construita la sol:388.1 mp; S. construita desfasurata:1604.6 mp; Clădire framîntare şi depozitare, punct termic + post trafo A (P+4E), Anul construcţiei: 1984
A1.3	316902-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:7; S. construita la sol:184.4 mp; S. construita desfasurata:617.3 mp; Silozuri faină (S+P+5E); Anul construcţiei: 1984
A1.4	316902-C4	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:73.2 mp; S. construita desfasurata:73.2 mp; Atelier (P); Anul construcţiei: 1984
A1.5	316902-C5	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38.4 mp; S. construita desfasurata:38.4 mp; Cabina portar (P); Anul construcţiei: 1984

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
84334 / 03/11/2008		
Act Alipire nr. 3721/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEanterior cumparare in rang inch nr. 11958/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **SC MOARA VEST SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 79077)	
79805 / 24/05/2023		
Act Notarial nr. 178, din 23/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea de vanzare cumparare in favoarea Societatii S7 Arad Shopping Park SRL	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
28864 / 11/03/2024		
Act Administrativ nr. 168342, din 18/03/2024 emis de DIRECŢIA VENITURI - PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 146102, din 07/03/2024 emis de DIRECŢIA VENITURI - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul incheierii nr. 84334 din 03.11.2008, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.5
	1) **MOARA VEST SRL**, CIF:15124783	
Act Normativ nr. 600, din 08/02/2023 emis de ANCPI;		
B11	se noteaza repozitionarea imobilului	A1
47888 / 17/04/2024		
Act Notarial nr. 248, din 09/04/2024 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 249, din 09/04/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
B12	se noteaza actul aditionala la promisiunea de vanzare cumparare autentificata nr 178 din 23.05.2023, de GUŢIU SIMONA prin	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B12	prelungirea datei finalizarii pana la data de 11.11.2024 ,in favoarea Societatii S7 Arad Shopping Park SRL	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
47888 / 17/04/2024		
Act Notarial nr. 248, din 09/04/2024 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 249, din 09/04/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:205807.5 EUR	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	
33546 / 17/03/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. incheierea nr. 2696/2025 dosar 3935/55/2025, din 28/02/2025 emis de JUDECATORIA ARAD; Somatie nr. 58/2025, din 04/03/2025 emis de BIROU EXECUTOR JUDECATORESC CARCIUMARU GHEORGHE;		
C10	se noteaza urmarirea silita pornita de creditoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, impotriva debitoarei ASC MOARA VEST SRL, in dosar nr. 58/2025 al BEJ CARCIUMARU GHEORGHE, pentru suma de 25966,03 EURO, 647249,66 LEI si 16172 LEI , in baza art. 822 Cod proc. Civila	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

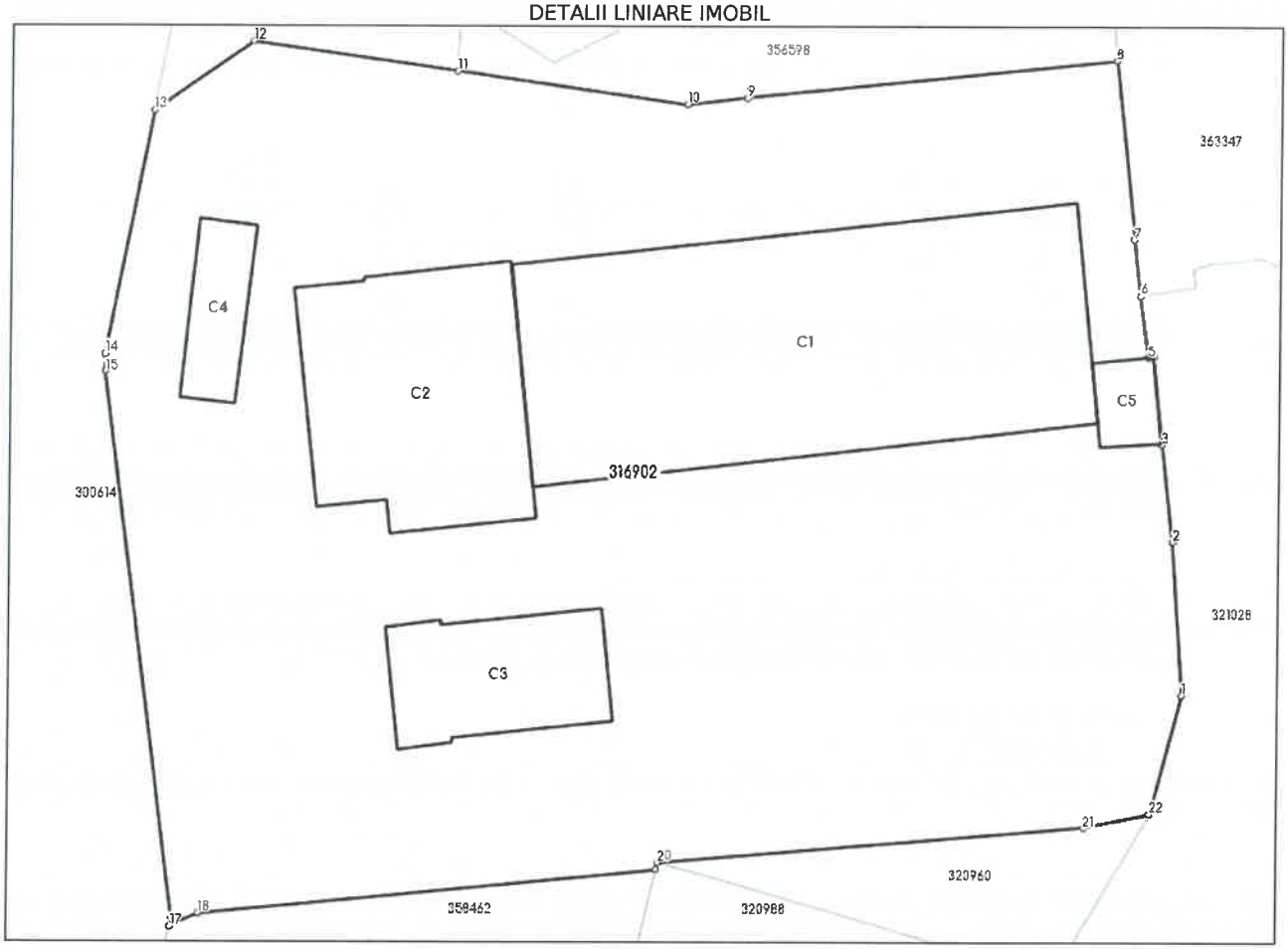
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
316902	5.873	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	5.873	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	316902-C1	constructii industriale si edilitare	917,6	Cu acte	S. construita la sol:917.6 mp; S. construita desfasurata:1835.2 mp; Fabrica de pâine, magazin prezentare A, rampa (P+1E); Anul construcţiei: 1984
A1.2	316902-C2	constructii industriale si edilitare	388,1	Cu acte	S. construita la sol:388.1 mp; S. construita desfasurata:1604.6 mp; Clădire framîntare şi depozitare, punct termic + post trafo A (P+4E), Anul construcţiei: 1984
A1.3	316902-C3	constructii industriale si edilitare	184,4	Cu acte	S. construita la sol:184.4 mp; S. construita desfasurata:617.3 mp; Silozuri fainã (S+P+5E); Anul construcţiei: 1984
A1.4	316902-C4	constructii industriale si edilitare	73,2	Cu acte	S. construita la sol:73.2 mp; S. construita desfasurata:73.2 mp; Atelier (P); Anul construcţiei: 1984
A1.5	316902-C5	constructii anexa	38,4	Cu acte	S. construita la sol:38.4 mp; S. construita desfasurata:38.4 mp; Cabina portar (P); Anul construcţiei: 1984

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.132
3	4	7.485
5	6	5.288
7	8	15.34
9	10	5.181
11	12	17.53
13	14	21.129
15	16	46.855
17	18	2.644
19	20	0.616
21	22	5.774

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	8.358
4	5	0.435
6	7	4.813
8	9	31.723
10	11	19.842
12	13	10.354
14	15	1.506
16	17	0.851
18	19	39.213
20	21	36.508
22	1	10.506

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72490
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515357

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320606 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76471
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/3

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320606	204	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320606-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:134 mp; S. construita desfasurata:134 mp; Bazin PSI + pompe

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76471)	
28505 / 08/03/2024		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1, A1.1
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza Actul aditional la Promisiunea de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIUSIMONA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76471)	
28505 / 08/03/2024		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 345, din 05/03/2024 emis de Farcutiu Petru;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIin baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil	A1, A1.1
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

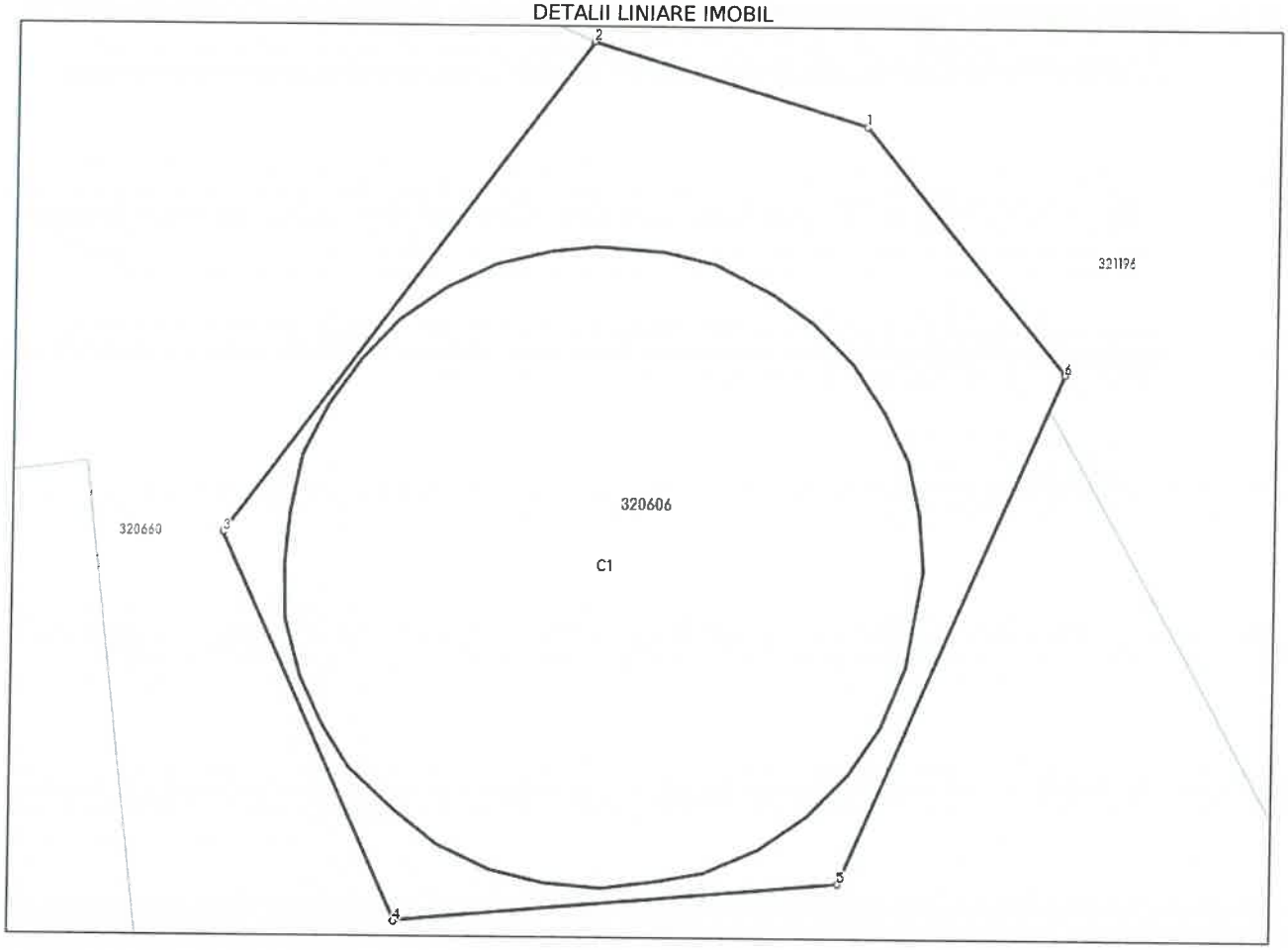
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320606	204	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	204	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320606-C1	constructii industriale si edilitare	134	Cu acte	S. construita la sol:134 mp; S. construita desfasurata:134 mp; Bazin PSI + pompe

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.837

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	12.516
3	4	8.696
4	5	9.09
5	6	11.376
6	1	6.523

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72506
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515350

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320618 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76470
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320618	292	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320618-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:86 mp; Birouri (ruina)
A1.2	320618-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:86 mp; Magazie (ruina)
A1.3	320618-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:115 mp; Remiza psi

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA,**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76470).	
28506 / 08/03/2024		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B6	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza Actul aditional la Promisiunea de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIUSIMONA	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. de unificare si dezmembrare nr.1244/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEasupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 în rangul înch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76470)	
C2	- apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76470)	
28506 / 08/03/2024		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 121, din 05/03/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIin baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

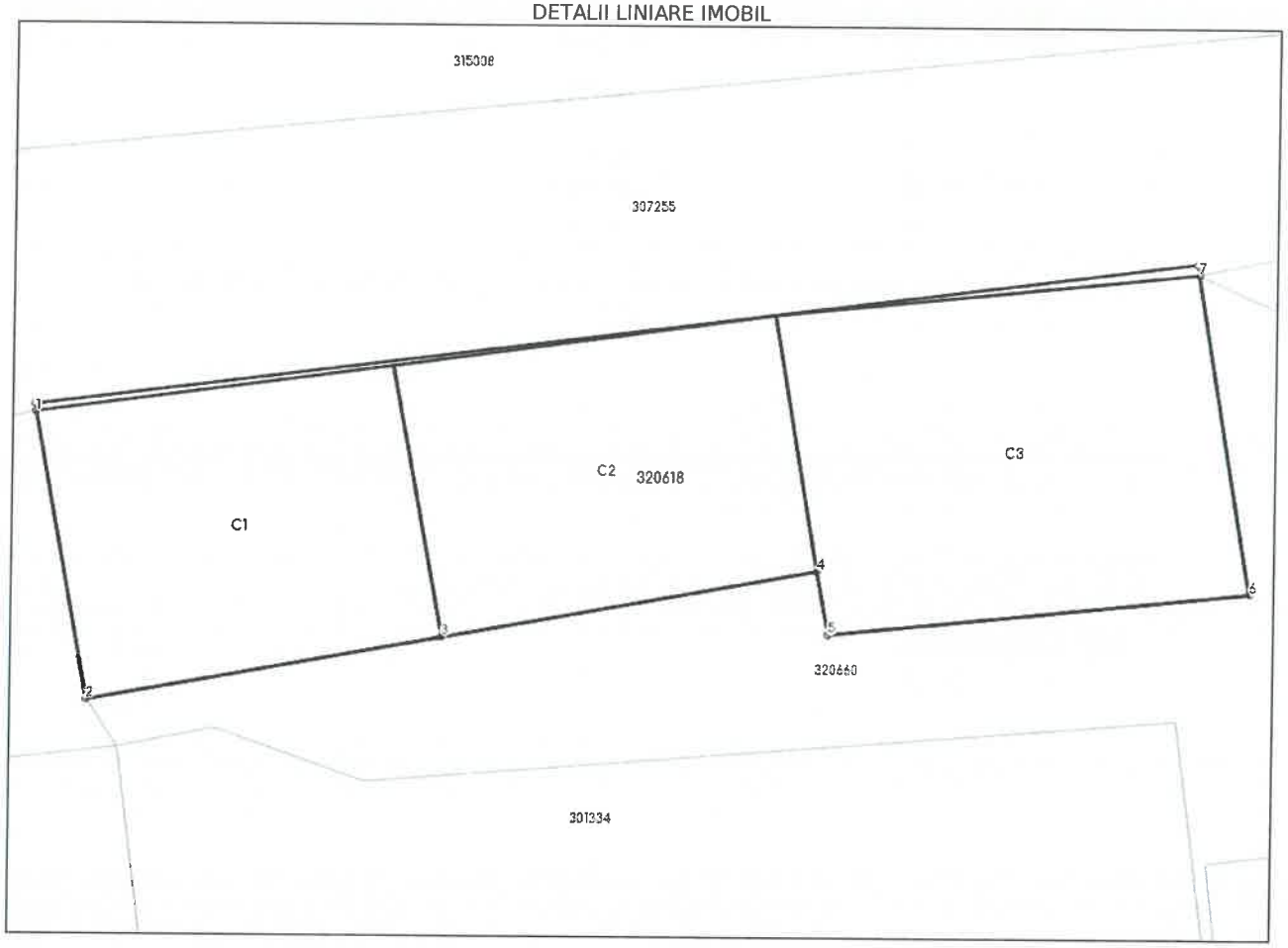
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320618	292	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	292	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320618-C1	constructii administrative si social culturale	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:86 mp; Birouri (ruina)
A1.2	320618-C2	constructii industriale si edilitare	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; S. construita desfasurata:86 mp; Magazie (ruina)
A1.3	320618-C3	constructii industriale si edilitare	115	Cu acte	S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:115 mp; Remiza psi

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.455
2	3	10.454
3	4	11.055
4	5	1.863
5	6	12.334
6	7	9.374
7	8	0.302
8	9	33.958
9	1	0.227

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	72489
Ziua	16
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190515341

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320598 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76469
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/1

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320598	1.039	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76469)	
147020 / 25/10/2023		
Act Notarial nr. declaratia notariala 2585 -24.10.2023, din 24/10/2023 emis de SPN BAL;		
B6	se noteaza repozitionarea constructiilor	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
28504 / 08/03/2024		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza Actul aditional la Promisiunea de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 165 din 11.05.2023 de notar public GUŢIU SIMONA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76469)	
C2	apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76469)	
28504 / 08/03/2024		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 52, din 13/02/2024 emis de GUŢIU SIMONA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:4315137 LEIin baza art. 2386, pct. 2 din Codul civil	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **S7 ARAD SHOPPING PARK SRL**, CIF:45245469	

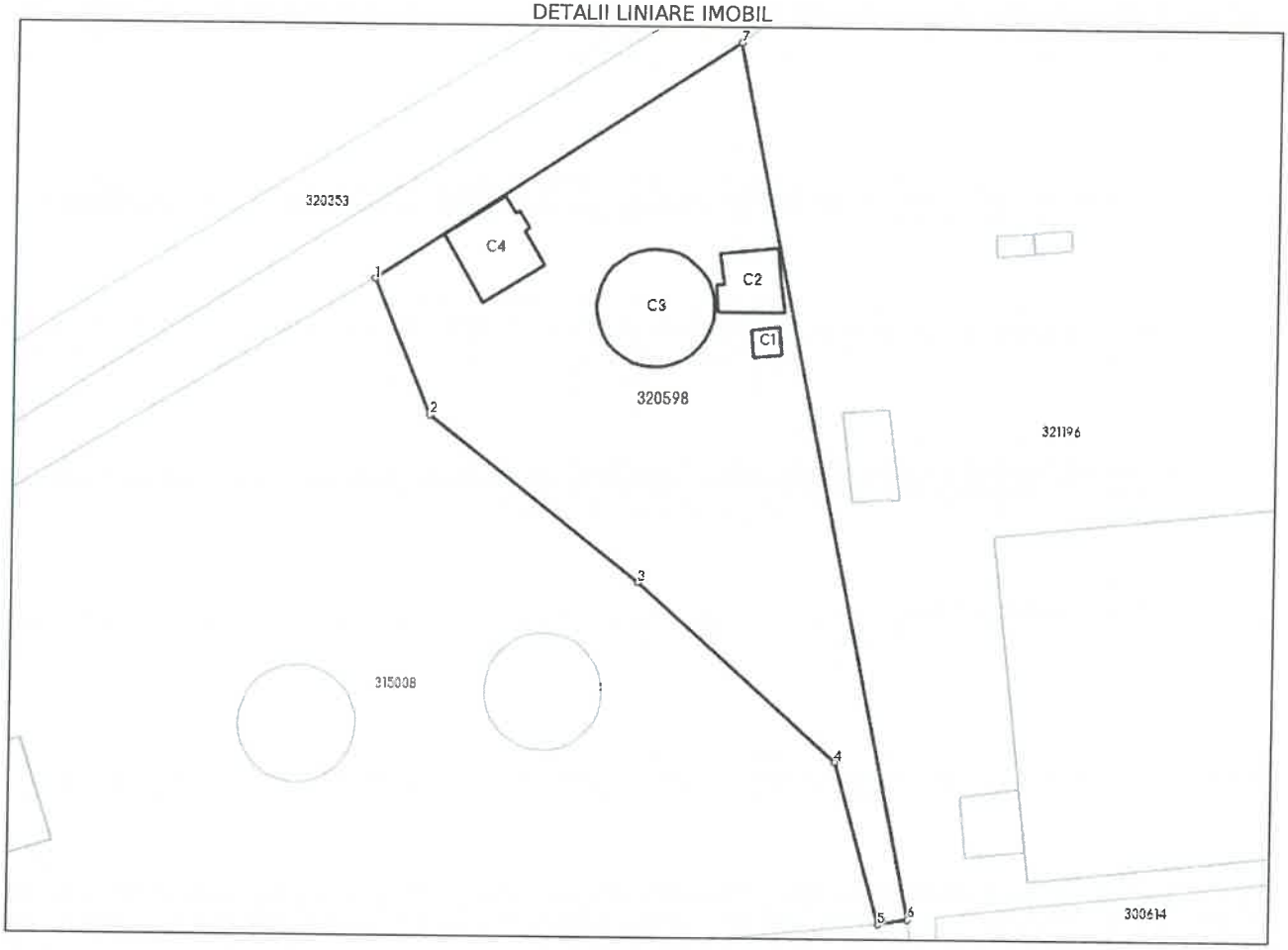
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320598	1.039	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.039	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	constructii industriale si edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	constructii industriale si edilitare	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	constructii industriale si edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	11.168
2	3	20.405
3	4	20.275
4	5	12.794
5	6	2.29
6	7	67.814
7	1	33.012

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2025, 22:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1869 / 2025

Întocmit astăzi, **08/08/2025**, privind cererea **95450** din **07/08/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
2. **Executant:** DIACONU CRISTIAN-PETRE
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** P.U.Z. - „ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU "ZONA SERVICII SI COMERT, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE (FARA VALOARE ISTORICA), REABILITARE CONSTRUCTIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJARI AFERENTE"
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan de	08.07.2025	inscris sub semnatura privata	Ing. Diaconu Cristian
Masuratori	08.07.2025	inscris sub semnatura privata	Ing. Diaconu Cristian
Documentatie	08.07.2025	inscris sub semnatura privata	Ing. Diaconu Cristian
Certificat	16.01.2025	act administrativ	Ministerul Justitiei - Oficiul
Certificat de	20.07.2023	act administrativ	Primaria Municipiului

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 1869 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLANUL TOPOGRAFIC PENTRU ACTUALIZAREA PLANULUI DE AMENAJAREA A TERITORIULUI JUDETEAN ARADACTUALIZARE P.A.T.J, REALIZAT IN CONDITIILE ART. 248, lit.(h) DIN ORD. 600/2023 AL ANCPI
Amplasamentul zonei supusă investitiei în suprafață de 53783 mp, este situat : Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274. Jud. Arad , parte din imobilul cu nr. cadastral 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598; Arad Arad , în suprafață de 53783 mp, înscris în cartea funciară nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598; Arad
Beneficiarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.
Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar.
Persoana autorizată este obligată să execute masurătorile la teren.

6. **Erori topologice** față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
320604	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320604 pe o suprafata de 2134 mp!
307160	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 307160 pe o suprafata de 1693 mp!
320610	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320610 pe o suprafata de 492 mp!
349416	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 349416 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
320660	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320660 pe o suprafata de 1706 mp!
321196	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 321196 pe o suprafata de 7119 mp!
320598	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320598 pe o suprafata de 1039 mp!
320606	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320606 pe o suprafata de 204 mp!
320625	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320625 pe o suprafata de 644 mp!
320601	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320601 pe o suprafata de 376 mp!
300614	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 300614 pe o suprafata de 8847 mp!

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
316902	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 316902 pe o suprafata de 5872 mp!
320353	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320353 pe o suprafata de 3844 mp!
307255	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 307255 pe o suprafata de 4906 mp!
301334	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 301334 pe o suprafata de 7492 mp!
315008	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 315008 pe o suprafata de 3890 mp!
320607	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320607 pe o suprafata de 858 mp!
320662	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320662 pe o suprafata de 1122 mp!
320616	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320616 pe o suprafata de 448 mp!
320618	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320618 pe o suprafata de 292 mp!
320599	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320599 pe o suprafata de 382 mp!
320612	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 320612 pe o suprafata de 414 mp!
-	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 95450/07.08.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
IONEL-NICOLAE SAFTA

Ionel-Nicolae Safta

Digitally signed by Ionel-Nicolae Safta
DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Ionel-Nicolae Safta, serialNumber=SIN1, st=Arad, givenName=Ionel-Nicolae, sn=Safta
Date: 2025.08.08 13:49:46 +03'00'

PLAN TOPOGRAFIC PRIVIND IDENTIFICAREA IMOBILELOR SITUATIE IN MUNICIPIUL ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 274, 274/A, UAT ARAD, Scasa 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
307160;301334;320599;320601;320604;307255;320353;320607;320610;320612;320616;320625;320660;320662;315008;321196;300614;316902;320618;320606;320598	53783mp	Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C Jud. Arad
Nr. Carte Funciara		**Unitatea Administrativ Teritoriala**
CF.307160;CF301334;CF320599;CF320601;CF320604;CF307255;CF320353;CF320607;CF320610;CF320612;CF320616;CF320625;CF320660;CF320662;CF315008;CF321196;CF300614;CF316902;CF320618;CF320606;CF320598		**Arad**

Tabel suprafete CF-uri

Proprietar	Numar CF	mp conform CF (a fazza AO la data 20.11.2022	mp conform CF (cadastrata) la fazza Et. 3 la data 16.06.2025
Asset Portfolio	301334	7346.00	7492.00
	320599	382.00	382.00
	320601	370.00	376.00
	320604	2134.00	2134.00
	320607	842.00	858.00
	320610	492.00	492.00
	320612	414.00	414.00
	320616	440.00	448.00
	320625	632.00	644.00
	320660	1674.00	1706.00
	320662	1101.00	1122.00
	315008	3815.00	3890.00
Iovirom/IVRM	307255	4611.00	4906.00
	320353	3777.00	3852.00
Iovirom	321196	6980.00	7119.00
Asset Portfolio	300614	8675.00	8847.00
	307160	1693.00	1693.00
TOTAL MP		45578.00	46375.00
MOARA VEST	316902	5821.00	5873.00
TOTAL MP		51399.00	52248.00
MIHAILA MARIA OTILIA Ş/ MIHAILA VIOREL ROMEO	320618	287.00	292.00
MIHAILA MARIA OTILIA Ş/ MIHAILA VIOREL ROMEO	320606	201.00	204.00
MIHAILA MARIA OTILIA Ş/ MIHAILA VIOREL ROMEO	320598	1020.00	1039.00
TOTAL MP		52907.00	53783.00

Legendă

110.31 — *Contur suprafata teren total*

Numar punct contur teren total

Constructie

Vana apa

Camin vizitare apa canal

Indicator rutier

Hidrant

Cota la cornisa

Panou publicitar

Limita tramline

Paramet metalic

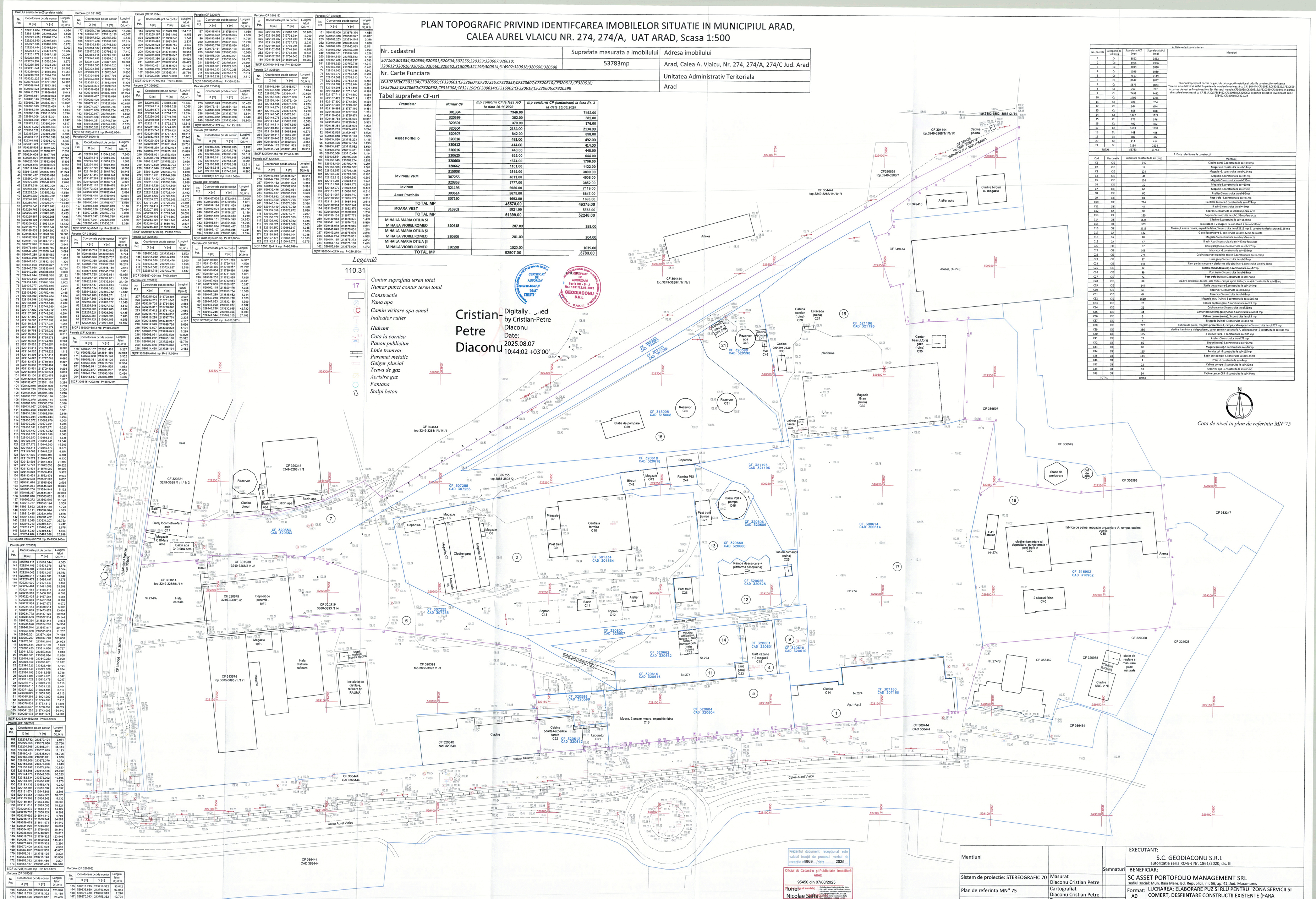
Geiger pluvial

Teava de gaz

Aerisire gaz

Fantana

Stalpi beton


CF 320321 3249-3268 /1 /1 1/ 2
CF 320318 3249-3268 /1 /2
CF 320353 CAD 320353
CF 301938 3249-3268/8 /1 /2
CF 301814 top.3249-3268/8 /1 /1
CF 320679 3248-3268/9 /2
CF 320319 3868-3893 /1 /4
CF 313574 top.3868-3893 /1 /1 /1
CF 320399 top.3868-3893 /1 /3
CF 320340 cad. 320340
CF 307255 top.3868-3893 /2
CF 307255 CAD 307255
CF 320618 CAD 320618
CF 320660 CAD 320660
CF 301334 CAD 301334
CF 320607 CAD 320607
CF 320662 CAD 320662
CF 320616 CAD 320616
CF 320589 CAD 320599
CF 320612 CAD 320612
CF 320604 CAD 320604
CF 320625 CAD 320625
CF 320601 CAD 320601
CF 320610 CAD 320610
CF 315008 CAD 315008
CF 320598 CAD 320598
CF 321196 CAD 321196
CF 307160 CAD 307160
CF 316902 CAD 316902
CF 366444 CAD 366444
CF 320606 CAD 320606
CF 300614 CAD 300614
CF 320988
CF 320960
CF 321028
CF 358462
CF 366549
CF 356598
CF 363347
CF 366464
CF 356597
CF 366549
CF 366444
CF 320988
Cabina poarta 3249-3268/1/1/1/1/1
Cabina poarta 3249-3268/1/1/1/1
Cabina poarta 3249-3268/1/1/1/1/2
CF 320659 top.3249-3268/7
CF 320654 top.3885-3885 /2 /14
CF 320654 top.3885-3885 /2 /15
CF 320654 top.3885-3885 /2 /16
CF 320654 top.3885-3885 /2 /17
CF 320654 top.3885-3885 /2 /18
CF 320654 top.3885-3885 /2 /19
CF 320654 top.3885-3885 /2 /20
CF 320654 top.3885-3885 /2 /21
CF 320654 top.3885-3885 /2

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Aprobat,
PRIMAR,
Ribart C

Ca urmare a cererii adresate de către **MAN BOGDAN-MIRCEA - PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.,** [illegible] **MARE, bul**
conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. ....59..... din 20.11.2023

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – "Zonă servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajările aferente",** amplasament **intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, jud. Arad,** pe parcelele identificate în extrasele C.F. nr. **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 – Arad,** cu o suprafață totală de **52.907 mp.** (301334=7.346 mp, 320599=382mp, 320601=370mp, 320604=2.134mp, 320607=842mp, 320610=492mp, 320612=414mp, 320616=440mp, 320625= 632mp, 320660=1.674mp, 320662=1.101mp, 315008=3.815mp, 307255=4.811mp, 320353=3.777mp, 321196=6.980mp, 300614=8.675mp, 307160=1.693mp, 316902=5.821mp, 320618= 287mp, 320606=201mp, 320598=1.020mp)

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z conform anexei la prezentul aviz este delimitat:

-la nord: terenuri proprietăți private, construcții cu profil industrial;
-la vest: terenuri proprietăți private, construcții cu profil industrial și teren proprietate publică strada Meșterul Manole identificat în CF nr. 355566 Arad;
-la est: terenuri proprietăți private, construcții cu profil industrial dar și căi de comunicații ferate locale identificat în CF nr. 340729 Arad;
-la sud: teren proprietate publică, calea Aurel Vlaicu identificat în extrasul CF nr. 351420 mp;

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:**
  - conform **UTR nr. 42**, din Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018, **subzona Ip42b** subzonă unități industriale poluante:
- folosință actuală: proprietăți private, intravilan:
  CF. nr. **301334** Arad – curți construcții în intravilan;
  CF. nr. **320599** Arad – curți construcții în intravilan;

CF. nr. **320601** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320604** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320607** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320610** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320612** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320616** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320625** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320660** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320662** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **315008** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **307255** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320353** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **321196** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **300614** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **307160** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **316902** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320618** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320606** Arad – curți construcții în intravilan;
CF. nr. **320598** Arad – curți construcții în intravilan;

- funcțiuni propuse: funcțiuni de servicii și comerț (*parc retail, servicii de turism)* împreună cu amenajări compatibile cu funcțiunea dominantă;

3. Indicatori urbanistici:
Zona servicii-comerț și depozitare:
P.O.T maxim propus = 50,00%
C.U.T. maxim propus = 1,2

Regimul de înălțime propus este P+1E (max. 15.00 m) pentru construcțiile noi iar la frontul stradal al căii Aurel Vlaicu P+4E+M , fără modificarea cotei cornișei existente.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform **Certificatului de Urbanism nr. 1163 din 20.07.2023.**

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 19.10.2023.**

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:
- accesul auto și pietonal principal la parcela generatoare PUZ se va realiza dinspre Sud din Calea Aurel Vlaicu iar pentru un al doilea acces se va studia posibilitatea de amenajare din partea vestică, mai exact din str.Meșterul Manole;
- la următoarea etapă se va prezenta o planșă suplimentară de circulații cu propunerile de reglementare pentru proiectul de urbanism însușită de proiectanți de specialitate;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea *Regulamentului*

pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise:

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

*Cele specificate prin **Certificatul de urbanism nr. 1163 din 20.07.2023.**

Avizul structurii de specialitate de urbanism aferente Consiliului Județean Arad

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Se vor prezenta extrase C.F. ale proprietarilor imobilelor învecinate parcelei care a generat PUZ, corelate cu planul topografic cadastral și cu zona de studiu, în vederea identificării și notificării acestora conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

Înainte de parcurgerea circuitului de avizare, documentația se va depune spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. În această etapă se va solicita și demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei a II-a.

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 1163 din 20.07.2023**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 19.10.2023**.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

ARHITECT ȘEF

arh. Emilian [illegible] Ciumariu

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 82302A5/ 15.11.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- Întocmire PUZ și RLU – Zonă servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
- Amplasament - Intravilan municipiul Arad, C.A.Vlaicu nr.274, 274/A, 274/C
- Beneficiar: SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL
- Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, proiect nr.577/2023

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul

Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 82302/10.10.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 30.10.2023-08.11.2023, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 30.10.2023 menținandu-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 19.10.2023.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecții.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		2023
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		09.11.2023

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

- Întocmire PUZ și RLU – Zonă servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
- Amplasament - Intravilan municipiul Arad, C.A.Vlaicu nr.274, 274/A, 274/C
- Beneficiar: SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL
- Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, proiect nr.577/2023

Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si adresa):

- .....
- .....
- .....

2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
   - publicarea pe pagina de internet si afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
   - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
   - notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic
3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:
   - informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
   - observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul
4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	30.10.2023-08.11.2023
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente **Beneficiar** **Elaborator**

PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂR... VALOARE ISTORICĂ,) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, ... cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament:

Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD

Incadrare in localitate



Scara 1:5000

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITA INCINTĂ STUDIATĂ
- LIMITE PROPRIETATE CF-URI DIN INCINTA STUDIATĂ

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII AUTO. CAROSABIL CATEGORIA II
- CIRCULAȚII AUTO. STRADĂ DE CATEGORIA IV
- PARCARE AUTO DOMENIUL PUBLIC
- CIRCULAȚII PIETONALE DOMENIUL PUBLIC
- PISTA DE BICICLETE - DOMENIUL PUBLIC
- DRUMURI DE INCINTĂ, PLATFORME PARCĂRI, ALEI PIETONALE DOMENIUL PRIVAT
- DRUMURI, PLATFORME PARCĂRI, ALEI PIETONALE PROPUSE PE DOMENIUL PUBLIC

ACCESURI

- ACCES/ IEȘIRE AUTO-PIETONAL EXISTENT
- TRECERE DE PIETONI PROPUSĂ ÎN INCINTĂ
- ACCES PIETONAL PROPUS
- ACCES/IEȘIRE AUTO PROPUS

ZONIFICARE -situația existentă

- LIMITA ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMETELOR ISTORICE -100M DE LA CONTURUL CLĂDIRII CONFORM LEG/422/2001
- CLADIRE MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE 'FRATII NEUMANN' - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00586 CF **320604-C1**
- CLADIRE MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE 'FRATII NEUMANN' - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00586
- ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 42
- ZONĂ INDUSTRIALĂ - CONSTRUCȚII EXISTENTE INCINTĂ STUDIATĂ
- ZONĂ INDUSTRIALĂ - dumuri, alei, platforme, incintă studiată
- ZONĂ VERDE - DOMENIUL PUBLIC
- ZONĂ LOCUIRE
- ZONĂ SERVICII

ZONIFICARE -situația propusă

- LIMITA ZONĂ EDIFICABILĂ H/2 DIN ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRILOR PROPUSE
- CONSTRUCȚII COMERCIALE PROPUSE - GALERII COMERCIALE
- COPERTINĂ PROPUSĂ - GALERII COMERCIALE
- DRIVE THRU
- CLADIRE MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE 'FRATII NEUMANN' - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00586 - FUNCTIUNE PROPUSĂ HOTEL CF **320604-C1**
- ZONĂ VERDE - DOMENIUL PRIVAT
- ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE - DOMENIUL PRIVAT
- ZONE PROPUSE PENTRU DEZVOLTĂRI ULTERIOARE
- PARCĂRI PROPUSE PE DOMENIUL PRIVAT

BILANT TERITORIAL EXISTENT- INCINTA STUDIATĂ

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT CF 320604, 320605, 320606, 320607, 320608, 320609, 320610, 320611, 320612, 320613, 320614, 320615, 320616, 320617, 320618, 320619, 320620, 320621, 320622, 320623	EXISTENT mp	%
		52.907,00	100,00
1	Suprafața construită incintă studiată	10.512,33	19,86
2	Suprafețe construite desfășurată incintă studiată	20.512,00	
3	Căi de comunicații , alei pietonale de incintă, platforme parcare, zonă semico-estimă amenajate la sol incintă studiată	4.197,67	7,93
4	Spații verzi amenajate - incintă studiată	0,00	22,60
5	Spații verzi neamenajate - incintă studiată	38.197,13	72,19
	TOTAL GENERAL	52.907,00	100,00

Indici urbanistici existenți incintă studiată :
- P.O.T. existent= 19,86%
- C.U.T. existent=0,39

BILANT TERITORIAL PROPUS - INCINTA STUDIATĂ

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL TEREN AFERENT CF 320604, 320605, 320606, 320607, 320608, 320609, 320610, 320611, 320612, 320613, 320614, 320615, 320616, 320617, 320618, 320619, 320620, 320621, 320622, 320623	EXISTENT mp	%
		52.907,00	100,00
1	Suprafața construită incintă studiată	16.032,00	30,24
2	Suprafețe construite desfășurată incintă studiată	41.762,00	
3	Căi de comunicații , alei pietonale de incintă, platforme parcare, zonă semico-estimă amenajate la sol incintă studiată	21.560,00	40,78
4	Spații verzi amenajate - incintă studiată	7.940,00	15,00
5	Teren rezervapat - pentru dezvoltări ulterioare - incintă studiată	7.587,00	13,96
	TOTAL GENERAL	52.907,00	100,00

Indici urbanistici propusi incintă studiată :
- P.O.T. maxim = 50,00%
- C.U.T. existent= 1,2

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 60 / 11.2023

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat.
Prezenta planse este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C prezenta planse nu este valabila.

Proiectant general: **PRO.ARHITECTURA** S.R.L. — ARHITECTURĂ, URBANISM, RESTAURARE, CONSULTANȚĂ

Beneficiar: ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

Proiect nr. 07/2023

SPECIALITATE	NUME	SEMNĂTURA
COORDONATOR		
Arh.		
Arh.		
Arh.		
Ing.		

Scara: 1:5000

Titlu proiect: **ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ,) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, ... cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"**

Faza: **PUZ**

Titlu planșă: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**

Nr. planșă: **U.01**

Data: **11.2023**

MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluţiei, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www. primariaarad.ro pma@primariaarad.ro

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EH-1038

DIRECŢIA GENERALĂ ARHITECT ŞEF
DIRECTIA CONSTRUCTII SI DEZVOLTARE URBANA
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. ad. 44042/A5/13.06.2024

Spre ştiinţă
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Mun. Arad, Str. Corneliu Coposu, Nr. 24C, jud. Arad
office@pro-arhitectura.ro

Către,
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.,
Mun. Baia Mare, B-dul Republicii, Nr. 56, Ap. 42, jud. Maramureş

Referitor la documentaţia PUZ şi RLU - Zona servicii şi comerţ, desfiintare constructii existente (fara valoare istorica) reabilitare constructie monument 320604 - C1, construire parc retail cu amenajări aferente, amplasament: municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 274A, 274C Arad, CF 301334, CF 320599, CF 320601, CF 320604, CF 320607, CF 320610, CF 320612, CF 320616, CF 320625, CF 320660, CF 320662,CF 315008, CF 307255, CF 320353, CF 321196,CF 300614, CF 307160, CF 316902, CF 320606, CF 320618, CF 320598 - Arad, cu o suprafaţă totală de 53783 mp, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentaţiei în cadrul şedinţei din data de 16.05.2024, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluţia propusă.

Documentaţia care se va depune în vederea obţinerii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovării spre aprobare a documentaţiei de urbanism va cuprinde:

- respectarea prevederilor *Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022*;
- respectarea prevederilor *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024;*
- avizul Consiliului Judeţean Arad;
- avizul Comisiei de Sistematizare a Circulaţiei din Municipiul Arad

Documentaţia care se va depune în vederea obţinerii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovării spre aprobare a documentaţiei de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism şi ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

La etapa a III-a, documentaţia se va depune cu cerere tip în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovare spre aprobare documentaţie de urbanism. Documentaţia de

urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în trei exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, și în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară – și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât și dovada achitării taxei RUR.

Alăturat vă înaintăm Raportul informării și consultării publicului, aferent Etapei a II-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian Sorin C[illegible]

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărb[illegible]		7 IUN. 2024
Elaborat	Consilier	Ing. Eduard C[illegible]		7 IUN. 2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.44042/A5/ 18.06.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind:

PUZ și RLU- Zona servicii și comerț, desființare constructii existente (fara valoare istorica) reabilitare constructie monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
Amplasament: municipiul Arad CA Vlaicu 274, 274A, 274C Arad, CF 301334, CF 320599, CF 320601, CF 320604, CF 320607, CF 320610, CF 320612, CF 320616, CF 320625, CF 320660, CF 320662,CF 315008, CF 307255, CF 320353, CF 321196,CF 300614, CF 307160, CF 316902, CF 320606, CF 320618, CF 320598 Arad
Beneficiar: SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL
Proiectant gen.– SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh. Seculici,proiect nr.577/2023

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 44042/15.05.2024 și adresa Direcției Venituri nr.44782/21.05.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 23.05.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 23.05.2024-06.06.2024.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.
- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată: SC PRODCOM ANDANTE SRL, SOCIETATEA AMELIE LENDING SRL, SC IVROM SRL , SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L, Sabina Trans FDC Company S.R.L., Arbema Property SRL, SC DELGAZ GRID SRL, S.C. Gab Residence S.R.L, proprietarii imobilelor identificate cu CF 301614, CF 320659, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		7 IUN. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		17 IUN. 2024

Red. A.G./2ex

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

Direcția Arhitect Șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Banca de Date Urbane GIS
Nr. .....

CONTINUTUL Documentației PUZ
„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ,DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE(FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-CI CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"

Pentru **AVIZARE** în cadrul **C.T.A.T.U.** din cadrul **C.J. Arad**

Beneficiar : ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Elaborator : PRO ARHITECTURA S.R.L.

Specialist RUR : GHEORGHE SECULICI

Prevederi legale privind avizarea şi aprobarea documentaţiilor de urbanism

- **C.J. Arad avizează documentaţiile de urbanism PUG şi PUZ precizate la punctele 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 12^1 bis, 12^2, 12^3, 12^3 bis, 12^4 din Anexa nr. 1 la Legea nr.350/2001 modificată şi completata prin Legea nr. 190/2013**
- **Propunerea de avizare a Comisiei TATU de la nivel judeţean , care fundamentează avizul arhitectului-şef, se emite în condiţiile legii, pe baza analizei documentaţiei complete, părţi scrise şi desenate, inclusiv acorduri/avize/studii de fundamentare (art.26 al.1 Ordinul MDRAP nr. 233/2016.**
- **Supunerea spre avizare sau aprobare a unei documentaţii de urbanism incomplete ori care conţine date eronate constituie contravenţie** (art. 63 al. 2 lit.b Legea 350/2001)
- **Documentaţiile de urbanism aprobate fără avizele prevăzute de reglementările în vigoare sunt nule** (art. 64 din Legea nr.350/2001)

Documentaţia PUZ conţine:

- **Cerere pentru emiterea avizului întocmită, semnată, ştampilată de solicitant;**

		DA	NU
Parte scrisă	1. Memoriu general cuprinde:		
	- Descrierea situației existente	X	
	- Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente	X	

	- Soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora	X	
	- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal	X	
	2. Regulament Local de Urbanism	X	
Parte desenată (pe suport topografic realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren)	**Planșa 1** - Încadrare în localitate a zonei ce face obiectul PUZ conform prevederilor PUG	X	
	Planșa 2 - Situația existentă	X	
	Planșa 3 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională	X	
	Planșa 4 - Reglementări - echipare edilitară	X	
	Planșa 5 - Proprietatea asupra terenurilor	X	
	Planșa 6 - Ilustrare urbanistică a zonei	X	
	Alte planșe suplimentare, **după caz**		
Avize/Acorduri	Aviz OCPI		X
	Ministerul Agriculturii, după caz		X
	Ministerul Culturii, după caz	X	
	Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, după caz	X	
	Circulații/drumuri	X	
	Rețele / Coordonare rețele edilitare	X	
	Alte avize și studii specifice solicitate în Certificatul de Urbanism	X	
Alte documente	Raportul informării și consultării publicului conform Ordinului MDRT 2.701/2010, cu modificările ulterioare	X	
	Dovada achitării taxei RUR, aferentă documentației PUZ		X
	Dovada achitării taxei de aviz PUZ în contul Consiliului Județean Arad	X	

INTOCMIT

PROIECTANT /ELABORATOR PUZ

ARHITECTURĂ/URBANISM

Nr. înregistrare: OUT25251 / 19.05.2025

Către,
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD,
În atenția Arhitectului Șef al Județului – Arh. Florin Vârvescu
Spre știința C.T.A.T.U. Județul Arad,

Subscrisa, S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. cu sediul social situat în Mun. Arad, Str. Ioan Alexandru nr. 15, punct de lucru Str. Corneliu Coposu nr. 24C, Jud. Arad, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. de ordine J02/1221/2005, cod unic de înmatriculare (CUI) 17754300, în calitate de Contractant Elaborator pentru obiectivul **ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU"ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ,DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE(FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-CI, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"**,pentru beneficiar ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. cu sediul situat în Mun. BAIA MARE, Str.B-DUL REPUBLICII, nr. 56, ap.42, Jud. MARAMUREȘ, pentru amplasament situat în Municipiul Arad, Str.CALEA AUREL VLAICU, Nr. 274, 274/A, 274/C, Județul Arad, identificat prin CF nr. 301334, 302599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598, Arad, conform Certificat de Urbanism nr. 1163 / 20.06.2023, emis de Primăria Municipiului Arad, ca urmare a Avizului de Oportunitate Nr. 58 / 20.11.2023 ***vă solicităm AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF.***

Arad, 19.05.2025

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
pentru **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**

Adresă de corespondență:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Str. Corneliu Coposu nr. 24 C, etaj 6, Arad, Arad
e-Mail: office@pro-arhitectura.ro
Nr. telefon: 0742 111 187 – ING.IZABELA BORA

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. ad. 14515, 17050/16.07.2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
În atenția domnului Primar

Referitor la P.U.Z. şi R.L.U. aferent
„Zonă servicii şi comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică) reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente"
intravilan Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C, jud. Arad

Beneficiar: ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
Proprietari: Mihaila Ioan-Viorel-Romeo, Mihaila Maria-Otilia, Mihaila Mihaela, Iovirom S.R.L., Asset Portofolio Management S.R.L., Moara Vest S.R.L.
Proiect nr.: 577/2023
Proiectant general: PRO ARHITECTURA S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Gheorghe N. Seculici
Amplasare: intravilan Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 301334-Arad, C.F. nr. 320599-Arad, C.F. nr. 320601-Arad, C.F. nr. 320604-Arad, C.F. nr. 320607-Arad, C.F. nr. 320610-Arad, C.F. nr. 320612-Arad, C.F. nr. 320616-Arad, C.F. nr. 320625-Arad, C.F. nr. 320660-Arad, C.F. nr. 320662-Arad, C.F. nr. 315008-Arad, C.F. nr. 307255-Arad, C.F. nr. 320353-Arad, C.F. nr. 321196-Arad, C.F. nr. 300614-Arad, C.F. nr. 307160-Arad, C.F. nr. 316902-Arad, C.F. nr. 320606-Arad, C.F. nr. 320618-Arad, C.F. nr. 320598-Arad.

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-şef al Județului Arad a emis Avizul nr. 17/16.07.2025 pentru documentația P.U.Z. şi R.L.U. aferent – **„Zonă servicii şi comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică) reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente"**, intravilan Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 301334-Arad, C.F. nr. 320599-Arad, C.F. nr. 320601-Arad, C.F. nr. 320604-Arad, C.F. nr. 320607-Arad, C.F. nr. 320610-Arad, C.F. nr. 320612-Arad, C.F. nr. 320616-Arad, C.F. nr. 320625-Arad, C.F. nr. 320660-Arad, C.F. nr. 320662-Arad, C.F. nr. 315008-Arad, C.F. nr. 307255-Arad, C.F. nr. 320353-Arad, C.F. nr. 321196-Arad, C.F. nr. 300614-Arad, C.F. nr. 307160-Arad, C.F. nr. 316902-Arad, C.F. nr. 320606-Arad, C.F. nr. 320618-Arad, C.F. nr. 320598-Arad şi a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie şi beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- **1 exemplar din documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-şef al Judeţului Arad;**
- **Avizul nr. 17 din 16.07.2025 emis de Arhitectul-şef al Judeţului Arad.**

Având în vedere:

- **Prevederile art. 56 al. 6 şi 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare:**

(6) Documentaţiile de urbanism, elaborate conform legislaţiei în vigoare, care au avizele şi acordurile prevăzute de lege şi solicitate prin certificatul de urbanism, precum şi tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiştii care au elaborat documentaţiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-şef (persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei), în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentaţiei complete la registratura primăriei.

(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice şi înaintarea expunerii de motive elaborate de primar şi a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-şef, consiliul local are obligaţia să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentaţia de urbanism.

- **Prevederile art. 11 şi 12 din Ordinul nr. 2701/2010 -** Raportul informării şi consultării publicului însoţit de punctul de vedere (referatul) structurii de specialitate din cadrul autorităţii publice locale, se prezintă consiliului local spre însuşire sau respingere.

Documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent – forma avizată de Arhitectul-şef al Judeţului Arad se supune spre aprobarea Consiliului Local.

Documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobată se păstrează şi arhivează la sediul primăriei, spre aplicare.

Toate restricţiile impuse prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobată se fac publice de către Consiliul Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituţiei. (v. art. 48^1 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

PREŞED[illegible]

ARHITECT-ŞEF

Red/Dact. 2ex. / D / arh. Sandra Dinulescu

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

ROMÂNIA
Judeţul Arad
Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de către ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., cu sediul în Municipiul Baia Mare, Bulevardul Republicii nr. 56, ap. 42, Judeţ Maramureş, având nr. OUT25297/16.06.2025 înregistrată la Consiliul Judeţean Arad cu nr. 14515 din 16.06.2025, şi a completărilor solicitate şi depuse cu adresa OUT25364/15.07.2025, înregistrată la Consiliul Judeţean Arad cu nr. 17050/15.07.2025.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, **se emite următorul:**

AVIZ
Nr. 17 din 16.07.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Zonă servicii şi comerţ, desfiinţare construcţii existente (fără valoare istorică) reabilitare construcţie monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente", intravilan Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 301334-Arad, C.F. nr. 320599-Arad, C.F. nr. 320601-Arad, C.F. nr. 320604-Arad, C.F. nr. 320607-Arad, C.F. nr. 320610-Arad, C.F. nr. 320612-Arad, C.F. nr. 320616-Arad, C.F. nr. 320625-Arad, C.F. nr. 320660-Arad, C.F. nr. 320662-Arad, C.F. nr. 315008-Arad, C.F. nr. 307255-Arad, C.F. nr. 320353-Arad, C.F. nr. 321196-Arad, C.F. nr. 300614-Arad, C.F. nr. 307160-Arad, C.F. nr. 316902-Arad, C.F. nr. 320606-Arad, C.F. nr. 320618-Arad, C.F. nr. 320598-Arad.
Inițiator: ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
Proprietari: Mihaila Ioan-Viorel-Romeo, Mihaila Maria-Otilia, Mihaila Mihaela, Iovirom S.R.L., Asset Portofolio Management S.R.L., Moara Vest S.R.L.
Proiectant general: PRO ARHITECTURA S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Gheorghe N. Seculici
Proiect nr. 577/2023
Amplasare: intravilan Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 274/A, 274/C, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 301334-Arad, C.F. nr. 320599-Arad, C.F. nr. 320601-Arad, C.F. nr. 320604-Arad, C.F. nr. 320607-Arad, C.F. nr. 320610-Arad, C.F. nr. 320612-Arad, C.F. nr. 320616-Arad, C.F. nr. 320625-Arad, C.F. nr. 320660-Arad, C.F. nr. 320662-Arad, C.F. nr. 315008-Arad, C.F. nr. 307255-Arad, C.F. nr. 320353-Arad, C.F. nr. 321196-Arad, C.F. nr. 300614-Arad, C.F. nr. 307160-Arad, C.F. nr. 316902-Arad, C.F. nr. 320606-Arad, C.F. nr. 320618-Arad, C.F. nr. 320598-Arad.

Delimitare:

- **la nord:** **terenuri proprietate privată, construcţii cu profil industrial, identificate prin C.F. nr. 320321-Arad, C.F. nr. 320318-Arad, C.F. nr. 304444-Arad, C.F. nr. 320659-Arad, C.F. nr. 353634-Arad, C.F. nr. 349414-Arad, C.F. nr. 356597-Arad, C.F. nr. 356598;**
- **la vest:** **terenuri proprietate privată, construcţii cu profil industrial, identificate prin C.F. nr. 320340-Arad, C.F. nr. 320399-Arad, C.F. nr. 313574-Arad, C.F. nr. 320319-Arad, C.F. nr. 320679-Arad, şi teren proprietate publică, Strada Meşterul Manole, identificat prin C.F. nr. 355566-Arad;**
- **la sud:** **terenuri proprietate privată, construcţii cu profil industrial, identificate prin C.F. nr. 301614-Arad, C.F. nr. 301938-Arad, C.F. nr. 320319-Arad, C.F. nr. 313574-Arad, C.F. nr. 320399-Arad, C.F. nr. 358462-Arad, C.F. nr. 320988-Arad, C.F. nr. 320960-Arad, şi teren proprietate publică, Calea Aurel Vlaicu, identificat prin C.F. nr. 351420-Arad;**
- **la est:** **terenuri proprietate privată, construcţii cu profil industrial, identificate prin C.F. nr. 349416-Arad, C.F. nr. 349414-Arad, C.F. nr. 356597-Arad, C.F. nr. 363347-Arad, C.F. nr. 358462-Arad, şi teren proprietate publică, cale de acces, identificat prin C.F. nr. 321028-Arad;**

- S $_{\text{zona incintă}}$ = 54.039,00 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U.:

- U.T.R. 42, subzona Ip42b;
- regim de construire: P, P+1, P+2, P+2+M;
- funcţiuni predominante: Zona industrială vest;
- funcţiuni complementare admise ale zonei: Spaţii comerciale şi prestări servicii;
- H max = ;
- P.O.T. max = pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului; pentru cele propuse – procentul maxim de ocupare a terenului, se stabileşte prin studiul de fezabilitate
- C.U.T. max = ;
- retragerea minimă faţă de aliniament = retragerea construcţiilor faţă de aliniament se poate face din raţiuni funcţionale, estetice sau ecologice (protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor) maxim 10,00 m;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale ale parcelei, conform Codului Civil;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = distanţele minime obligatorii faţă de limitele posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U.

- U.T.R. 42 - modificat, subzona Ip42b;
- regim de construire:
  - SZ1 – ISCo – subzona prestări servicii şi comert, cu funcţiuni complementare, cu regim de înălţime mic, P, şi mediu, max. P+1;
  - SZ2 – ISCo – subzona prestări servicii şi comert, cu funcţiuni complementare, cu regim de înălţime mediu, P+1 / pasarelă etaj 1, şi mare, max. P+5;
  - SZ3 – ISCo - subzona prestări servicii şi comerţ, cu funcţiuni complementare, în vederea menţinerii construcţiilor cu importanţă istorică şi estetică şi cu admiterea de construcţii noi exclusiv cu caracter temporar (unităţi pavilionare nepermanente, usor demontabile), cu menţinere regim de înălţime existent, P;
  - SZ4 – TSCo - subzona turism, prestări servicii şi comerţ, cu funcţiuni complementare, în vederea menţinerii construcţiilor cu importanţă istorică şi estetică, refuncţionalizarea si reabilitarea lor, cu interdicţie de construire corpuri noi de clădire, cu menţinere regim de înălţime existent, Moara: S+P+4+2M

- funcţiuni predominante: zonă servicii şi comerţ – construire parc retail cu amenajările aferente, funcţiuni mixte – turism,administrativ; zone verzi amenajate cu acces public nelimitat; căi de comunicaţie carosabilă şi pietonală; echipamente tehnico-edilitare;

- funcţiuni complementare:
  - Construcţii/spaţii administrative :

- sedii ale unor companii şi firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanţă, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
- unităţi financiar bancare cu destinaţia de filiale bănci, sedii de societăţi de asigurări

  - Construcţii comerciale retail având destinaţia magazine alimentar şi nealimentar, retail, alimentaţie publică (restaurante, bistro,cofetării, cafenele, etc.), spaţii multifuncţionale.
  - Funcţiuni terţiare având destinaţia:

- servicii profesionale(cabinet stomatologic, cabinet de medicină, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.)
- servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.
- servicii cu acces public: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, grădiniţă, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

  - Cultură(expoziţii-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, ateliere de artă, centru de conferinţe etc)
  - Turism şi agrement având destinaţia de hotel, apart-hotel, săli de evenimente etc.

- H max = ;
- SZ1 - SZ1a - construcţii servicii şi comerţ, cu funcţiuni complementare Hmax. = 15,00 m;
  - SZ1b - construcţii servicii şi comerţ, cu funcţiuni complementare Hmax. = 8,80 m;
  - SZ1c - construcţii servicii şi comerţ, cu funcţiuni complementare Hmax. = 6,00 m;
- SZ2 - SZ2a - construcţii servicii şi comerţ, cu funcţiuni complementare Hmax. = 10,00 m;
  - SZ2b - construcţii servicii şi comerţ, cu funcţiuni complementare Hmax. = 28,00 m;
  - SZ2c - construcţii servicii şi comerţ, cu funcţiuni complementare Hmax. = 10,00 m;
- SZ3 - ISCo-p – construcţii servicii şi comert, funcţiuni complementare Hmax. coamă = 6,00 m, Hmax. cornişă = 4,00 m;
- SZ4 - TSCo – construcţii turism, servicii şi comert, funcţiuni complementare: HoReCa (Hotel, Restaurant, Cafenea ş.a.m.d.); refuncţionalizarea şi reabilitarea Morii Hmax. = 30,00 m;
  refuncţionalizarea şi reabilitarea Construcţiei expediţie tărâţe Hmax.= 6,00 m;

- P.O.T. max = 50%;
- C.U.T max = 1,20;
- retragerea minimă faţă de aliniament = conform Cap. II, Art. 6, alin. (8) din regulament;

Aliniamentul este limita dintre domeniul privat şi cel public.
Amplasarea clădirilor faţă de aliniament (limita dintre domeniul public şi cel privat) se va face în interiorul zonei construibile, conform planşei „U04 – Reglementări urbanistice - Zonificare”.
Conform planşei „U04 – Reglementări urbanistice - Zonificare”, incinta studiată cuprinde 4 zone distincte cu reglementările aferente, şi anume SZ1, SZ2, SZ3, SZ4.
- SZ1 - retragerea minimă admisă este de 8,60 m faţă de limita de proprietate la stradă (sud);
- SZ2 - retragerea minimă admisă este de 17,10 m faţă de limita de proprietate la stradă (sud), înspre proprietăţile identificate prin C.F. nr. 358462-Arad şi C.F. nr. 320960-Arad;

- SZ3 - retragerea minimă admisă este de 7,65 m față de limita de proprietate la stradă (sud);
- SZ4 - se mențin retragerile și poziția construcțiilor existente;
- se vor respecta retragerile obligatorii cu interdicție de construire de minim 25.00 m pentru clădirea morii, respectiv, 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică, cabină expediție;
- subzonă cu interdicție de construire corpuri noi de clădire supraterane, se admite amplasarea de construcții subterane, cu asigurarea condițiilor de acces și stabilitate a construcțiilor din jur.

- retragerea minimă față de limitele laterale = conform Cap. II, Art. 6, alin. (9) din regulament;
- SZ1 - retragerea minimă admisă față de limita de proprietate laterală (est) este de 9,60 m;
- retragerea minimă admisă față de limita de proprietate laterală (vest) –fără reglementări;
clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, asigurând o retragere minimă de 4,50 de la limita subzonei SZ3;
- SZ2 - retragerea minimă admisă față de limita de proprietate laterală (est) este de 10,30 m;
- retragerea minimă admisă față de limita de proprietate laterală (vest) –fără reglementări;
clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, se admite alipirea la limita subzonei SZ1;
- SZ3 - față de limita de proprietate laterală (est) - fără reglementări, se admite amplasarea de construcții cu caracter temporar alipite limitei subzonei SZ1;
- retragerea minimă admisă față de limita de proprietate laterală (vest) este de 7,65 m;
- SZ4 - se mențin retragerile și poziția construcțiilor existente;
- se vor respecta retragerile obligatorii cu interdicție de construire de minim 25.00 m pentru clădirea morii, respectiv, 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică, cabină expediție;
- subzonă cu interdicție de construire corpuri noi de clădire supraterane, se admite amplasarea de construcții subterane, cu asigurarea condițiilor de acces și stabilitate a construcțiilor din jur.

- retrageri minime față de limita posterioară = conform Cap. II, Art. 6, alin. (9) din regulament;
- SZ1 - retragerea minimă admisă față de limita de proprietate laterală (nord) este de 7,65 m;
- SZ2 - retragerea minimă admisă față de limita de proprietate laterală (nord) este de 10,50 m;
- SZ3 - retragerea minimă admisă față de limita de proprietate laterală (nord) este de 7,65 m;
- SZ4 - se mențin retragerile și poziția construcțiilor existente;
- se vor respecta retragerile obligatorii cu interdicție de construire de minim 25.00 m pentru clădirea morii, respectiv, 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică, cabină expediție;
- subzonă cu interdicție de construire corpuri noi de clădire supraterane, se admite amplasarea de construcții subterane, cu asigurarea condițiilor de acces și stabilitate a construcțiilor din jur.

- circulații și accese:

În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces clădire existentă în incintă, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu.

Accesul autovehiculelor mici se propune a se realiza printr-un brat nou al giratiei existente pe strada Calea Aurel Vlaicu. Acesta fiind racordat la inelul giratiei prin raze circulare de R=15,00 m la intrare, respectiv R=6,00 m la ieșire, lățimea benzilor de circulație pentru intrare/ieșire este de 4,50 m, acestea fiind separate printr-o insulă denivelată.

Accesul autovehiculelor grele pentru aprovizinare se propune a se realiza prin strada Aleea Jupier, care în momentul de față nu este amenajată corespunzător. Amenajarea acesteia constă în lărgirea străzii la 7,00 m și racordarea străzii la Calea Aurel Vlaicu prin raze circulare R=12,00 m. Un al doilea acces pentru aprovizionare se propune în zona străzii Meșterul Manole, care se intersectează cu Calea Aurel Vlaicu. Accesul propus are o lățime de 7,00 m, fiind racordat la marginea părții carosabile a străzii Meșterul Manole prin raze circulare R=9,00.

Se propun încă două accesuri pietonale prin terenul identificat prin C.F. nr. 304160-Arad. Accesul auto la teren se face prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, C.F. nr. 320612-Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

- echipare tehnico-edilitară:

*alimentarea cu apă potabilă:

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în zonă.

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

*apele uzate menajere:

În zonă există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

*apele pluviale:

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

*alimentarea cu energie termică/gaze naturale:

În zonă există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare

*alimentarea cu energie electrică:

În zonă există rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

*gospodărire comunală:

Pentru clădirile propuse în incintă se vor amenaja platforme specializate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dimensionate corespunzător numărului de operatori economici și tipurilor de activitate desfășurate. Aceste platforme vor permite depozitarea temporară a deșeurilor în vederea transportului organizat către rampa ecologică autorizată a municipiului Arad. Se va asigura acces facil pentru autovehiculele de salubritate, cu trasee bine definite care să nu interfereze cu zonele pietonale sau cu cele de reprezentare urbană

Pentru a minimiza impactul vizual asupra ambientului general și în special asupra clădirii monument istoric – Moara Neuman – platformele pentru deșeuri vor fi amplasate în zone retrase, ecranate vizual prin gard viu sau panouri decorative, și vor avea un design unitar, compatibil cu estetica ansamblului. În apropierea clădirii Morii nu se vor amplasa astfel de facilități, pentru a păstra caracterul reprezentativ al zonei și pentru a evita interferența cu imaginea monumentului. Colectarea deșeurilor se va face diferențiat (hârtie/carton, plastic, sticlă, deșeuri menajere) în containere marcate corespunzător, contribuind la obiectivele de sustenabilitate și protecție a mediului.

- zone de protecție impuse:
  - *minimum 100,00 m de la conturul clădirilor monument istoric, conform prevederilor legii 422/2001*
- zone de siguranță impuse, cu interdicție definitivă de construire în regim suprateran:
  - *minimum 25,00 m de la conturul clădirii monument istoric, Moara, nr. cad. 320604-C1;*
  - *minimum 10,00 m de la conturul clădirii istorice, Garaj, nr. cad. 301334-C1, respectiv de la conturul clădirii istorice, Garaj locomotivă, nr. cad. 320353-C1.*

- spaţii verzi:

Aferent zonelor SZ1, SZ2 - Se va asigura un procent minim de 15% spaţii verzi (respectând prevederile H.C.L.M.A. nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad) care se vor amenaja atât la sol cât şi pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: se va amenaja la sol sau prin măsuri compensatorii (Sva,b).

Aferent zonelor SZ3, SZ4 - Se va asigura un procent minim de 30% spaţii verzi (respectând prevederile H.C.L.M.A. nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad) care se vor amenaja atât la sol cât şi pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: se va amenaja la sol sau prin măsuri compensatorii (Sva,b).

În zona monumentului de arhitectură existent pe parcelă, clădirea Morii, se reglementeză amenajarea corespunzătoare a spaţiilor verzi în aşa fel încât să aducă valoare estetică şi să o evidenţieze printr-un ambient plăcut. Se vor avea în vedere plantaţii abundente cu plante perene, şi arbori de talie mică, medie şi mare. În cazul arborilor de talie medie se admite amplasarea lor la o distanţă minimă 10,00 m de la conturul pereţilor exteriori al clădirii monument. În cazul arborilor de talie mare se admite amplasarea lor la o distanţă minimă 15,00 m faţă de conturul pereţilor exteriori al clădirii monument pentru ca rădăcinile acestora să nu afecteze subsolul existent al acesteia.

Se recomandă ca, în imediata vecinătate a clădirii monument, spaţiile verzi, să fie prevăzute cu amenajări, mobilier urban, spaţii pentru şezut, alei pietonale, iluminat stradal, ilumint arhitectural.

La faza D.T.A.C. se va stabili exact procentajul de spaţii verzi din incintă şi cel al teraselor înierbate respectând prevederile H.C.L.M.A. nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 24.06.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice şi planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse vizate spre neschimbare, anexate.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. şi R.L.U. aferent răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. şi R.L.U. aferent care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

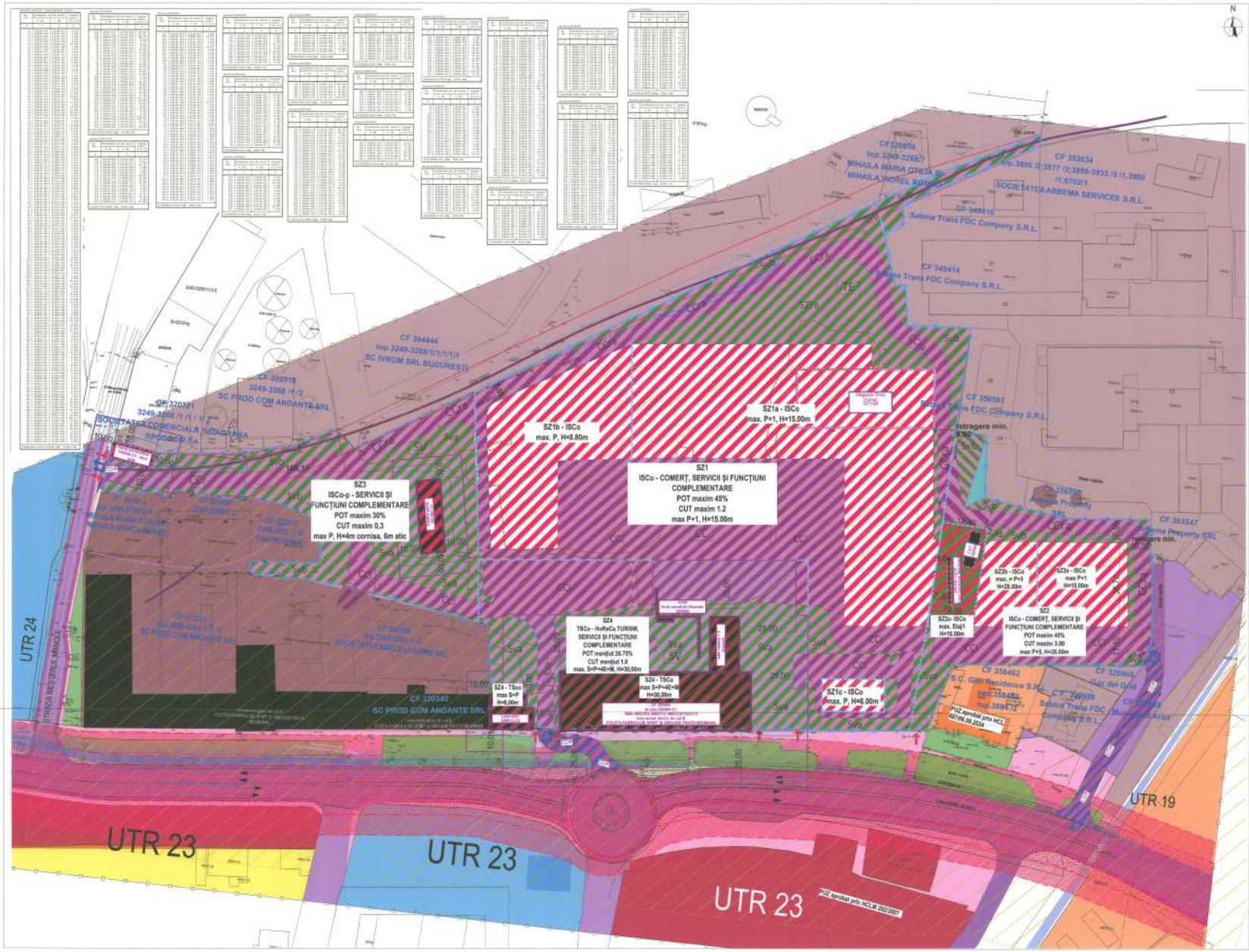
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. şi R.L.U. aferent.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi R.L.U. aferent şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1163/20.07.2023 emis de către Primăria Municipiului Arad.

arh. ...

ROMÂNIA ... ARHITECT-... JUDEŢEAN ARAD


SZ1b - ISCo
max. P, H=8.00m
SZ1a - ISCo
max. P+1, H=15.00m
SZ1
ISCo - COMERȚ, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
POT maxim 45%
CUT maxim 1.2
max P+1, H=15.00m
SZ3
ISCo-p - SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
POT maxim 30%
CUT maxim 0,3
max P, H=4m cornișa, 6m atic
SZ4
TSCo - HoReCa TURISM, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
POT menținut 26.78%
CUT menținut 1.6
max. S+P+4E+M, H=30.00m
SZ4 - TSCo
max S+P+4E+M
H=20.00m
SZ4 - TSco
max S+P
H=8.00m
SZ1c - ISCo
max. P, H=6.00m
SZ2b - ISCo
max. e P+5
H=28.30m
SZ2a - ISCo
max P+1
H=10.00m
SZ2b - ISCo
max. Es+1
H=10.00m
SZ2
ISCo - COMERȚ, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
POT maxim 45%
CUT maxim 3.00
max P+3, H=26.80m
PUZ aprobat prin HCLM 487/06.09.2024
PUZ aprobat prin HCLM 26/2/2007
UTR 24
UTR 23
UTR 23
UTR 23
UTR 19
CF 320340
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320321
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320338
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320339
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320339-C1
SOCIETATEA COMERCIALA INDAGRABA PRODCOM SRL
CF 320339-C2
SOCIETATEA AMILE LASSONO SRL
CF 320339-C3
SOCIETATEA COMERCIALA INDAGRABA PRODCOM SRL
CF 320339
SOCIETATEA COMERCIALA INDAGRABA PRODCOM SRL
CF 320339
MIHAILA MARIA OTILIA SI MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 320339
top.3249-3268/7
MIHAILA MARIA OTILIA SI MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 353634
top.3886 /2;3877 /2;3868-3833 /5 /1.3900 /1;67027/1
SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L.
CF 349416
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 349414
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356598
Adrian Property SRL
CF 363347
Sabina Property SRL
CF 358462
S.C. Gabi Residence S.R.L.
CF 358463
CF 358472
CF 320980
Gaz del Grup
CF 356599
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 320444
top.3249-3268/1/1/1/3
SC IVROM SRL BUCUREȘTI
CF 320338
3249-3268 /1 /2
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320321
3249-3268 /1 /1
SC PROD COM ANDANTE SRL
SOCIETATEA COMERCIALA INDAGRABA PRODCOM SRL
retragere min. 6.00
retragere min.
retragere min.
retragere min.
retragere min.
STRADA MESTERUL MANOLE
Limita UAT
Limita UTR
Limita zonă studiată
Limita zonă reglementată
Limita parcelă
Limita cadastrală
Limita imobil
Limita construcție
Limita construcție demolată
Limita construcție propusă
Limita construcție demolată propusă
Limita construcție existentă
Limita construcție propusă
Limita construcție demolată

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

având sediul în Mun. Baia Mare, Bulevardul Republicii, Nr. 56, Ap. 42, Jud. Maramureș, titular al planului / programului „ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE", amplasat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 274/a, 274/C, Județul Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320958 Arad, anunță publicul interesat asupra elaborării primei versiuni a planului / programului menționat și declanșarea etapei de încadrare pentru obținerea avizului de mediu.
Consultarea primei versiuni a planului / programului se poate realiza la punctul de lucru al S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., în Arad, str. Corneliu Coposu nr. 24C, zilnic între orele 1000 – 1200 sau la sediul APM ARAD, strada Splaiul Mureșului FN, Arad, jud. Arad, de luni până joi între orele 0900 – 1600, vineri între orele 0900 – 1300.
Observații/comentarii și sugestii se primesc în scris la sediul APM ARAD, în termen de 18 zile calendaristice de la data publicării prezentului anunț. (9785 - H 5696)

NEVCOM INSOLVENCY I.P.U.R.L.

în calitate de lichidator judiciar al
S.C. ADRIANO CONSTRUCTII S.R.L.-
(societate în faliment, în bankruptcy, en faillet),
CUI: 21072921, J2/313/2007

ANUNȚĂ TOȚI CREDITORII

că față de această societate a fost deschisă procedura simplificată a falimentului prev. de Legea nr. 85/2014 prin **încheierea civilă nr. 134 din data de 03.06.2024 pronunțata de Tribunalul Arad, secția Civilă în dosarul 2527/108/2024.** Termenul limită pentru înregistrarea cererii de admitere a creanțelor asupra averii debitorului este data de **19.07.2024**. Termenul limită pentru verificarea creanțelor, întocmirea și publicarea în Buletinul Procedurilor de insolvență a tabelului preliminar al creanțelor este data de **30.07.2024.** Prima ședință a Adunării Generale a Creditorilor va avea loc la sediul lichidatorului judiciar din Arad, Str. Carol Davila, nr. 10, ap. 1, et. P, jud. Arad în data de **05.08.2024 la ora 13:00** În cazul imposibilității de a se ține prima adunare a creditorilor sau a imposibilității de a se lua vreo decizie cu privire la confirmarea practicianului în insolvență, o a doua adunare generală a creditorilor va avea loc la data de **07.08.2024**, la aceeași oră și locație ca prima adunare, cu aceeași ordine de zi. Nedepunerea declarațiilor de creanță în termenul limită mai sus menționat atrage incidența prevederilor art. 114 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței.Informații suplimentare se pot obține la tel. 0727-704-201,e-mail: office@nevcom.ro sau la sediul profesional al lichidatorului judiciar situat în Arad, str. Carol Davila, nr. 10, ap. 1, et. P, jud. Arad. (9788 - H 5698)

ORAȘ CURTICI

având sediul pe str. Primăriei, nr.47, C.F. 3519402, C.P. 315200, fax/tel 0257 464130/0257 464004, reprezentată legal prin Primar Ban Ioan Bogdan, vă aduce la cunoștință, organizarea licitației în vederea atribuirii contractelor de închiriere pentru spațiile comerciale și birouri din Piața Agroalimentară, proprietate publică a orașului Curtici, situată în Orașul Curtici, înscrisă în C.F. nr. 302883 Curtici, nr. top. 302883- C1, 302883- C2.
Licitația va avea loc în data de **18.07.2024, orele 10:00** la sediul Primăriei orașului Curtici, str.Primăriei, nr.47, în sala de ședințe a Consiliului Local Curtici.
Prețul de pornire al licitației: birouri - 5,00 euro/mp/lună, spații comerciale - 4,50 euro/mp/lună.
Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire de la sediul Primăriei Orașului Curtici începând cu data de **27.06.2024 orele 9:00 până la data limită de 16.07.2024 orele 14:00.** Solicitarea va fi înotmită în atenția Serviciului Buget Contabilitate Juridic și Achiziții Publice. Costul obținerii documentației de atribuire este de 100,00 lei.
Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Termenul limită pentru transmiterea solicitărilor de clarificări este data de 08.07.2024, orele 12:00.
Ofertele se vor depune la Registratura Primăriei Orașului Curtici până la data limită de depunere a ofertelor – 16.07.2024 orele 14:00, într-un singur exemplar.
Instanța competentă cu soluționarea litigiilor Tribunalul Arad, sesizarea urmând să se facă în termenele prevăzute de lege.
Persoana de contact pentru relații suplimentare: dnul. Liță Borcea, responsabil Piața Agroalimentară. (9793 - H 5700)

MOROSANU LUCIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA

cu sediul social în mun. Arad str. Crișanilor, Nr. 118 jud. Arad

dorește să obțină autorizație de mediu pentru punctul de lucru Sat Șofronea, Comuna Șofronea, Strada 1, Nr. 4, Județ Arad, unde se desfășoară activitățile de **CAEN 1610 Taierea si rindeluirea lemnului**, având ca principale faze ale procesului tehnologic următoarele: prelucrare/uscare/debitare/impregnare cherestea.
Măsuri de protecție a factorilor de mediu:
apă: bazin vidanjabil
aer: sistem exhaustare
sol: platforme betonate
gestiune deșeuri: contract soc. specializata
Observațiile publicului formulate în scris/informațiile privind potențialul impact asupra mediului se depun/pot fi consultate la sediul Agenției de Protecția Mediului Arad, str. Splaiul Mureșului FN, tel. 0257/280331, tel/fax 0257/284767, timp de zece zile lucrătoare după data publicării prezentului anunț. (9787 - H 5697)

SC PETROL TNVEST SIB SRL

Titular Al Proiectului **„Construire stație alimentare carburanți și fast-food"**, anunță publicul interesat asupra luării deciziei etapei de încadrare de către Agenția pentru Protecția Mediului Arad, în cadrul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru proiectul mai sus-menționat, propus a fi amplasat în orașul Pecica, intravilan, FN, identificat Prin CF Nr. 320780 Pecica, Județul Arad.
Procetul deciziei de încadrare și motivele care o fundamentează vor putea fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului din Arad, Str. Splaiul Mureș, FN, Jud. Arad, în zilele de luni până vineri, între orele 8.00-14.00, precum și la următoarea adresă de internet www.apmas.anpm.ro
Publicul interesat poate înainta comentarii asupra proiectul deciziei de încadrare în termen de 10 zile de la data publicării anunțului pe pagina de internet a autorității competente pentru protecția mediului. (9792 - H 5702)

SIMOB ART S.R.L.

cu sediul în sat Măderat Oraș Pâncota, nr.396 Jud. Arad, J02/1823/2022, cod fiscal 46900388, dorește să obțină **autorizație de mediu pentru sediul din sat Măderat Oraș Pâncota Nr.396 Judet Arad unde se desfășoară următoarele activități.**
1610 Tăierea și rindeluirea lemnului
3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine
3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătării
3103 Fabricarea de saltele și somiere
3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.,
având ca principale faze ale procesului tehnologic următoarele:
- recepție și depozitare materie primă
- operațiuni de taiere debitare rindeluire aburire materie prima etc
- asamblarea si finisarea produsului finit din lemn.
- depozitarea pentru livrare.

Măsuri de protecție a factorilor de mediu: apă: rețea oraș; canalizare bazin vidanjabil; aer: sistem de exaustare; sol: platforma betonată; gestiunea deșeurilor - contract cu firme specializate in colectarea deseurilor menajere, și a altor deșeuri rezultate din procesul de producție.
Observațiile publicului formulate în scris/informațiile privind potențialul impact asupra mediului se depun/pot fi consultate la sediul Agenției de Protecție Mediului Arad, Splaiul Mureșului, FN, tel 0257-280331, tel/fax 0257-280996, timp de zece zile lucrătoare după data publicării prezentului anunț. (5695)

NEVCOM INSOLVENCY I.P.U.R.L.

în calitate de lichidator judiciar al
S.C. BLN TEAM RESTAURARI S.R.L.-
(societate în faliment, în bankruptcy, en faillet),
CUI: RO44668877, J2/1368/2021

ANUNȚĂ TOȚI CREDITORII

că față de această societate a fost deschisă procedura simplificată a falimentului prev. de Legea nr. 85/2014 prin **încheierea civilă nr. 136 din data de 04.06.2024 pronunțată de Tribunalul Arad, secția Civilă în dosarul 2526/108/2024.** Termenul limită pentru înregistrarea cererii de admitere a creanțelor asupra averii debitorului este data de **19.07.2024.** Termenul limită pentru verificarea creanțelor, întocmirea și publicarea în Buletinul Procedurilor de Insolvență a tabelului preliminar al creanțelor este data de **02.08.2024.** Prima ședință a Adunării Generale a Creditorilor va avea loc la sediul lichidatorului judiciar din Arad, Str. Carol Davila, nr. 10, ap. 1, et. P, Jud. Arad în data de **07.08.2024 la ora 14:00.** În cazul imposibilității de a se ține prima adunare a creditorilor sau a imposibilității de a se lua vreo decizie cu privire la confirmarea practicianului în insolvență, o a doua adunare generală a creditorilor va avea loc la data de 09.08.2024, la aceeași oră și locație ca prima adunare, cu aceeași ordine de zi. Nedepunerea declarațiilor de creanță în termenul limită mai sus menționat atrage incidența prevederilor art. 114 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței.
Informații suplimentare se pot obtine la tel. 0727-704-201, e-mail: **office@nevcom.ro** sau la sediul profesional al lichidatorului judiciar situat în **Arad, str. Carol Davila, nr. 10, ap. 1, et. P, jud. Arad.**

SC Promoții și Construcții Moț SRL

titular al planului – PUZ și RLU: Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestării servicii cu amenajările aferente, aduce la cunoștința publicului că decizia etapei de incadrare conform H.G. nr. 1076/2004, este cea de adoptare a planului fără aviz de mediu.
Propunerile de reconsiderare ale deciziei se vor transmite în scris, în temen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului, la sediul APM Arad, Splaiul Mureș, FN, jud. Arad. (9791 - H 5703)

Anunțurile de deces se publică GRATUIT!

DECESE



Cu adâncă durere, anunțăm trecerea în eternitate a iubitei noastre
[illegible]
Dumnezeu [illegible]că! Înmormântarea a avut loc duminică, 23 iunie, la Cimitirul Eternitatea UTA.

COMEMORĂRI



Pios omagiu și dragi amintiri la împlinirea a 14 ani de la trecerea în veșnicie a celei care a fost mamă și bunică
GAUDI ANA,
din Vladimirescu.
Odihnă veșnică!
Familia Tomoiagă și Rus

CASĂ

- **Vând casă, în comuna Beliu Satu Secaci** nr. 91 strada 1, trei hectare, livadă măr, cireș, păr, locuibilă, 45.000 euro neg. Tel. 0771.789.541.

APARTAMENT 1 CAMERĂ

- **Cumpăr apartament 1, 2, 3 camere,** plata cash. 0755.483.216/ 0746.055.126.

IMOBILE CHIRII

- **Închiriez spațiu de 52 mp,** zona Podgoria, open space, tel. 0722.293.738.

DIVERSE

- **Vând pui pentru sacrificat.** 0748.322.489.
- **Cumpăr pene, cablu de cupru,** caroserie, fier vechi, baterii, cupru/aluminiu și cositor. Tel. 0748.912.117, 0741.134.368.
- **Vând 2 porci,** 1 Petrean aproximativ 150 Kg., un Margarita aproximativ 125 Kg. Tel. 0752.532.421.
- **Vând 6 grăsuni** și 2 porci la 110 Kg/BUC., rasă de carne. Tel. 0753.992.424.
- **Vând loc de veci** cimitirul Eternitatea (UTA). Tel. 0257.256.770, 0770.311.961.
- **Vând boxe 5.1 Genius,** 150 Lei perfect funcționale, geantă tazz, 80 Lei, Calculator I5-3470, 250 Lei. Tel. 0770.686.139.
- **Vând purcei Margarita cu Petrean,** 1 țap și 2 capre. Tel. 0752.532.421.
- **Vând 2 porci** la 110-120 Kg/BUC, rasă de carne, preț negociabil. Tel. 0744.855.910.
- **Cumpărăm cărți și viniluri** din orice domeniu, vechi și noi. Ne deplasăm gratuit oriunde în țară și facem plata pe loc. Tel. 0357.828.104.

MATRIMONIALE

- **Palfi Gedeon, pensionar, doresc să cunosc** o Doamnă pensionară serioasă și nefumătoare pentru a conveți mai departe împreună. Relații la telefon 0770.565.889

Un nou proiect Inform Media Press SRL
Powered by EPDOW
JobsOn.ro
Nu mai aștepta! Caută jobul dorit!
CV-ul tău! Șansa ta!
Portal regional de joburi
www.jobson.ro


Talon valabil până în 31 decembrie 2024

EVIDENȚIAZĂ-TE!
Text:
DATA apariției:.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Date personale:
Nume și Prenume:
Telefon:
Buletin de identitate:

TALON + PREȚUL CATEGORIEI AFERENTE

Anunțurile se preiau zilnic, la ghișeu, până în ora 16⁰⁰, după această oră, se pot prelua doar prin intermediul sistemului online de preluare al anunțurilor disponibil pe www.jurnalaradean.ro. Anunțurile de mică publicitate din Jurnal Aradean se publică pe baza talonului din ziar. Redacția nu își asumă responsabilitatea pentru conținutul anunțurilor de mică publicitate!
JURNAL ARADEAN
Sunt de acord cu publicarea anunțului de angajare pe www.jobson.ro



Tentativă de lovitură de stat

Poliția militară, aliniată în fața susținătorilor lui Luis Arce, președintele Boliviei, în timpul unui protest organizat de armata rebelă, care a încercat să intre în sediul Guvernului din La Paz. Un grup de soldați conduși de generalul comandor Juan Jose Zuniga, din cadrul Armatei Boliviene, a intrat în Plaza Murillo și a folosit un tanc pentru a sparge ușa principală a clădirii Guvernului. Soldații s-au retras după ce președintele Luis Arce a schimbat conducerea Armatei Boliviene, numind acțiunea soldaților ca fiind o tentativă de lovitură de stat.

FOTO: EPA

Modificări legislative făcute fără dezbatere

BUCUREȘTI. Două modificări legislative, care vor impacta consumatorii casnici și non casnici de energie din România, au fost realizate, fără nicio dezbatere, în Camera Deputaților, informează Asociația Energia Inteligentă, printr-un comunicat.

„Fără nici o dezbatere, sub umbra verii, a fotbalului etc., au fost realizate două modificări legislative în Camera Deputaților, care vor impacta consumatorii casnici și non casnici din România. Lobbyul pe finalul de activitate al legislativului românesc, aduce consumatorii români din nou în situația de a scoate bani din buzunar", semnalează reprezentanții AEI. Conform acestor modificări, prosumatorii existenți, care dețin sisteme de panouri fotovoltaice cu puteri instalate între 10,8 kW și 400 kW, vor fi obligați să-și monteze și instalații de stocare. Instalațiile vor trebui să aibă fiecare putere de cel puțin 30% din puterea instalată a unităților de producție, pentru puteri ale acestora din urmă cuprinse între 3 și 200 kW, și de cel puțin 50%, pentru puteri ale unităților de producție cuprinse între 200 și 400 kW. **SURSA: AGERPRES**

Oftamed

Oftalmologie | Optică | Chirurgie | Laser

Dr. Turlea Magdalena
Dr. Turlea Cristian

CONSULTAȚII ÎN CONTRACT CU CAS



- Sală operații pentru intervenții chirurgicale Oftamologice
- Consultații oftamologice, terapie laser pentru retinopatie diabetică, glaucom, retinografie, OCT
- Intervenții chirurgicale (pentru cataractă, glaucom și afecțiuni anexe oculare)
- Optică medicală (ochelari de vedere, soare, lentile de contact)

www.oftamed.ro

Arad, str. Miron Costin bl. 9 ap. 2-3

0257 253 523 0735 520 489

Plângere pe numele arhiepiscopului

BUCUREȘTI. Deputatul USR Diana Buzoianu anunță că a depus plângere împotriva arhiepiscopului Tomisului, Teodosie, la Consiliul Național pentru Combaterea Discriminării (CNCD), după ce a înaltul prelat a sfătuit o femeie, care a relatat că e abuzată de soț, să își „ducă crucea", fiindcă a primit „taina cununiei".

„I-am făcut plângere la Consiliul Național pentru Combaterea Discriminării lui Teodosie pentru declarațiile halucinante cum că femeile au niște cruci de dus în căsătorie...printre altele una fiind abuzul psihologic. Ce faci dacă ești abuzată psihologic de soțul tău? Ne spune Teodosie, Arhiepiscopul Tomisului, adică, în caz că nu știați, ce trebuie făcut, cică. Trebuie ‚să-ți duci crucea .... soluția nu este să vă despărțiți'. Adică, să rămâi pasiv. Că tu ai un sacrificiu de dus mai departe în numele căsătoriei. Căsătoria e sacră, dar drepturile tale fundamentale, nu prea. Suntem în anul 2024. Și nu, femeile nu trebuie să-și ducă nicio cruce ca acum sute de ani în care nu prea aveau niciun drept", a scris Diana Buzoianu, miercuri, pe Facebook.

Aceasta susține că sunt mulți „care și în prezent ar vrea ca femeile să fie la fel de lipsite de apărare și drepturi ca în 1800, doar că sunt milioane de oameni, inclusiv de români, care nu mai acceptă asta". Arhiepiscopul Tomisului, Teodosie, a sfătuit o femeie, într-o emisiune la Radio Dobrogea, să își „ducă crucea", fiindcă a primit „taina cununiei", după ce aceasta a relatat că este abuzată de soț. Teodosie a spus că femeia trebuie să se roage ca Dumnezeu „să-i supliniască" bărbatului empatia. Purtătorul de cuvânt al Arhiepiscopiei Tomisului, Cristian Pricop, a explicat ulterior că Teodosie a oferit „o soluție strict duhovnicească".

SURSA: AGERPRES

Noua președintă se vrea... președinte

Elena Lasconi, primarul municipiului Câmpulung Muscel, a câștigat competiția internă pentru funcția de președinte al Uniunii Salvați România. Și-a anunțat intenția de a candida la președinția țării.



Elena Lasconi

FOTO: FAN

BUCUREȘTI. Ea a precizat miercuri, după anunțarea rezultatelor alegerilor interne, că va reîncepe reconstrucția USR, construind „punți între oameni și între generații". „De astăzi începe reconstrucția USR și tot de astăzi vom lucra mai uniți și mai determinați ca niciodată, pentru că în joc este pierderea democrației din România. Și poate că nu întâmplător am câștigat aceste alegeri astăzi, de Ziua Drapelului. Sunt mândră că sunt română, iar eu sărbătoresc prin fapte Drapelul României în fiecare zi. Și m-aș bucura ca în această seară să îl fluturăm cu toții în Piața Universității, la Iași, la Constanța, la Satu Mare, în România de dincolo de granițele țării și să ne bucurăm împreună de victoria echipei naționale de fotbal la Campionatul European", a afirmat Lasconi.

În opinia sa, „concentrarea puterii în mâinile unor partide învechite în rele și mimarea că ar consulta populația din patru în patru ani le-au adus românilor doar dispreț, furt din buzunarele celor care muncesc pentru România și sunt de bună credință".

„Asta a dus la slăbirea statului, din punctul meu de vedere. Puterea poporului înseamnă putere în fiecare zi și nu doar o dată la patru ani. Puterea cetățeanului înseamnă să ai o viață într-o țară mândră și respectată în care să îți dorești să-ți crești copiii", a susținut noul președinte al USR.

„Da, o să-mi depun candidatura, pentru că sâmbătă o să avem congres și în USR funcționează democrația și probabil că o să avem mai mulți candidați care își doresc să devină candidatul USR pentru funcția supremă în stat. Iar eu îmi voi depune această candidatură pentru sâmbătă", a spus Lasconi, după anunțarea rezultatelor alegerilor interne din USR.

Întrebată dacă va ajunge în turul al doilea al alegerilor prezidențiale, în cazul în care va fi desemnată drept candidatul USR la funcția supremă în stat, Lasconi a spus: „Da. Categoric. Și voi câștiga. Nu contează cu cine, nu are importanță, nu mă interesează care este al doilea. Mă interesează ce îmi doresc eu foarte mult. Nu am încredere în sondaje. În 2020, când am candidat, mă puneau pe locul patru și am câștigat cu 57% și atunci era un scor istoric, acum, aproape 70%. Așa cum am făcut și la alegerile pentru președintele USR", a mai spus Elena Lasconi.

SURSA: AGERPRES

SC ENERGY PRODUCTION & STORAGE SRL

titular al proiectului

„Construire instalație de stocare energie electrică (cu infrastructură, suprastructură, instalațiile, echipamentele și utilajele obiectelor: căi de comunicație, platforme de montaj, rețele de instalații, stație electrică și puncte de conexiune, linie electrică și linie de comunicații pentru racordarea la Sistemul Energetic Național)"

anunță publicul interesat asupra luării deciziei etapei de încadrare de către Agenția pentru Protecția Mediului Arad. În cadrul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru proiectul mai sus-menționat, propus a fi amplasat în orașul Lipova, extravilan, FN, identificat prin CF 301744 Lipova, județul Arad.

Proiectul deciziei de încadrare și motivele care o fundamentează vor putea fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului din Arad, str. Splaiul Mureș, FN, jud. Arad, în zilele de luni până vineri, între orele 8:00-14:00, precum și la următoarea adresă de Internet: www.apmar.anpm.ro

Publicul interesat poate înainta comentarii/observații la proiectul deciziei de încadrare în termen de 10 zile de la data publicării anunțului pe pagina de Internet a autorității competente pentru protecția mediului.

(9808 - H 5720)

Unitatea administrativ-teritorială BELIU, din județul ARAD, anunță publicarea documentelor tehnice ale cadastrului pentru sectoarele cadastrale nr. 29, 30, 49 și 59 începând cu data de 05.07.2024 pe o perioadă de 60 de zile, la sediul Primăriei Beliu, conform art. 14 alin. (1) si (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cererile de rectificare ale documentelor tehnice vor putea fi depuse de către proprietarii, posesorii sau alți deținători, la sediul primăriei și pe site-ul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(9809 - H 5721)

DUMA IOAN, DUMA IOLANKA

anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de emitere a acordului de mediu pentru proiectul **„CONSTRUIRE HALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI"** propus a fi amplasat în comuna Livada, sat Sânleani, intravilan, FN, identificat prin CF 308893 Livada, județul Arad. Informațiile privind proiectul propus pot fi consultate la sediul APM Arad, din municipiul Arad, str. Splaiul Mureș, FN, județul Arad și la sediul titularului în municipiu Arad, str. Castor, nr. 15, județul Arad.

Observațiile publicului se primesc zilnic la sediul APM Arad din municipiul Arad, str. Splaiul Mureș, FN, județul Arad, în zilele de luni-vineri, între orele 8:00-14:00.

(9811 - H 5722)

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

anunță publicului interesat asupra deciziei de revizuire a Autorizației Integrate de Mediu nr. 3 din 26.07.2022 pentru activitatea conform Legii nr. 278/2013 privind emisiile industriale cu modificările ulterioare din Anexa 1 - 6.7 Tratarea suprafețelor materialelor, a obiectelor sau a produselor utilizând solvenți organici; 2.5.b) Prelucrarea metalelor neferoase, 4.1 h Materiale plastice (polimeri, fibre sintetice și fibre pe bază de celuloză) și Anexa 7 - Activitatea 8 - Alte tipuri de acoperire, acoperirea cu adeziv, respectiv Codul CAEN rev.2: 2932 Fabricarea de piese și accesorii pentru autovehicule și motoare de autovehicule la punctul de lucru municipiul Arad, Str. III Zona Industrială Vest, Nr. 9, județul Arad.

Informații privind impactul potențial asupra mediului al activității pentru care se solicită emiterea autorizației integrate de mediu, formularul de solicitare, raportul de amplasament și decizia de emitere a autorizației integrate de mediu pot fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Arad, str. Splaiul Mureșului, FN și la următoarea adresă de internet http://apmar.anpm.ro

Publicul are dreptul să prezinte în scris comentariile asupra solicitării de emitere a autorizației integrate de mediu la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Arad, fax 0257284767, tel. 0257280331, e-mail: office@apmar.anpm.ro în zilele de luni-joi între orele 8-1630 și vineri între orele 8-1400, în termen de 30 de zile de la publicarea anunțului

(9812 - H 5719)

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

având sediul în Mun. Baia Mare, Bulevardul Republicii, Nr. 56, Ap 42, Jud. Maramureș, titular al planului / programului „ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. PENTRU **„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"**, amplasat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 274/a, 274/C, Județul Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320958 Arad, anunță publicul interesat asupra elaborării primei versiuni a planului / programului menționat și declanșarea etapei de încadrare pentru obținerea avizului de mediu.

Consultarea primei versiuni a planului / programului se poate realiza la punctul de lucru al S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., în Arad, str. Corneliu Coposu nr. 24C, zilnic între orele 1000 - 1200 sau la sediul APM ARAD, strada Splaiul Mureșului FN, Arad, jud. Arad, de luni până joi între orele 0900 - 1600, vineri între orele 0900 - 1300. Observații/comentarii și sugestii se primesc în scris la sediul APM ARAD, în termen de 15 zile calendaristice de la data publicării prezentului anunț.

(9786 - H 5690)

DECESE

Cu inimile îndurerate anunțăm decesul, după o grea suferință, a iubitei noastre,

MĂRIOARA BOȚOGHINĂ,

în vârstă de 85 de ani.

Slujba de înmormântare va avea loc marți, 23 iulie 2024, ora 13:00, la casa funerară Rostyl din Arad, strada Cocorilor, nr.27. Dumnezeu s-o odihnească în pace!

Nu o vom uita niciodată:

Adina, Radu, Vasile, Paula, Alex și Angi

Cu adâncă durere în suflet anunțăm trecerea în neființă a celui care ne-a fost cel mai iubit fiu, frate, cumnat și unchi,

PĂTROI DORU CRISTIAN.

Înmormântarea are loc astăzi, 22 iulie 2024, ora 13:00, la Cimitirul din Grădiște. Dumnezeu să te odihnească în pace, dragul nostru!

Familia îndoliată

CONDOLEANȚE



Universitatea „Aurel Vlaicu" din Arad aduce un ultim omagiu celui care a fost

[illegible] 2020-2024.

MARIUS TOMESCU

s-a implicat, în cei 26 de ani în care a făcut parte din comunitatea academică a UAV, deopotrivă în activitatea didactică și în munca de cercetare în domeniul sistemelor fuzzy. A avut, de asemenea, un rol esențial în dezvoltarea relațiilor cu mediul economic, facilitând astfel inserția studenților în câmpul muncii. Întreaga sa activitate a contribuit la dezvoltarea facultății și a Universității „Aurel Vlaicu" din Arad. Am pierdut mult prea repede un om de calitate, un om de a cărui prezență tonică ne vom aminti mereu, un coleg excepțional, un cadru didactic de o înaltă ținută academică. Dumnezeu să-l odihnească în pace! Condoleanțe familiei greu încercate!

În numele comunității academice,

Rector, Teodor Cilan

APARTAMENT 1 CAMERĂ

- **Cumpăr apartament 1, 2, 3 camere,** plata cash. 0755.483.216/ 0746.055.126.
- **Apartament 1 cameră,** totul nou, frumos, Miron Costin Avrig, 43.800 euro, exclus agenții imobiliare. 0744.142.749.

IMOBILE CHIRII

- **Închiriez apartament 2 camere,** în spatele liceului Slavici, strada Decebal, 250 EUR lunar. Tel. 0730.188.299.
- **Închiriez spațiu de 52 mp,** zona Podgoria, open space, tel. 0722.293.738.

PRESTĂRI SERVICII

- **Executăm tencuieli, gresie,** faianță, zidărie. Tel. 0728.172.700.

DIVERSE

- **Vând purcei** Margarita cu Petrean, 1 țap și 2 capre. Tel. 0752.532.421.
- **Cumpărăm cărți și viniluri** din orice domeniu, vechi și noi. Ne deplasăm gratuit oriunde în țară și facem plata pe loc. Tel. 0357.828.104.

Mica publicitate: 0257/210.775

JUDEȚUL ARAD PRIN CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD titular al Planului Urbanistic Zonal - **„Întocmire PUZ și RLU: Demolare parțială, extinderea și modernizarea unității spitalicești"**, identificat prin CF nr. 354486 Arad, județul Arad; aduce la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, conform HG nr. 1076/2004: planul nu necesită evaluare de mediu și va fi adoptat fără aviz. Comentarii și propuneri justificate de reconsiderare ale deciziei se vor transmite în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea prezentului anunț.

Pe platforma digitală www.aradon.ro (butonul Publicare anunț în ziar) JURNAL puteți programa și plăti online **anunțurile de mica publicitate pe care le doriți publicate în ziar.**

INFORMARE

privind depunerea solicitării de emitere a Avizului de Gospodărire a Apelor

Această informare este efectuată de S.C. THIROM PIGS FARM S.R.L. București, sector 2, Str. Zece Mese, nr. 7, et. Parter, Camera 12, Scara A, Ap.1, tel: 0753.114.814, ce intenționează să solicite de la A.B.A. Mureș, Târgu Mureș, Aviz de gospodărire a apelor pentru proiectul: *ÎNFIINȚARE FERMĂ SUINE*, amplasat în extravilanul comunei Secusigiu, în partea de sud-vest a satului Satu Mare, CF nr. 309336.

Ca rezultat al investiției vor rezulta permanent ape uzate menajere și tehnologice.

Această solicitare de aviz este conformă cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Persoanele care doresc să obțină informații suplimentare cu privire la solicitarea avizului de gospodărire a apelor, pot contacta solicitantul de aviz la adresa menționată.

Persoanele care doresc să transmită observații, sugestii și recomandări se pot adresa solicitantului după data de 22.07.2024

ANUNȚ ÎN ETAPA PREGĂTITOARE DE ANUNȚARE A INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL INIȚIAT DE COMANICI PAUL LUCIAN ȘI COMANICI LILIA „Zona rezidențială și de servicii", str. 3, nr. 33 și 35, loc. Vladimirescu, jud. Arad

Primarul Comunei Vladimirescu anunță publicul, autoritățile interesate și proprietarii terenurilor din zonă, despre intenția realizării unui PUZ pentru dezvoltare zonă rezidențială și de servicii de către **Comanici Paul Lucian și Comanici Lilia**, dezvoltatorul terenului în suprafață totală de **12.600 mp**, situat pe teritoriul administrativ al comunei, în intravilanul loc. **Vladimirescu**, identificat prin CF nr. **333099, 333098 Vladimirescu.**

Prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a planului și a obiectivelor acestuia: Pe amplasamentul vizat se intenționează dezvoltarea unei zone rezidențiale - locuințe unifamiliale, cuplate sau colective și a unei zone de servicii și comerț - magazine prezentare, bănci, birouri farmacii, cabinete medicale, grădinițe, săli fitness etc. în regim de înălțime max. S+P+2E. Accesul în zonă se va realiza din str. 3 printr-o nouă stradă propusă în fromă de „U".

Cei interesați pot consulta documentația pentru emiterea avizului de oportunitate la Primăria Comunei Vladimirescu, str. Revoluției, nr. 4, loc. Vladimirescu, Compartiment Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului, în timpul programului de funcționare, și pe pagina de internet a instituției, atașate prezentului anunț care se găsește la secțiunea Urbanism - Informarea și consultarea publicului în procesul de elaborare a documentațiilor de urbanism și pot formula observații și sesiza probleme legate de propuneri, în scris, în termen de 15 zile calendaristice de la data prezentului anunț, [illegible] în perioada 22.07.2024 - 05.08.2024.

[illegible]spunsurile la observațiile cetățenilor se vor posta și afișa pe [illegible]ul și la sediul primăriei până la data de 26.08.2024.

[illegible]ersoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este POPOVICI CORINA, e-mail: urbanism@primariavladimirescu.ro, arhitectsef@primariavladimirescu.ro, tel: 0257514101.

INFORMARE

Această informare este efectuată de **S.C. Agroind Cauaceu S.A.**, cu sediul în comuna Biharia, Șoseaua Oradea - Marghita, km 16, județul Bihor, ce intenționează sa solicite de la A.N. Apele Române-Administrația Bazinală de Apă Mureș aviz de gospodărire a apelor pentru investiția: **PUZ & RLU - Construire spații de depozitare produse agricole în cadrul S.C. Agroind Cauaceu S.A.**, propusă a se realiza în județul Arad, comuna Vladimirescu, strada Jandarmeriei, nr. 3-5.

Ca rezultat al procesului de producție vor rezulta ape uzate ce vor fi vidanjate și epurate în stație de epurare.

Aceasta solicitare de aviz este conformă cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Persoanele care doresc sa transmită observații, sugestii și recomandări se pot adresa solicitantului, după data de 15.07.2024.

Oftamed

Oftalmologie | Optică | Chirurgie | Laser

Dr. Turlea Magdalena
Dr. Turlea Cristian

CONSULTAȚII ÎN CONTRACT CU CAS



- Sală operații pentru intervenții chirurgicale Oftamologice
- Consultații oftamologice, terapie laser pentru retinopatie diabetică, glaucom, retinografie, OCT
- Intervenții chirurgicale (pentru cataractă, glaucom si afecțiuni anexe oculare)
- Optică medicală (ochelari de vedere, soare, lentile de contact)

www.oftamed.ro

Arad, str. Miron Costin bl. 9 ap. 2-3

0257 253 523 0735 520 489

EMILIANA PLUS, firmă de excelență în domeniul asigurării biosecurității

angajează

- agenți DDD(dezinsecție, dezinsecție, dezinfecție) sau persoane interesate de calificare în domeniu.

CONDIȚII
- permis categoria B.
- disponibilitate la program prelungit, inegal, cu deplasări în interesul serviciului.

STUDII
- liceul sau alte studii echivalente.
- calificarea de tehnician agricol sau veterinar reprezintă un avantaj.

Grila de salarizare între 6.837 lei – 8.548 lei lunar, salariu brut.
Info la telefon 0720533895.
CV la email: ema@emilianaplus.ro

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., titular al Planului Urbanistic Zonal **„Întocmire PUZ și RLU: zonă servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construcție parc Retail cu amenajări aferente"**, propus a fi implementat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, jud Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598 Arad, aduce la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, conform HG nr. 1076/2004: planul nu necesită evaluare de mediu și va fi adoptat fără aviz. Comentarii și propuneri justificate de reconsiderare ale deciziei se vor transmite în scris la sediul Agenției pentru Protecția Mediului din Arad, Splaiul Mureș, FN, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea prezentului anunț.



EVIDENȚIAZĂ-TE!

Talon valabil până în 31 decembrie 2024

Text:

DATA apariției:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Date personale:

Nume și Prenume:

Telefon:

Buletin de identitate:

TALON + PREȚUL CATEGORIEI AFERENTE

Anunțurile se preiau zilnic, la ghișeu, până în ora 16[illegible], după această oră, se pot prelua doar prin intermediul sistemului online de preluare al anunțurilor disponibil pe www.jurnalaradean.ro . Anunțurile de mică publicitate din Jurnal Arădean se publică pe baza talonului din ziar
Redacția nu își asumă responsabilitatea pentru conținutul anunțurilor de mică publicitate!

JURNAL ARĂDEAN

Sunt de acord cu publicarea anunțului de angajare pe www. jobson.ro

LISTA CENTRALIZATOARE A AVIZELOR

1	A.P.M – DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE	13231 / 01.08.2024
2	AVIZ DE PRINCIPIU DIRECȚIA EDILITARĂ	55373 / Z1 / 01.07.2024
3	R.E.B.	21502856 / 12.07.2024
4	DELGAZ	214685210 / 28.06.2024
5	ORANGE	AFO011535 / 02.07.2024
6	P.S.I.	1 922 977 / 18.07.2024
7	P.C.	1 922 976 / 18.07.2024
8	C.A.A.	17333 / 04.07.2024
9	D.S.P.	298 / 21.06.2024
10	A.A.C.R.	42606/20.03.2025
11	I.P.J.	161.291 / 25.06.2024
12	TRANSGAZ	58624 / 11.07.2024
13	C.T.P.	238 / 27.06.2024
14	D.J.C.	138 /U / 07.05.2025
15	C.S.C.	55370/Z1 / 02.07.2024
16	DECLARAȚIE (D-C)	
17	AVIZ ARH SCF	

Întocmit, Arh. Arina ROTARU

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ARAD

Nr.: 12140 /11.07.2024
Către: Garda Naţională de Mediu - Comisariatul Judeţean Arad
Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad
Compania de Apă Arad SA
Primăria municipiului Arad - Direcţia Edilitară
Direcţia Judeţeană pentru Cultură Arad
Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă "Vasile Goldiş" Arad
SC Asset Portofolio Management SRL - titular plan
SC Pro Arhitectura SRL - proiectant
În atenţia: Doamnelor / Domnilor conducători ai autorităţilor / instituţiilor
Referitor la: Şedinţa Comitetului Special constituit pentru **Elaborare PUZ şi RLU "Zonă servicii şi comerţ, desfiinţare construcţii existente (fără valoare istorică), reabilitare construcţie monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente"**

Stimate doamne/Stimaţi domni,

În baza prevederilor Ordonanţei de Urgenţă nr. 195/22.12.2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecţia mediului, H.G. nr. 1076/2004, vă invităm să participaţi miercuri, **17.07.2024**, începând cu **ora 11:30**, la şedinţa Comitetului special constituit -etapa de încadrare în procedura de evaluare de mediu, organizată la sediul Agenţiei pentru Protecţia Mediului Arad **Elaborare PUZ şi RLU "Zonă servicii şi comerţ, desfiinţare construcţii existente (fără valoare istorică), reabilitare construcţie monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente"**, titular plan: SC Asset Portofolio Management SRL, cu amplasamentul în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, judeţul Arad.
Vă înaintăm ataşat Memoriul de prezentare depus de titular şi vă rugăm să ne transmiteţi în scris, până la data de 16.07.2024, punctul dvs. de vedere cu privire la planul supus adoptării.
În conformitate cu prevederile art.10 paragraful (2) la HG 1076/2004 „etapa de încadrare se realizează cu consultarea titularului planului sau programului" ca urmare titularii vor fi prezenţi la şedinţa comitetului special.

Cu deosebită consideraţie,

DIRECTOR EXECUTIV,
DĂNOIU Dana-Mo

Nume şi Prenume	Funcţia	Data	Semnătura
Verificat:Bociort Claudiu	Şef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizaţii	11.07.2024	
Întocmit:Iosif Dacian Florentin	Consilier	11.07.2024	

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Nr. 20544 / 17.07.2024

Către: SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL - titular plan
În atenția: SC Pro Arhitectura SRL
Referitor la: Întocmire PUZ și RLU: zonă servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construcție parc Retail cu amenajări aferente

Stimate doamne/Stimați domni,
Ca urmare a ședinței comitetului special constituit pentru etapa de încadrare (etapa de încadrare) în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, în vederea emiterii avizului de mediu pentru "Întocmire PUZ și RLU: zonă servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construcție parc Retail cu amenajări aferente" în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, jud Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598 Arad - ședință care a avut loc la sediul A.P.M. Arad în data de 17.07.2024, vă comunicăm următoarele:
1. APM Arad a luat decizia: planul nu necesită evaluare de mediu și va fi adoptat fără aviz;
2. În conformitate cu prevederile HG 1076/2004, art. 12, paragraful (1) - aveți obligația de a face publică decizia etapei de încadrare, în termen de 3 zile de la data prezentei, prin publicare în presa locală a următorului anunț:
SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL, titular al Planului Urbanistic Zonal "Întocmire PUZ și RLU: zonă servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construcție parc Retail cu amenajări aferente", propus a fi implementat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, jud Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598 Arad, aduce la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, conform HG nr. 1076/2004: planul nu necesită evaluare de mediu și va fi adoptat fără aviz. Comentarii și propuneri justificate de reconsiderare ale deciziei se vor transmite în scris la sediul Agenției pentru Protecția Mediului din Arad, Splaiul Mureș, FN, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea prezentului anunț.
3. Se va depune la A.P.M. Arad, în format tipărit, dovada publicării anunțului însoțită de copia prezentei adrese, în zilele de luni, marți și joi între 8.30-13.30 sau, se vor transmite prin poștă sau servicii de curierat la adresa - Agenția pentru Protecția Mediului Arad, Splaiul Mureș FN.
Cu deosebită considerație,

Director Executiv
Dana Monica Dănoiu

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat:Claudiu Bociort	Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații	17.07.	
Întocmit:Iosif Dacian Florentin	Consilier	1	

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 13231 din 01.08.2024

Ca urmare a notificării adresată de **SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL** (pentru proprietarii: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ şi soţia MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL, SC IOVIROM SRL, SC MOARA VEST SRL), cu sediul în loc. Baia Mare, B-dul Republicii, nr. 56, ap. 42, jud. Maramureş, privind planul **"Întocmire PUZ şi RLU: zonă servicii şi comerţ, desfiinţare construcţii existente (fără valoare istorică), reabilitare construcţie monument 320604-C1, construcţie parc Retail cu amenajări aferente"**, propus a fi amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, jud Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598 Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 2809/R/11529 din 01.07.2024 şi completările ulterioare cu nr. 12535 din 17.07.2024, în baza:

- **HG nr. 1000/2012** privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, cu modificările şi completările ulterioare;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;

Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în şedinţa încheiată cu Proces verbal nr. 12509/17.07.2024 (etapa de încadrare), a completărilor cu nr. 12535 din 17.07.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. şi a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus **„Întocmire PUZ şi RLU: zonă servicii şi comerţ, desfiinţare construcţii existente (fără valoare istorică), reabilitare construcţie monument 320604-C1, construcţie parc Retail cu amenajări aferente"**, propus a fi amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, jud Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598 Arad, titular **SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL, nu necesită evaluare de mediu şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor

Incinta care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal are suprafaţa de 53.783 mp din acte şi 54.038 mp măsuraţi, compusă din 21 de proprietăţi într-o incintă compactă, pe terenuri propirtate privată în conformitate cu C.F. nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598, Arad.

În prezent incinta nu este liberă de construcţii, terenurile care o compun având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan. Construcţiile existente au preponderent destinaţia construcţii industriale şi edilitare şi se identifică cu construcţii din ansamblul fostei Fabrici de spirt şi drojdie „Fraţii Neumann" - municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-276.

Prin Planul urbanistic Zonal, se propune reabilitarea și refuncționalizarea zonei fostei fabrici de spirt Frații Neumann, din zonă industrială dezafectată în zonă servicii și comerț.
Prin plan se dorește deasemenea și refuncționalizarea și reabilitarea monumentului de arhitectură inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 - categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu nr. cad. 320604-C1 - Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann.

Intervențiile urbanistice pe amplasament vor fi următoarele:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B - clădirea Morii;
- construirea unui nou corp de clădire în regim maxim de înălțime P+1, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente;
- schimbarea destinației existente din construcție industrială de tip moară în construcție cu funcțiunea incadrată în specificul funcțiunii de turism și anume hotel;
- construirea unei parcări supraterane.

Construcții existente:

- Extras CF 320604

Monument de arhitectură inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 - categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu nr. cad. 320604-C1 - **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann.

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
320604-C1	Construcții industriale și edilitare	moară, 2 anexe moară, expediție făină

- Extras CF 301334

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 38883893/3	Construcții industriale și edilitare	1 clădire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrală termică, 1 bazin.

- Extras CF 320601

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/10	Construcții industriale și edilitare	sală cazane + 2 magazii

- Extras CF320607

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	construcții industriale și edilitare	linie garaj

- Extras CF320616

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	construcții anexă	linie garaj

- Extras CF 320612

Număr	Destinație construcție	Observații/Referințe
320612-C1	Construcții industriale și edilitare	laborator
320612-C2	Construcții industriale și edilitare	cabină poartă și expediție tărâțe

- Extras CF 321196

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	magazie grâu
CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	cabina captare gaze
CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	cabină cântar
CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	cântar bascul, foraj gaze
CAD: 6870-C5 Top: 3888 3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	cabină camion
CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	estacadă

- Extras CF 320618

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD
Adresa: Splaiul Mureșului, FN, Arad, Cod poștal 310 132
Telefon: +4 0257 280 996 e-mail: office@apmar.anpm.ro website: http://apmar.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	construcții administrative și social culturale	birouri, magazie, remiza PSI

- Extras CF 315008

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 38883893/4	construcții industriale și edilitare	stație de pompare, 2 rezervoare

- Extras CF 307160 Constructii administrative și social culturale:teren neimprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 307160-C1;

- Extras CF 320625

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	construcții industriale și edilitare	rampa descărcare + platforma siloz + tablou comandă

- Extras CF 316902

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	fabrica de pâine, magazin prezentare A, rampă, cabină poartă
CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	cladire frământare și depozitare, punct termic+ post trafo A
CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	2 silozuri făina
CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	atelier

- Extras CF 320598

Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 WC
320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cabină pompe
320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	rezervor apă
320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cabină cântar CFR

- Extras CF 320660

Nr cadastral Nr. Topographic	Adresa	Observații / Referințe
CAD: 6874 Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, vJud. Arad	2 posturi trafo

- Extras CF 320606

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	cu bazin PSI + pompe

- Extras CF 320662

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	Clădire ambalare, tarâte+sala rampa+post trafo

Construcții propuse spre desființare:

Pentru demolarea construcțiilor a echipărilor tehnico edilitare și a împrejmuirilor existente fără valoare istorică, în urma finalizării Studiului Istoric, se va solicita un nou cerificat de urbanism în vederea elaborării DTAD care va descrie proiectul pentru autorizarea lucrărilor de desființare.

- Extras CF 301334

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 38883893/3	construcții industriale și edilitare	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

- Extras CF 320601

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	sală cazane + 2 magazii

- Extras CF320607

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale și edilitare	linie garaj

- Extras CF320616

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	construcții anexa	linie garaj

- **Extras CF 320612**

Număr	Destinație construcție	Observații/Referințe
320612-C1	construcții industriale și edilitare	laborator
320612-C2	vonstrucții industriale și edilitare	cabină poartă și expediție tărâțe

- **Extras CF 321196**

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	magazie grâu
CAD: 6870-C2Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	cabina captare gaze
CAD: 6870-C3Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	cabină cântar
CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	cântar bascul, foraj gaze
CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	cabină camion
CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	Estacadă

- **Extras CF 320618**

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	construcții administrative și social culturale	birouri, magazie, remiza PSI

- **Extras CF 315008**

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 38883893/4	constructii industriale și edilitare	stație de pompare, 2 rezervoare

- **Extras CF 307160** Construcții administrative și social culturale; Teren neimprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 307160-C1.

- **Extras CF 320625**

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	construcții industriale și edilitare	rampă descarcare + platformă siloz + tablou comandă

- **Extras CF 316902**

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
CAD: 14370-C1	Construcții industriale și edilitare	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
CAD: 14370-C2	Construcții industriale și edilitare	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
CAD: 14370-C3	Constructii industriale și edilitare	2 silozuri făină
CAD: 14370-C4	Constructii industriale și edilitare	atelier

- **Extras CF 320598**

Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
320598-C1	Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274,	2 WC
320598-C2	Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274,	cabină pompe
320598-C3	Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274,	rezervor apă
320598-C4	Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274,	cabină cântar CFR

- **Extras CF 320660**

Nr cadastral Nr. Topographic	Adresa	Observații/ Referințe
CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274,Jud. Arad	2 posturi trafo

- **Extras CF 320606**

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	Construcții de locuințe	cu bazin PSI + pompe

- **Extras CF 320662**

Număr	Destinație construcție	Observații/Referine
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	construcții industriale și edilitare	cladire ambalare, tarâte+sala rampa+post trafo forta

Construcții care se vor menține:
- Extras CF 320604
Monument de arhitectură inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 - categoria I, ce nu se poate modificat, identificat cu nr. cad. 320604-C1 - **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann.

Număr	Destinație construcție	Observații / Referințe
320604-C1	constructii industriale si edilitare	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediție făină

Construcții/lucrări noi propuse:
- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric - Clădirea Morii
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1, desfășurat spre limita de proprietate nordică cu funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii de turism și anume hotel.
- construcții tehnico edilitare;
- racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- amenajarea incintelor, identificate cu CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi amenajate, locuri de parcare suprateran și spații verzi;
- iluminat arhitectural;
- mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- racorduri pentru acces carosabil din Calea Aurel Vlaicu.

Bilant teritorial

Nr. crt	TEREN AFERENT conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		53.783	100	53.783	100
1	Suprafața construită - Maximă admisă (50%)	10.512,33	19,54	max. 26.891,5	max. 50
2	Suprafața construită desfasurată	20.512	-	max. 64.551,6	Max. (cut 1,2)
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, terase, platforme tehnico edilitare amenajate la sol	4197,57	9.44	18.824.05	cca. 35
4	Zone verzi amenajate la sol	cca. 0,00	0.00	min.8067,45	min. 15
5	Zone verzi neamenajate la sol	39.073	71.20	-	-
6	Din care teren aferent unor investiții ulterioare	0,00	0,00	7685	cca.14.28
TOTAL GENERAL		53.783	100	53.783	100

Alimentarea cu apă: racord la rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului Arad.
Apele uzate menajere: racord la rețeaua publică de canalizare a municipiului Arad.
Canalizarea pluvială: racord la rețeaua publică de canalizare pluvială a municipiului Arad.
Energie electrică se va asigura branșarea la rețeaua de electricitate existentă în zonă.
Energia termică racord la rețeaua publică de gaze naturale.
Locuri parcare: numărul parcărilor va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
Gospodarie comunală - va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubrizare.
Accesul pe amplasament: În prezent, accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din strada Calea Aurel Vlaicu. Se propun încă două accesuri pietonale prin terenul identificat prin CF: 304160. Accesul auto la teren se face prin terenul identificat prin Top.320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.
Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.
Parcări: numărul de locuri de parcare va fi aproximativ 450.

b) Gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Prin elaborarea P.U.Z. nu se aduc modificări de natura a schimba sau influența alte planuri și programe iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere nu influențează alte planuri sau programe, aceasta fiind în concordanță cu prevederile PUG ale municipiului în lucru.
Amplasamentul are următoarele vecinătăți:
- nord: proprietăți private și anume CF 320187, CF 304444, 320659
- est: strada Meșterul Manole;
- sud: Calea Aurel Vlaicu;
- vest: Cale ferată, proprietăți private și anume; 3636347, 353896, 349414, 349416,

c) Relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:
Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv zonă destinată construcțiilor de locuit și funcțiuni complemenatre, spații verzi, tehnico-edilitare.
Prin PUZ, este propusă zonă verde amenajată pe o suprafață de **8067,45 mp (15 % din suprafața totală a terenului)**

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:
Conform memoriului, terenul pe care este propus planul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică și gaze naturale, prin branșare sau extinderea celor existente aflate în vecinătatea amplasamentului.

e) Relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu:
Vor fi respectate prevederile Legii apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, astfel că pe amplasament vor fi realizate lucrări de alimentare cu apă, de canalizre menajeră și pluvială prin extinderea celor existente.
Implementarea planului va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse;
Vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor:
Impactul asupra mediului poate fi împărțit în două etape:
- în etapa de construcție natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului;
- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.

b) Natura cumulativă a efectelor:
Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție a proiectului se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările prognozate referitoare la alte proiecte.

c) Natura transfrontieră a efectelor:
Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea 22/2001 (*actualizată*) pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):
Execuția lucrărilor pentru construcțiile propuse și a dotărilor aferente tehnico edilitare va necesită utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase. Aceste substanțe și materiale sunt reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vaselină), vopsele, solvenți etc.
Pentru PUZ Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 298/21.06.2024, în care se menționează că "planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică".

e) Mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate:

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, utilizând o suprafață totală de teren de 53.783 mp.

f) Valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona industrială a municipiului Arad, respectiv în U.T.R. 42, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014. Construcție industrială - monument istoric de categoria B - clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica;

Depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă.

Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul implică schimbarea folosinței terenului din zonă industrială dezafectată în zonă servicii și comerț.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional:

Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, deoarece nu se suprapune și nu afectează arii naturale protejate sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate prevăzuți în normativul NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 ,,Aer din zonele protejate".

Protecția solului și a subsolului:

- se vor asigura condiții pentru stocarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deşeurilor

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurior menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;

- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr.17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității:

- prin plan este propusă zonă verde amenajată pe o suprafață de min. 8067,45 (min. 15% din suprafața totală a terenului);
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde mirиștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;
- pentru parcarea autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările ;i completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările și completările ulterioare;
- STAS 12574-87 aer din zone protejate;
- SR nr. 10009/2017 - Acustica. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant.

precum și ale altor acte normative care reglementează această catregorie de planuri/proiecte.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de SC Pro Arhitectura SRL;
- Certificat de urbanism nr. 1163 din 20.07.2023, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată de reprezentantul societății în data de 01.07.2024;
- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, dat în data de 01.07.2024;
- Aviz de oportunitate 58 din 20.11.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Memoriu de prezentare elaborat de SC Pro Arhitectura SRL;
- Dovadă achitare tarif procedură prin transfer bancar din 18.03.2024;
- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Lista de control (anexa 1) pentru etapa de evaluare inițială pentru planuri/programe;

- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică 298/21.06.2024, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Aviz de principiu nr. 55373/Z1/01.07.2024 eliberat de Municipiul Arad - Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public;
- Acord nr. 17333/04.07.2024, emis de Compania de Apă Arad;
- Certificat de înregistrare seria B nr. 4539738 , CUI 38516360 din 21.11.2017, J24/1770/26.08.2022 eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Maramureș;
- Proces verbal nr.12509/17.07.2024 întocmit ședință Comitetului Special (etapă de încadrare);
- Extrase CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598 Arad eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;

Informarea şi participarea publicului la procedura de reglementare:
- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în „Jurnal Arădean" din 25.06.2024 și 28.06.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Arădean" din 22.07.2024, înregistrat la APM Arad cu nr. 2782R/12727 din 22.07.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 19.07.2024,

Notă: *pe toată perioada de derulare a procedurii de reglementare nu au fost înregistrate din partea publicului/publicului interesat observații referitoare la plan.*

Răspunderea pentru corectitudinea informaţiilor puse la dispoziţia autorităţii competente pentru protecţia mediului şi a publicului revine în întregime titularului proiectului.
În situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, titularul proiectului are obligația de a notifica APM Arad, iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.
În conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, titularul planului va solicita și obține act de reglementare înaintea demarării oricăror lucrări de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea la APM Arad a documentației conform Art. 8 din Procedura la Legea nr. 292/2018.
Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.
Conform **HG nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8, alin. (2), lit. ii) "Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare."
Prezentul act cuprinde 9 pagini şi a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica

Şef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizaţii
Bociort Claudiu

Întocmit,
Iosif Dacian Florentin

MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluţiei, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www. primariaarad.ro

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAŢIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.**55373/Z1/01.07.2024**

Către,

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
jud.MARAMURES ,BAIA MARE, B-dul REPUBLICII,NR.56

Referitor la lucrarea ELABORARE PUZ ŞI RLU PENTRU,,ZONA SERVICII SI COMERT, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXIZISTENTE FARA VALOARE ISTORICA),REABILITARE CONSTRUCTIE MONUMENT 320604-C1,CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJARI AFERENTE '' ARAD,CALEA AUREL VLAICU nr.274,274/A,274/C, identificat prin CF nr. 301334,320599,320601,320604,320607,320610,320612,320616,320625,320660,320662,315008,307255,320353 61069, 361070, 361089, 361091, 361092 ARAD beneficiar: S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L ;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.**55373/21.06.2024**, vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 şi a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările şi completarile ulterioare şi a următoarelor condiţii suplimentare:

1.Pe toată perioada execuţiei lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;

2.Lucrările propuse se pot executa numai după obţinerea Autorizaţiei de Construire;

3.Pe toată perioada execuţiei lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor şi a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparţinând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma iniţială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unităţi agreate de către Primăria Municipiului Arad;

6.Să respecte Documentaţia PUG,aprobata cu hotararea Consiliului Local Arad nr.502/2018,cât şi avizele şi acordurile stabilite prin **C.U. nr.1163 din 20.07.2023**;

7. Perioada de garanţie a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanţie;

8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conţinute în O.G.nr.43/1997cu modificările şi completarile ulterioare,privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spaţiilor verzi conform noilor reglementări;

10.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spaţiu verde comun.

PREŞEDINTE,
Liliana Florea

Semnat digital de catre:
Ioana Barbatei
Data: 02.07.2024 08:40:02

Nume prenume	Functia	Semnătura Semnat digital de catre:
Gaina Ovidiu	**membru**	Ovidiu Gaina Data: 01.07.2024 17:21:26
George Stoian	**membru**	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 01.07.2024 15:59:51

retele electrice
Banat
Retele Electrice Banat S.A.
Bulevardul Mircea Voda, nr. **30**, **SECTOR 3**, **BUCURESTI**
Telefon/fax: **0256929 / 0372876276**

Nr. **21502856** din **12/07/2024**

Catre

ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL, domiciliul/sediul in judetul **MARAMURES**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **BAIA MARE**, **Bulevardul Republicii**, nr. **56**, bl. - , sc. - , et. - , ap. **42**.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **21502856 / 21/06/2024**, pentru obiectivul **ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU „ZONA SERVICII SI COMERT, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE (FARA VALOARE ISTORICA), REABILITARE CONSTRUCTIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJARI AFERENTE** cu destinatia **ZONA COMERCIALA SI TURISM** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Calea AUREL VLAICU**, nr. **274**, bl. **274/a**, et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 21502856 / 12/07/2024

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
  AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT; B. Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament faza PUZ;
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****

- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **Retele Electrice Banat S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☐ NU ☑

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: **cf. ATR** , aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **Retele Electrice Banat S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1163 / 20/07/2023, respectiv pana la data de 20/07/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **12** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Retele Electrice Banat S.A.
Manager UT Arad
Stanca Gabriela Maria

GABRIELA MARIA STANCA

Signed by Gabriela Maria Stanca
Data: on 12/07/2024 at 09:46:58 UTC

Verificat
-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRIC

Semnat de PETR...
... 12/07/2024 la 09:40:59 UTC

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""“"Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) exitente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

NU EXISTĂ REȚELE ELECTRICE RE.B. PH
ZONA OBIECTIVULUI PROPUS.

PREȘ IOANEL

retele electrice Banat 67
Unitatea Teritorială Arad
Calea Iuliu Hăţiu, nr. 65 Ţ1 Arad

Insoteste avizul nr. 21502856
din data: 12.07.2024

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 12/07/2024 la
09:41:00 UTC



retele electrice Banat
67
Unitatea Teritorială Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 63-71 Arad
Însoteste avizul nr. 21502856
din data: 12.07.2024

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 12/07/2024 la 09:41:01 UTC

NU EXISTĂ REȚELE ELECTRICE A.E.B. ÎN ZONA OBIECTIVULUI PROIECTAT.

3249-3268/1/3

S=11877mp

magazie

clădire lichior

magazie

Anexa

magazie

rezervc

retele electrice Banat
Unitatea Teritorială Arad
67

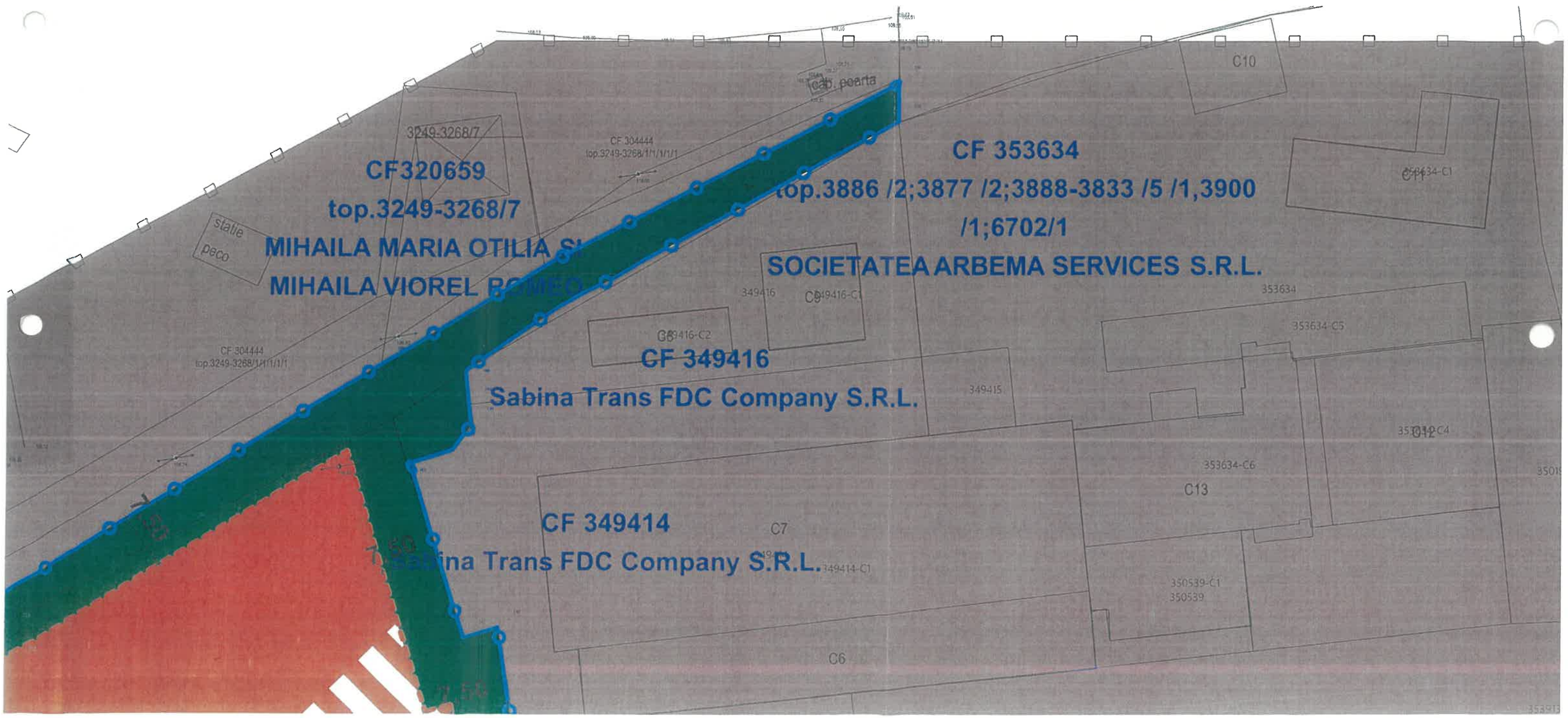
Insoteste avizul nr. 21502856
din data: 12.07.2024

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA DORU HURUBA
la 12/07/2024 la 09:41:01 UTC

NU EXISTĂ REȚELE ELECTRICE RE.R. ÎN ZONA CADASTRALĂ PROPUSĂ.

PETRICA DORU



retele electrice Banat 67
Unitatea Teritorială Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 65 75 Arad

Însoțește avizul nr. 21502856
din data: 12.07.2024

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
12.07.2024 12:
09:41:02 UTC

N

PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ,) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament:

Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD

Încadrare în localitate



Scara 1:5000

LEGENDA

LEGENDA TOPO

NU EXISTĂ REȚELE ELECTRICE R.E.B. PE ZONA OBIECTIVULUI PROPUS

PREDA IOHEL

- NU EXISTĂ RETELE ELECTRICE R.E.B. ÎN ZONA OBIECTIVULUI PROPUS.

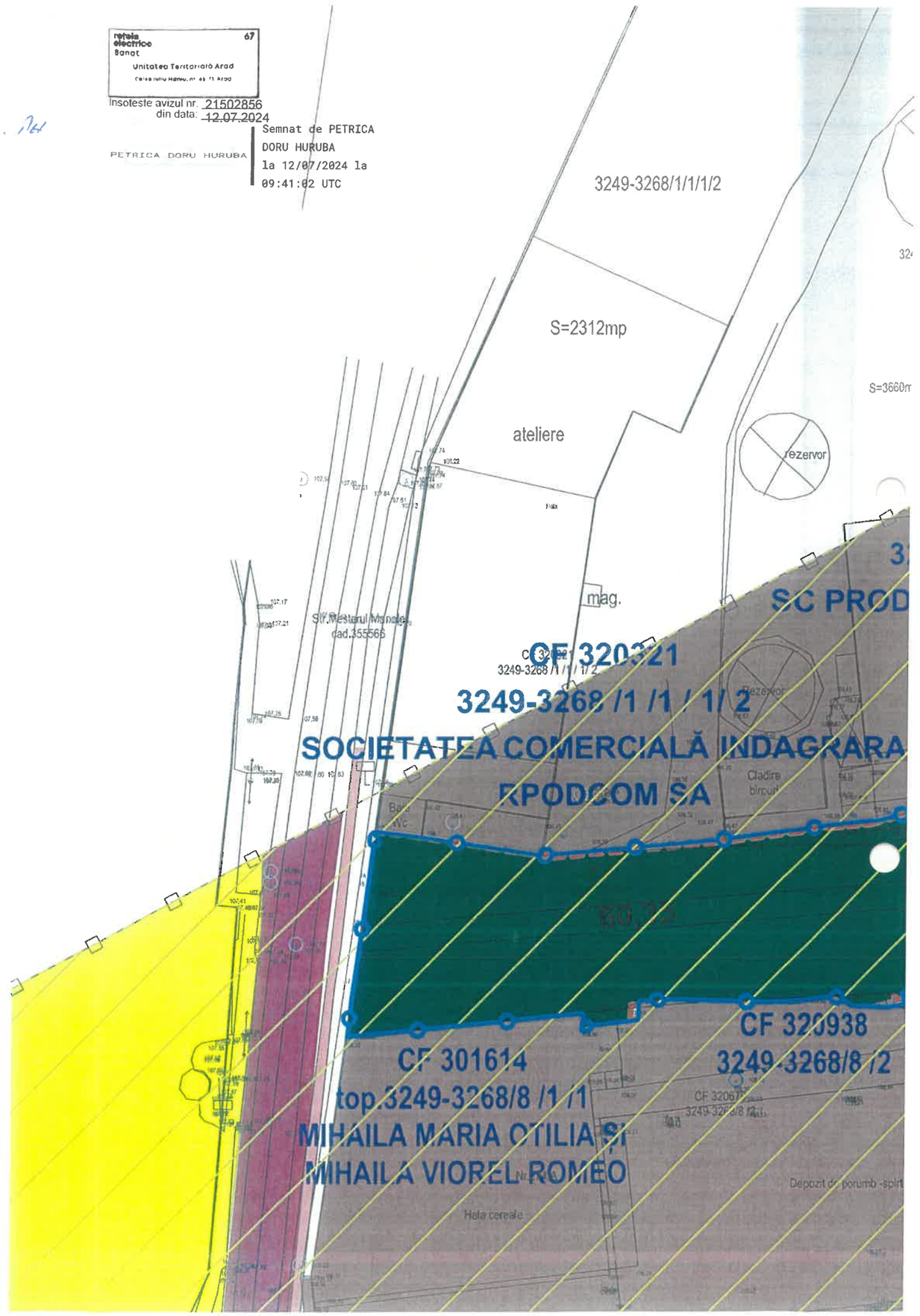
PREDL IOHEL

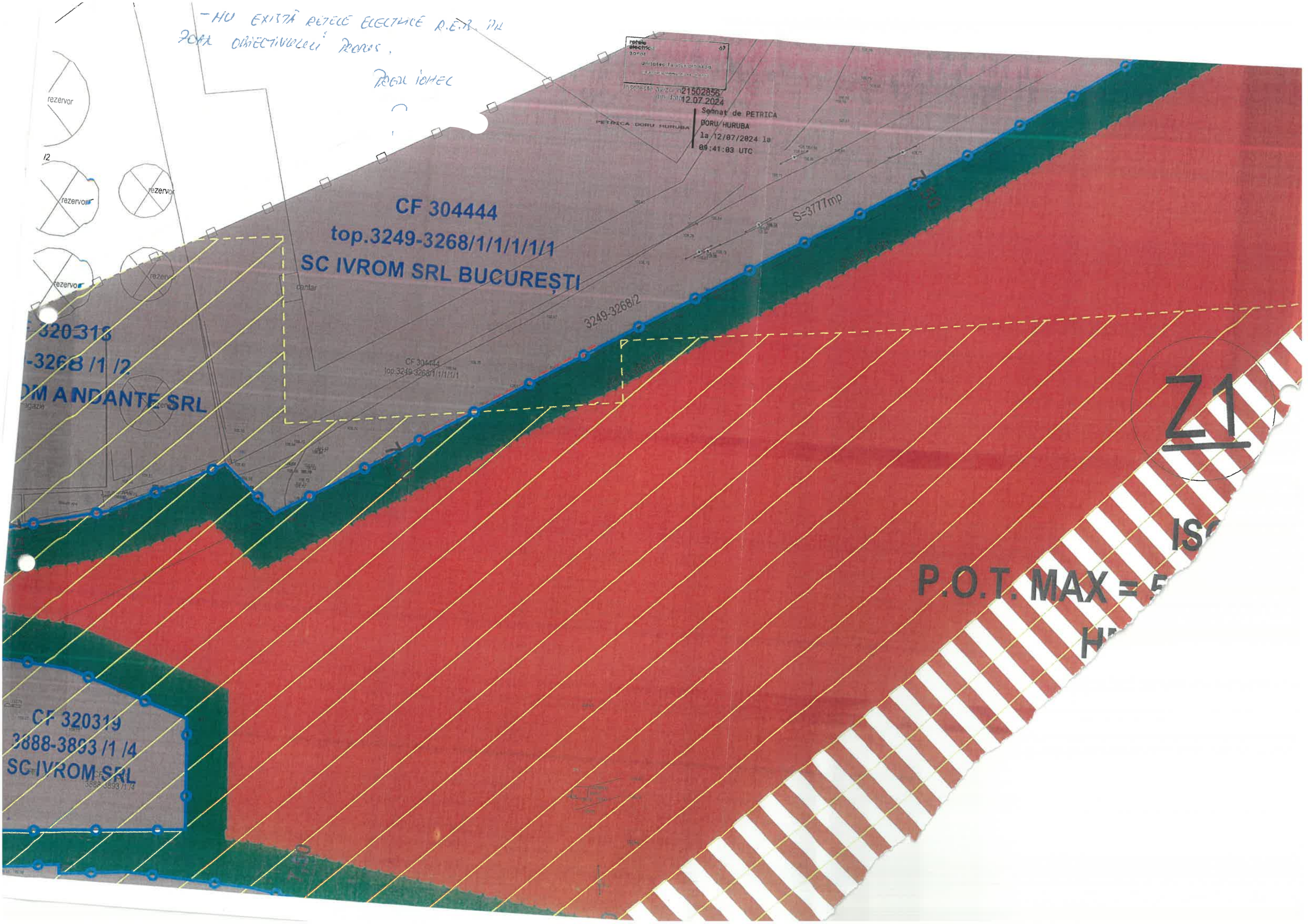
retele electrice Banat 67
Unitatea Teritorială Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 45 Ft Arad

Insoteste avizul nr. 21502856
din data: 12.07.2024

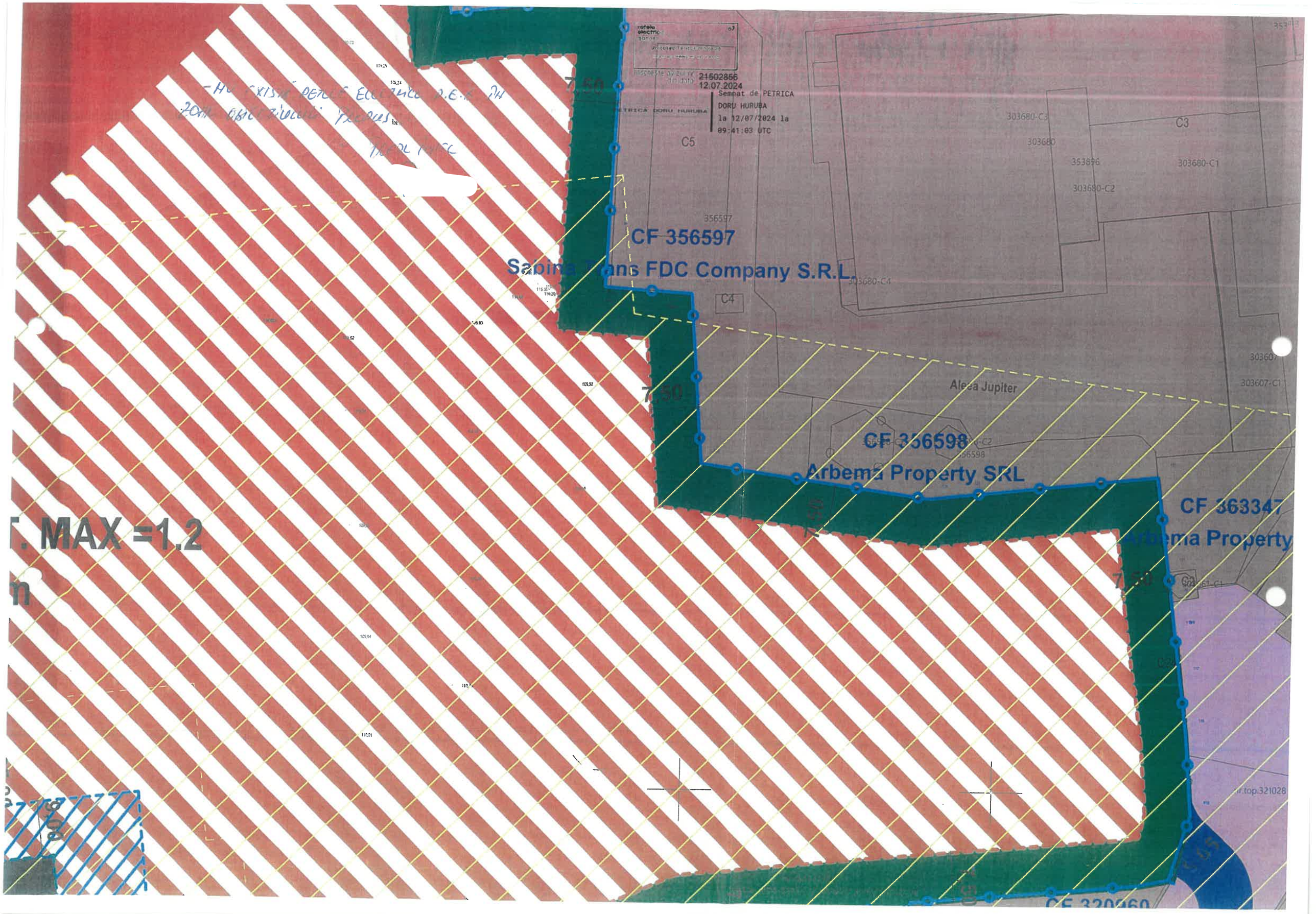
PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 12/07/2024 la 09:41:02 UTC

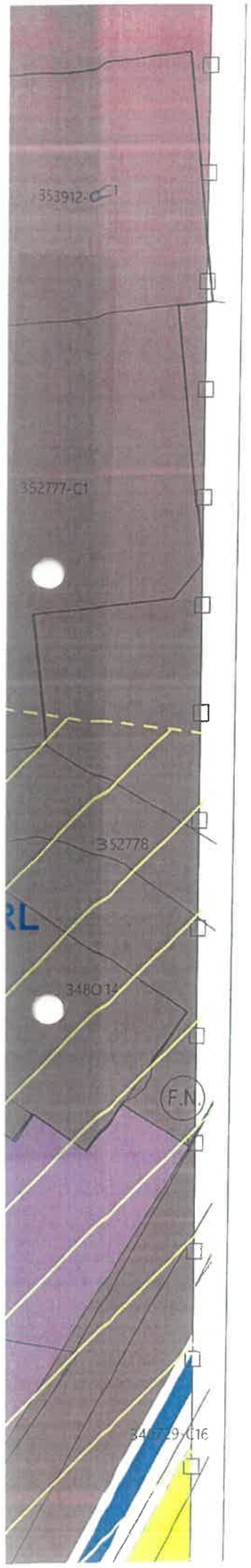




-NU EXISTĂ REȚELE ELECTRICE R.E.B. PE ZONA OBIECTIVULUI PROPUS.
PREȘ IOHEL
rezervor
rezervor
rezervor
rezervor
rezervor
rezervor
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1/1
SC IVROM SRL BUCUREȘTI
cantar
3249-3268/2
S=3777mp
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1
320318
-3268 /1 /2
OM ANDANTE SRL
CF 320319
3888-3893 /1 /4
SC IVROM SRL
21502856
12.07.2024
Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 12/07/2024 la
09:41:03 UTC
PETRICA DORU HURUBA
Z1
P.O.T. MAX =



21502856
12.07.2024
Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 12/07/2024 la
09:41:03 UTC
C5
C3
C4
303680-C3
303680
353896
303680-C1
303680-C2
356597
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
303680-C4
Aleea Jupiter
303607
303607-C1
CF 356598
Arbema Property SRL
CF 363347
Arbema Property
7,50
T. MAX =1,2



LIMITA ZONĂ STUDIATĂ

LIMITA INCINTĂ STUDIATĂ

LIMITE PROPRIETATE CF-URI DIN INCINTA STUDIATĂ

CIRCULATII AUTO. CAROSABIL CATEGORIA I

CIRCULATII AUTO. STRADĂ DE CATEGORIA IV

CIRCULAȚII PIETONALE DOMENIUL PUBLIC

PISTA DE BICICLETE - DOMENIUL PUBLIC

LINIE TRAMVAI

ZONĂ VERDE - DOMENIUL PUBLIC

ZONĂ LOCUIRE

ZONĂ SERVICII

ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI NAȚIONAL 7E - 22,00 m, conform OG 43/97, republicat

ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE FATA DE AXUL DRUMULUI NAȚIONAL 7E - 12,00 m, conform OG 43/97, republicat

LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A LINIILOR DE TRAMVAI - 4m conform Ordinului 239/2019

LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMETELOR ISTORICE -100m DE LA CONTURUL CLĂDIRII, CONFORM LEGII 422/2001

CLADIRE MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00586 CF **320604-C1 - clădire situată în incinta studiată**

CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00586

SENS DE MERS

LIMITA ZONĂ EDIFICABILĂ - RETRAGERE minimă H/2 DIN ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUSĂ PE PARCELĂ

ZONĂ PROTECȚIE MONUMENT ISTORIC min. 9,00m - INTERDICȚIE AMENAJARE LOCURI DE PARCARE

ZONĂ PRTECȚIE MONUMENT ISTORIC min. 25m

ZONĂ NE EDIFICABILĂ - ZONE VERZI AMENAJATE , LOCURI DE ZOACĂ PENTRU COPII, SPATII DE LOISIR, DE PETRECEREA TIMPULUI LIBER CU ACCES PUBLIC NELIMITAT - CIRCULAȚII AUTO, CIRCULȚII PIETONALE

Se permite amplasarea echipamentelor edilitare și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a incintei.

CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, VELO, PROPUSE PE DOMENIUL PUBLIC
TRECERE DE PIETONI PROPUSĂ ÎN INCINTĂ

ACCES PIETONAL PROPUS CALEA AUREL VLAICU

ACCES/IESIRE AUTO PROPUS CALEA AUREL VLAICU

rețele electrice Banat
67
Unitatea Teritorială Arad
Calea Iuliu Maniu, Nr. 65 71 Arad
Însoțește avizul nr. 21502856
din data: 12.07.2024
PETRICA DORU HURUBA
Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 12/07/2024 la 09:41:04 UTC

-NU EXISTĂ REȚELE ELECTRICE R.E.B. ÎN ZONA OBIECTIVULUI PROIECT.

PROIECTANT

-NU EXISTĂ RETELE ELECTRICE R.E.B. PE ZONA OBIECTIVULUI PROPUS.

PREDA IONEL

retele electrice Banat
Unitatea Teritorială Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 65 Ft Arad
67

Insoteste avizul nr. 21502856
din data 12.07.2024

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 12/07/2024 la 09:41:05 UTC



DELGAZ grid

Delgaz Grid SA, Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

214685210/28.06.2024

Stimate domnule/doamnă ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214681568 din 25.06.2024 , vă comunicăm **avizul de principiu,** necesar întocmirii documentaţiei pentru faza PUZ, denumire lucrare ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU „ZONA SERVICII COMERT, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE (FARA VALOARE ISTORICA),REABILITARE CONSTRUCTIE MONUMENT 320604 C1,CONSTRUIRE PARC RETABIL CU AMENAJARI AFERENTE din localitatea Arad, strada Aurel Vlaicu, numarul.274,C.F:301334;320599;320601;320604;320607;320610;320612;320616;320625;320660;320662;315008;307255;320353;321196;300614;307160;316902;320606;320618;320598,Jud.Arad

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situaţie anexat.

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 28.06.2025 .

Cu respect,
Rădescu Ileana
Coordonator Echipa Acces Reţea Gaz Timisoara

ILEANA RADESCU Digitally signed by ILEANA RADESCU Date: 2024.06.28 11:41:05 +03'00'

Manager Racordare
Mircea-Lucian Seran

MIRCEA-LUCIAN SERAN Digitally signed by MIRCEA-LUCIAN SERAN Date: 2024.06.28 11:51:34 +03'00'

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Reţea Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

www.delgaz.ro

Mirc

mircea
grid.ro

Abreviere: Timisoara

Preşedintele Consiliului de Administraţie

Volker Raffael

Directori Generali
Cristian Secoşan

Mihaela Loredana Cazacu (Adjunct/Deputy)

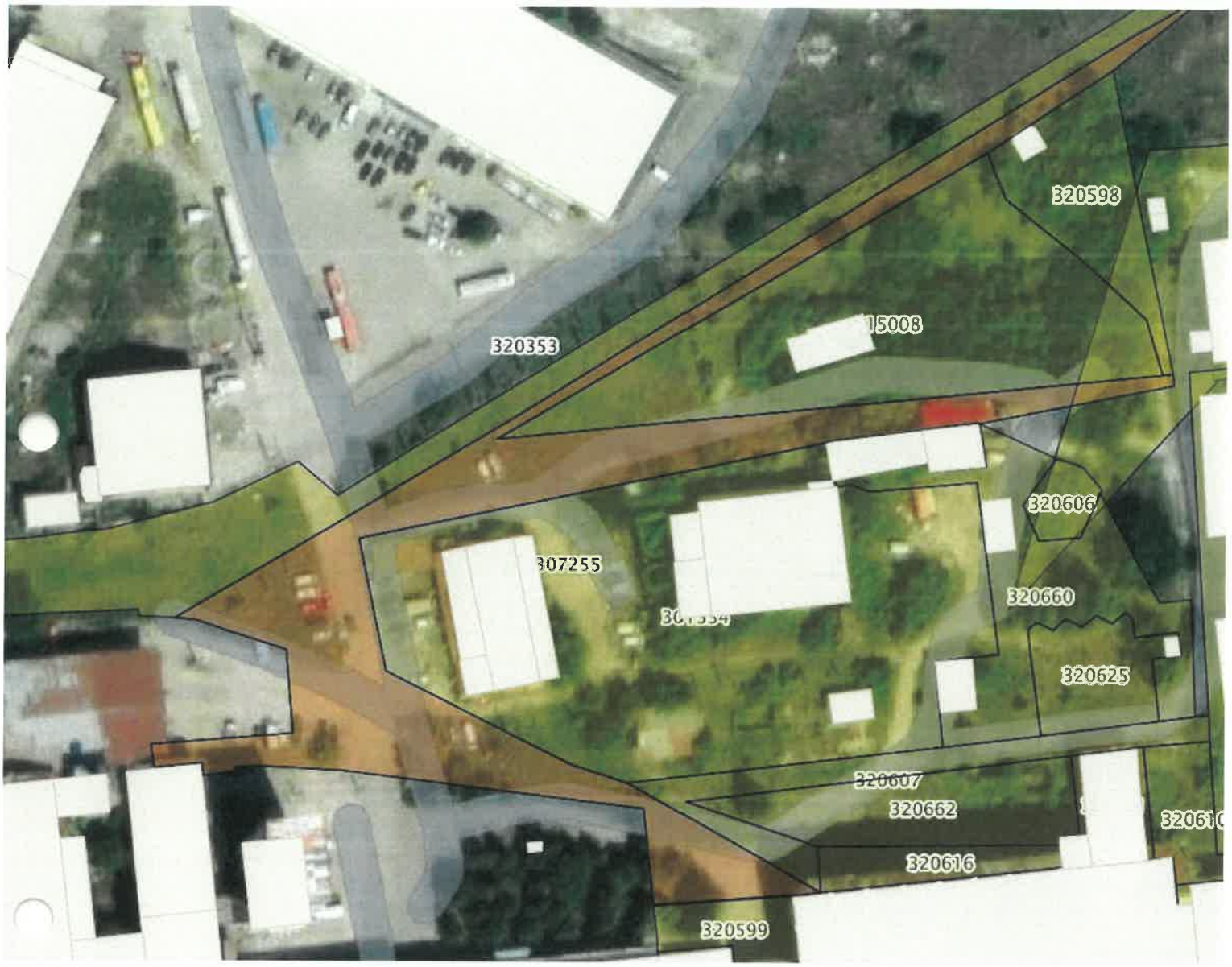
Anca Liana Evoiu

(Adjunct/Deputy)

Cristian Ifrim (Adjunct/Deputy)

Sediul Central: Târgu Mureş
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureş
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris şi Vărsat:
773.257.777,5 RON


320598
320353
320606
320660
320625
320607
320662
320616
320599


300614
320611
DREAM TEAM


320610
DREAM TEAM
PE100 - 63 mm
Otel - 14"
Otel - 14"
Otel - 14"


315008

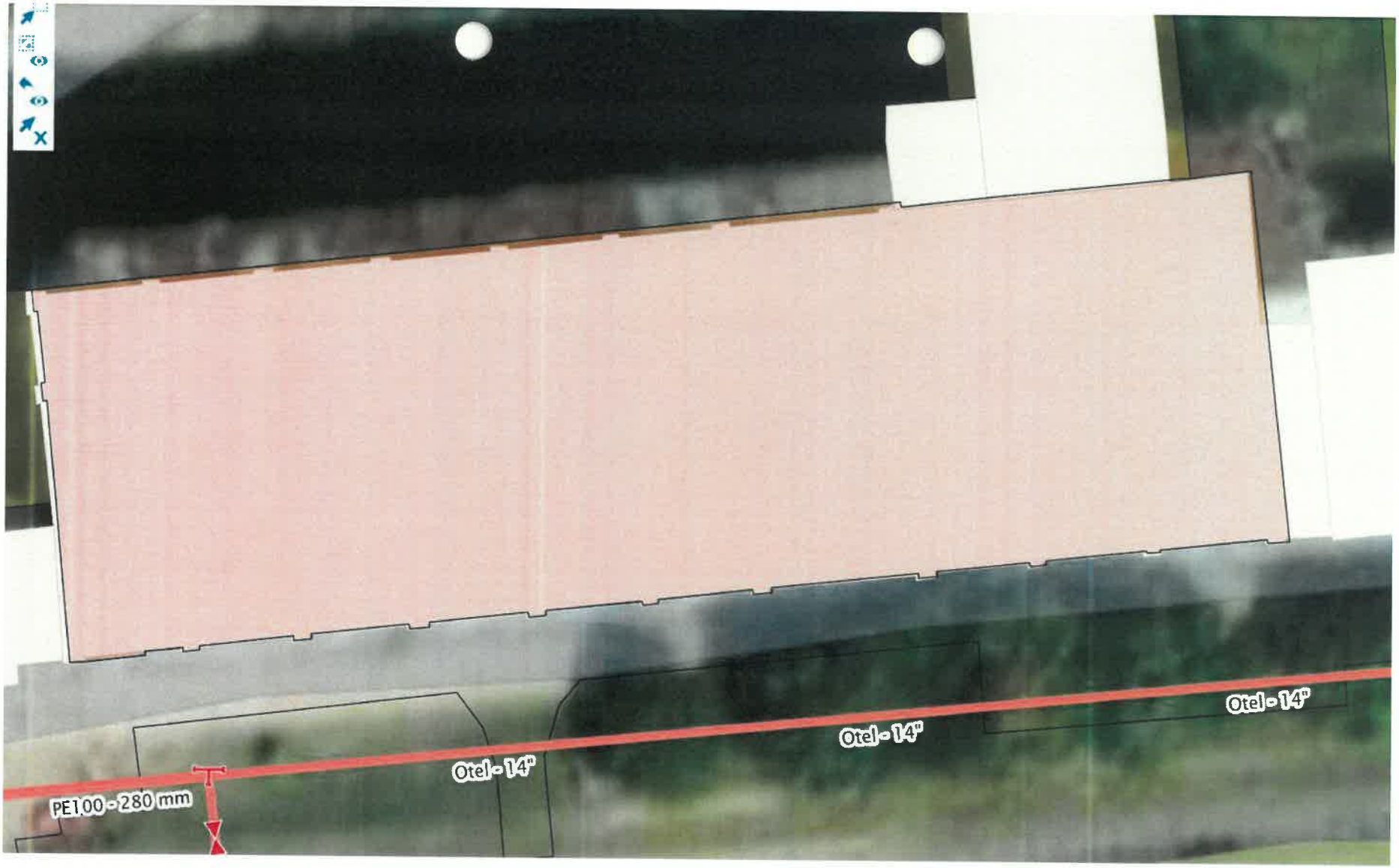

Otel - 12"
Otel - 12"
Otel - 4"
tel - 4"
MOARA DE VEST

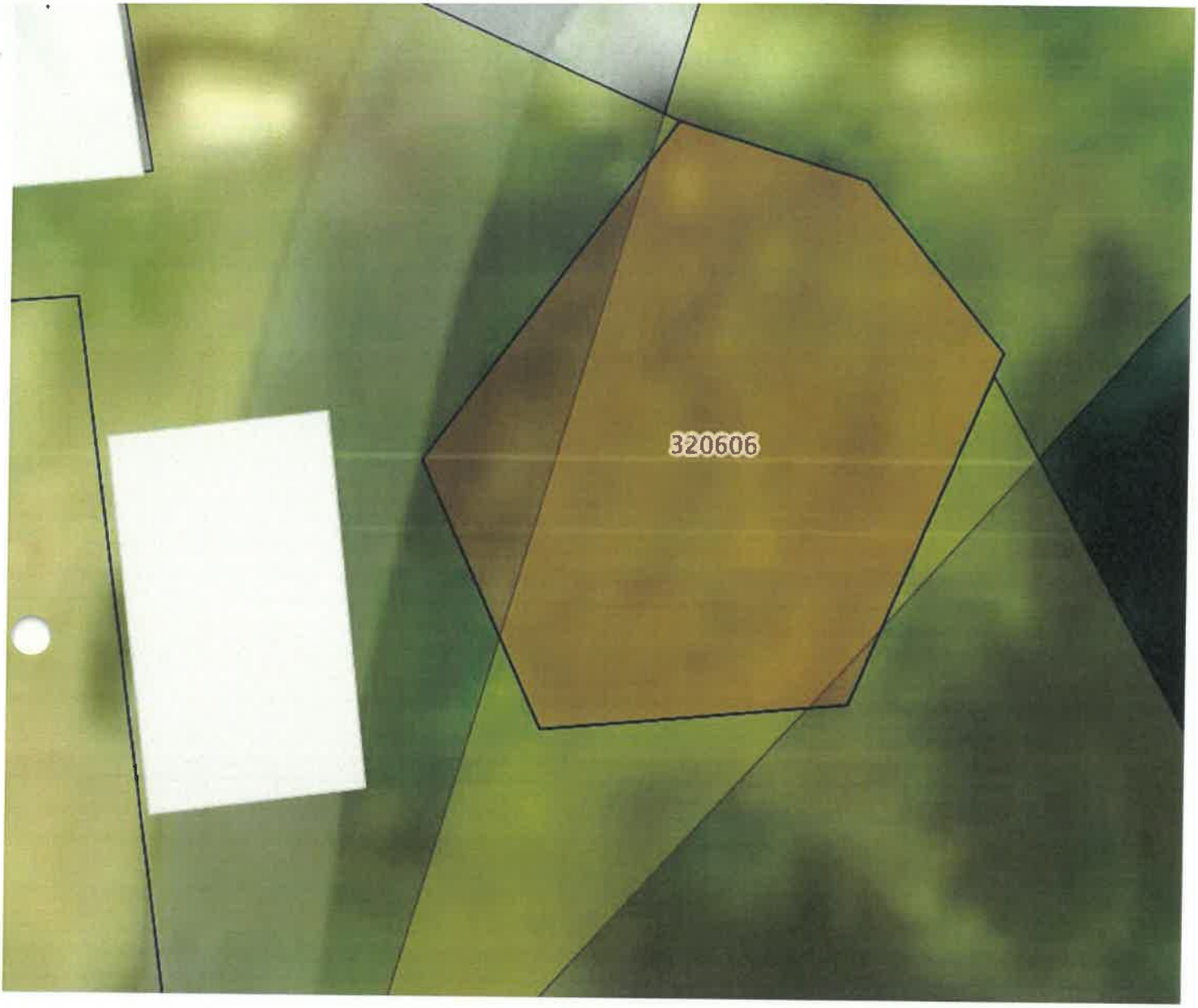

ORTODOX
Otel-114"
Strada Meșterul Manole
320353
07255
320660


320598


320599
PE100 - 280 mm


Otel - 14"


Otel - 14"
Otel - 14"
Otel - 14"
PE100 - 280 mm

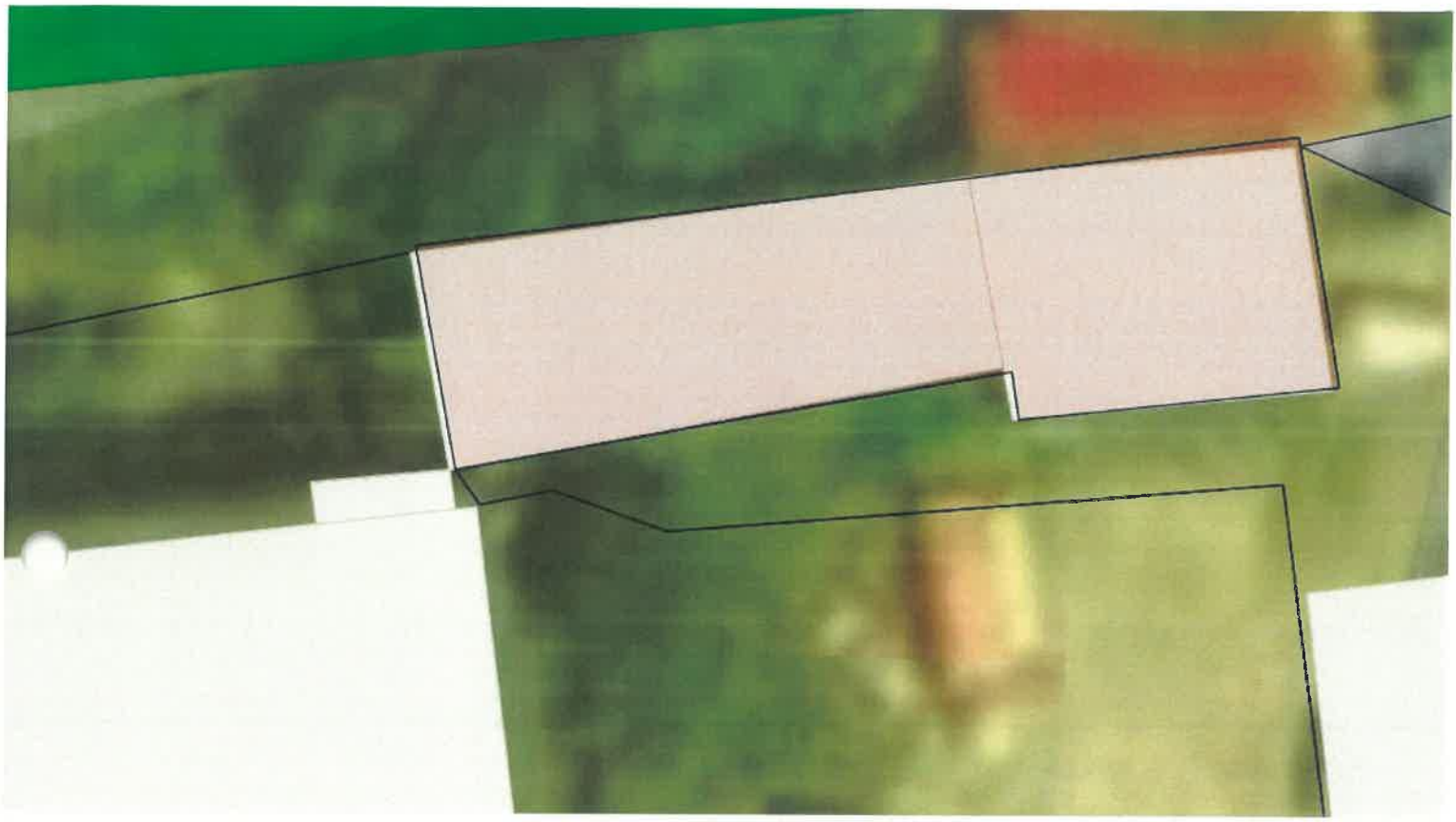

320606


320607


320610

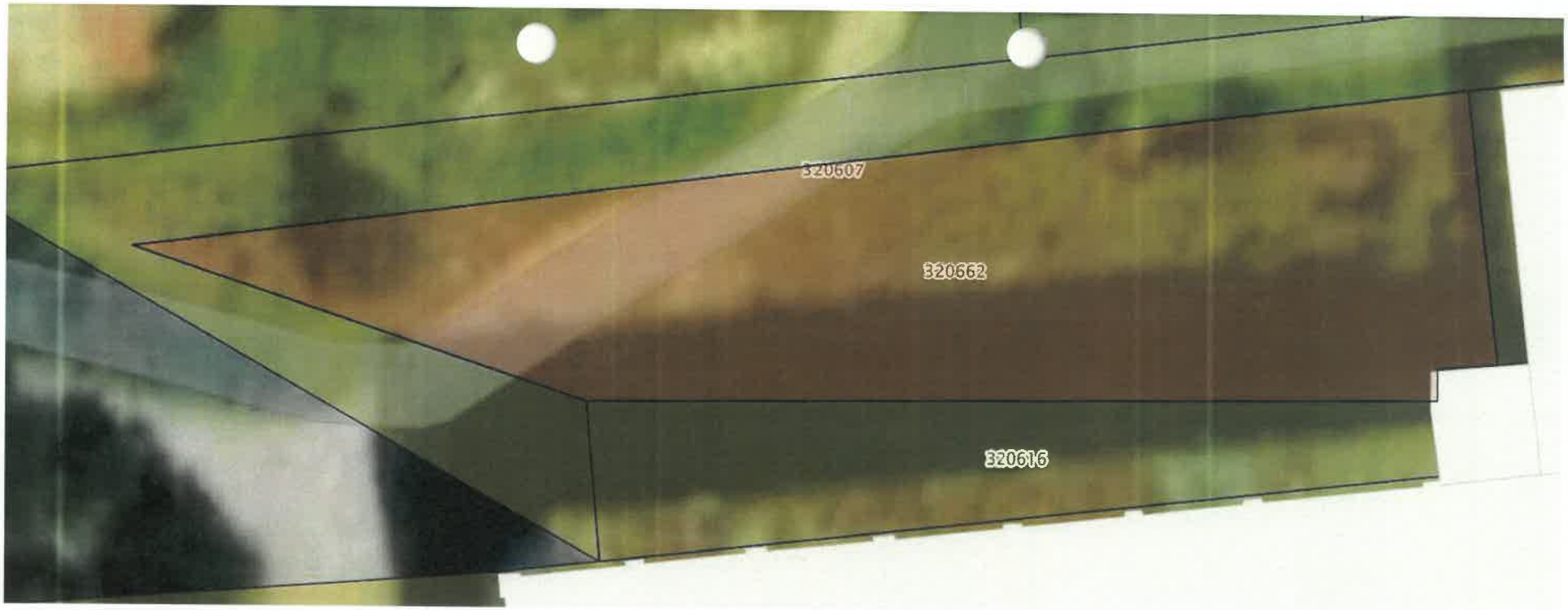

PE100 - 280 mm
PE100 - 280 mm


320607
320616




320625


320660
320625


320607
320662
320616


320660
300614

DELGAZ grid



Imobil ce face scopul avizului
Retea in lucru
Retea Presiune Joasa
Imobile
Retea Presiune Medie
Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoteşte avizul nr. 214685210/28.06.2024

Mircea-Lucian Seran

Orange România SA
Europe House
Bd. Lascar Catargiu
Nr.51-53, Sectorul 1
Bucuresti, România
Phone: 203 30 00
Fax: 203 35 99
www.orange.ro

Aviz

To:	[illegible]	From	Orange Romania
Company:	ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.	Departament	Networks/Infrastructure
Fax		Fax	2033599
Telefon:	0740111127	Telefon	2033000
Date:	02.07.2024	Pagini, inclusiv aceasta	2
		Referinta	AFO011535/9054/8345

Referitor la cererea dvs. din data de **20-06-2024** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU "ZONA SERVICII SI COMERT, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE (FARA VALOARE ISTORICA), REABILITARE CONSTRUCTIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJARI AFERENTE"** in **Arad**, jud.**Arad**, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

S.C. ORANGE ROMANIA S.A. 1148 BUCUREȘTI

ORANGE Romania S.A.

SPG Bucuresti

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: **01-07-2024**
Referinta: **AFO011535/9054/**9054

Catre:
ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
Bogdan-Mircea Man
Conform Certificat de Urbanism nr.1163 din 20 iul.2023

In atentia,
Bogdan-Mircea Man

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO011535/9054 din data 20-06-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU "ZONA SERVICII SI COMERT, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE (FARA VALOARE ISTORICA), REABILITARE CONSTRUCTIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJARI AFERENTE" , Conform Certificat de Urbanism nr.1163 din 20 iul.2023, Arad, Arad

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati.Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

SOCIETATEA COMERCIALA

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0[illegible] interior 114-[illegible]ate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: [illegible] RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

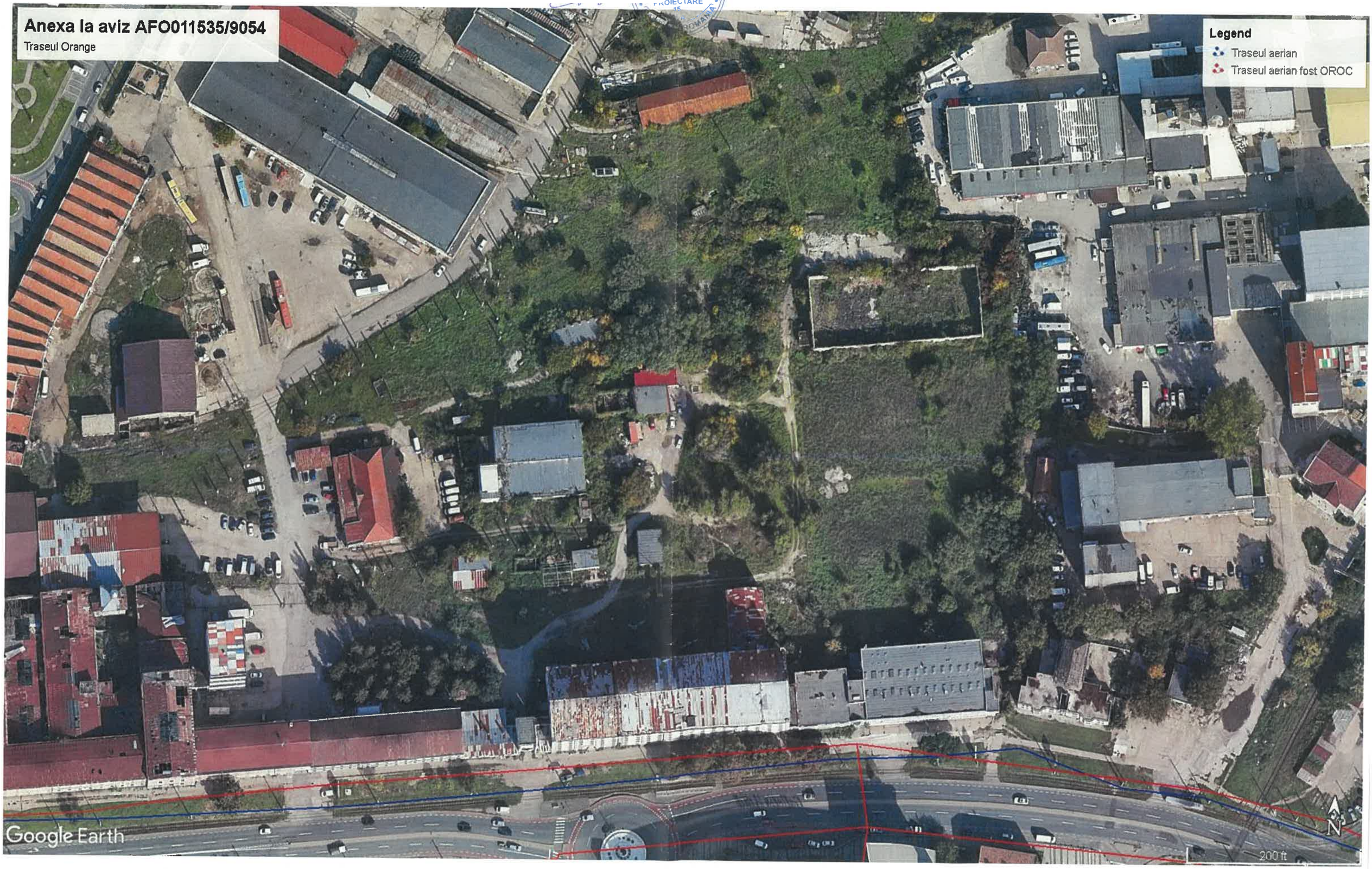
INTOCMIT
Coraiu Stefan

PROTELCO

SOCIETATEA COMERCIALA PROTELCO PROIECTARE ROMANIA

Anexa la aviz AFO011535/9054

Traseul Orange



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș" AL JUDEȚULUI ARAD

NESECRET
Nr. **1.922.977**
din **18.07.2024**
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.922.977 din 21.06.2024, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: "ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE", amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, sectorul/satul ..., strada CALEA AUREL VLAICU, nr. 274, 374/a, 274/c, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE G[illegible] BĂ

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

Anexa nr. 3

Către,

Inspectoratul pentru Situaţ , Urgenţă al Judeţului ARAD
Domnului Inspector-Şef

CEREREA Nr. ..... din ..... 20 .....
pentru emiterea Acordului de securitate la incendiu

Ministerul Afacerilor Interne
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad
PARAF NR. 1922.977
Ziua 21 luna 06 anul 2024

I. Date de identificare ale persoanei care depune cererea:

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. cu sediul în judeţul **Maramureș** municipiul/oraşul/comuna **Baia Mare** sectorul/satul - str. **Bulevardul Republicii** nr. **56** bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. **42** codul poştal ....., telefon **0742 111 187,** fax ....., e-mail **office@pro-arhitectura,ro** în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin **BOGDAN-MIRCEA MAN** (nume, prenume), cu domiciliul în judeţul **MARAMUREȘ,** municipiul/oraşul/comuna **BAIA MARE** sectorul/satul ....., str. **BD. REPUBLICII,** nr. **56,** bl. ....., sc. ....., et. **I** ap. **42.**

II. Detalii despre solicitare:

a)documentul solicitat: **ACORD DE SECURITATE LA INCENDIU (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecţie civilă; autorizaţie de securitate la incendiu sau protecţie civilă; aviz de amplasare în parcelă, privind asigurarea posibilităţilor de acces la drumurile publice);**

b)titlul proiectului/construcţiei/amenajării/instalaţiei: **ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE;**

c)destinaţia principală **FUNCȚIUNI MIXTE;**

d)actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit. a): **OMAI 180/2022** .

III. Detalii pentru identificarea construcţiei/amenajării:

judeţul **ARAD** municipiul/oraşul/comuna **ARAD** sectorul/satul ....., str. **CALEA AUREL VLAICU** nr. **274, 374/a, 274/C** ,bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., codul poştal ..... .

IV. Date referitoare la construcţie/amenajare[1]:

a)destinaţia şi tipul .....;

b)categoria de importanţă .....;

c)aria construită şi desfăşurată .....;

d)volumul şi regimul de înălţime .....;

e)numărul maxim de utilizatori .....;

f)nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistenţă la foc) .....;

g)riscul de incendiu .....;

h)distanţele de siguranţă faţă de vecinătăţi .....;

i)numărul compartimentelor de incendiu ..... .

Anexez documentele prevăzute în *Normele metodologice privind avizarea şi autorizarea de securitate la incendiu şi protecţie civilă, aprobate prin Ordinul Ministrului Afacerilor Interne nr. 180/2022*, conform opisului.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluţionare a cererii doresc să fiu informat: la tel. **0742 111 197,** e-mail office@pro-arhitectura.ro fax .....

Data 21.IUN. 2024

Semnătura MAN BOGDAN-MIRCEA Digitally signed by MAN BOGDAN-MIRCEA Date: 2024.03.19 09:57:32 +02'00'

[1] *Datele referitoare la construcţie/amenajare se completează de către proiectant*

Anexa nr. 19

la normele metodologice

OPIS

cu documentele depuse pentru eliberarea acordului de securitate la incendiu

Nr. crt.	Denumirea documentului	Seria, codul, nr. de înregistrare etc.	Numărul de file	Formatul
1.	Cerere		1	A4
2.	OPIS		1	A4
3.	Împuternicire		1	A4
4.	C.I.F. S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.	38516360	1	A4
5.	Certificat de urbanism	1163 / 20.07.2023	1	A3
6.	Anexă la C.U.		1	A2+
7.	Extras de Carte Funciară	320662 Arad	2	A4
8.	Extras de Carte Funciară	320606 Arad	1	A4
9.	Extras de Carte Funciară	320660 Arad	1	A4
10.	Extras de Carte Funciară	307255 Arad	2	A4
11.	Extras de Carte Funciară	300614 Arad	2	A4
12.	Extras de Carte Funciară	320353 Arad	2	A4
13.	Extras de Carte Funciară	320598 Arad	2	A4
14.	Extras de Carte Funciară	316902 Arad	2	A4
15.	Extras de Carte Funciară	320625 Arad	2	A4
16.	Extras de Carte Funciară	315008 Arad	1	A4
17.	Extras de Carte Funciară	320618 Arad	2	A4
18.	Extras de Carte Funciară	321196 Arad	2	A4
19.	Extras de Carte Funciară	320604 Arad	2	A4
20.	Extras de Carte Funciară	320612 Arad	2	A4
21.	Extras de Carte Funciară	320599 Arad	2	A4
22.	Extras de Carte Funciară	320610 Arad	2	A4
23.	Extras de Carte Funciară	320616 Arad	2	A4
24.	Extras de Carte Funciară	320607 Arad	2	A4
25.	Extras de Carte Funciară	320601 Arad	2	A4
26.	Extras de Carte Funciară	301334 Arad	2	A4
27.	Memoriu de prezentare		45	A4
28.	Regulament Local de urbanism		24	A4
29.	Plan de încadrare	U.01	1	A3
30.	Analiza situației existente	U.02	1	A0+
31.	Reglementări urbanistice - zonificare	U.03	1	A0+
32.	Posibilități de mobilare	U.04	1	A0+

Data 21.06.2024

Semnătura

ÎMPUTERNICIRE,

Subscrisa **S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.,** prin asociat unic [redacted] persoană juridică română cu sediul în [redacted] Mare, Bulevardul [redacted] reș, număr de ordine în Registrul Comerțului J24/1770/26.08.2022, cod unic de înregistrare 38516360, împuternicim prin prezenta pe **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L** prin reprezentanți: **SEBIN DIANA-BIANCA, ADRIAN-VALENTIN FLOREA ȘI ARINA-DANIELA ȘUGAR,** să facă demersuri, în numele companiei, în relația cu autoritățile publice locale, instituții și deținători de utilități, în vederea depunerii și ridicării de documente pentru obiectivul **„ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”**, la faza P.U.Z., propus a fi amplasat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 374/a, 274/C, Județul Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 620616, 320625, 620660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320958 Arad, conform Certificat de Urbanism nr. 1163 / 20.07.2023, emis de Primăria Municipiului Arad.

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

MAN BO -MIRCEA

Digitally signed by MAN BOGDAN-MIRCEA
Date: 2024.03.18 09:23:43 +02'00'

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL **MARAMUREȘ**

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Sediu social: Municipiul Baia Mare, Bulevardul REPUBLICII, Nr. 56, Ap. 42, Judet Maramureș

Activitatea principală: 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod Unic de Înregistrare: [redacted] **din data de:** [redacted]

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J24/1770/2022
Nr. de ordine în registrul comerțului: J24/1770/26.08.2022
Data eliberării: 29.08.2022

Director,
Octavia-Nicoleta DAN

[redacted]

Se[redacted]

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 56579 din 07.07.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1163 din 20 IUL. 2023

În scopul :
ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"

Ca urmare a cererii adresate de **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.** pers. juridica cu sediul în județul **MARAMUREȘ**, municipiul **BAIA MARE**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REPUBLICII**, nr. **56**, bloc , sc. , etaj , ap. **42**, telefon , e-mail **office@pro-arhitectura.ro**, înregistrată la nr. **56579** din **07.07.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Calea AUREL VLAICU** , nr. **274, 274/A, 274/C**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598.**

TOP: **3888-3893/3, 320599, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/10, 320604, CAD:6872 TOP:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7/1, 320610, 320612, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/8Arad, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/6, CAD:6874 TOP:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/22/1, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/9, 3888-3893/4, 3888-3893/2, 3249-3268/2, CAD:6870 TOP:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/21/1, 300614, 307160, CAD:14370, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/3, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/2, 320598.**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **502/ 2018** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren intravilan,
-C.F.301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 320618, 320606, 320598 proprietate privată: MIHAILA IOAN-VIOREL-ROMEO și MIHAILA MARIA-OTILIA;
-C.F. 315008 proprietate privată: S.C.IOVIROM S.R.L. și MIHAILA MIHAELA;
-C.F. 307255, 320353 proprietate privată: S.C.IOVIROM S.R.L. și MIHAILA MARIA-OTILIA;
-C.F. 321196 proprietate privată: S.C.IOVIROM S.R.L.;
-C.F. 300614, 307160 proprietate privată: S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.;
-C.F. 316902 proprietate privată: S.C. MOARA VEST S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC
Terenuri intravilane, categoria de folosință curți construcții;
Se solicită: ELABORARE PUZ & RLU AFERENT „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE, REABILITARE CONSTRUCȚII MONUMENT ISTORIC, NR.CAD.320604-C1 & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR 42 subzona Ip42b, subzonă unități industriale poluante, în conformitate cu regulamentul aferent P.U.G.aprobat;
Funcțiunea dominantă a zonei este de: Zonă Industrială;
Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii;
Utilități existente: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonic;
Imobile înscrise în C.F.nr.301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598., în suprafață de 52907mp și 54039mp conform măsurători;
Lucrările propuse nu vor afecta proprietățile învecinate, rezistență și stabilitatea construcțiilor existente adiacente, circulația pietonală;
Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va conține contractul de prestări servicii încheiat cu OPERATORUL LICENȚIAT, pentru colectare/transport/depozitare deseuri, la deponeul ecologic, conform OUG nr.92/2021, cu modificările și completările ulterioare;
Se va întocmi o documentație P.U.Z.și Regulament Local de Urbanism R.L.U., cu respectarea prevederilor art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 republicată, Ordinul nr.233/2016, H.G.R.nr.525/1996, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000;
Pentru PUZ se vor obține urmatoarele avize:
AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ DE PRINCIPIU DIRECȚIA EDILITARĂ A PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ARAD, ENERGIE ELECTRICĂ, DELGAZ GRID, ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATION, PSI, PROTECȚIA CIVILĂ, APĂ CANAL, AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, SĂNĂTATEA POPULAȚIEI, AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, POLIȚIE DIRECȚIA RUTIERĂ, TRANSGAZ, CTP Arad, DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obtine, se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism
Se va asigura accesul carosabil dintre drumul public și imobil, astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenții pentru stingerea incendiilor;
Spațiile verzi și bilanțul acestora va fi reprezentat defalcat pe planul de situație a documentației, cu respectarea prevederilor din H.C.L.M.nr. 572/2022;
Planul de situație se va prezenta conform Legea nr.50/1991republicată (vecinătăți, distanțele față de proprietățile învecinate, viza OCPI, accese, etc. cu detalii lizibile).
Avizele au fost stabilite în cadrul sedinței de Acord Unic din data de 11.07.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru întocmire documentație ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonie
☐ salubritate
☐ transport urban

d.2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Laur

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Județul Arad - Municipiul Arad

20. IUL. 2023

SECRETAR GENERAL,
Cons. [illegible]anescu

ARHITECT
[illegible] Ciurariu

Achitat taxa de **546,99** lei, conform chitanţei seria **IBBK** nr. **66486333** [illegible] urgentă - RO[illegible] taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a [illegible]ON, conform chitanţei seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de . 21 07 2023

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pasdalau

INTOCMIT,
Ing. Handrea Claudia V.

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

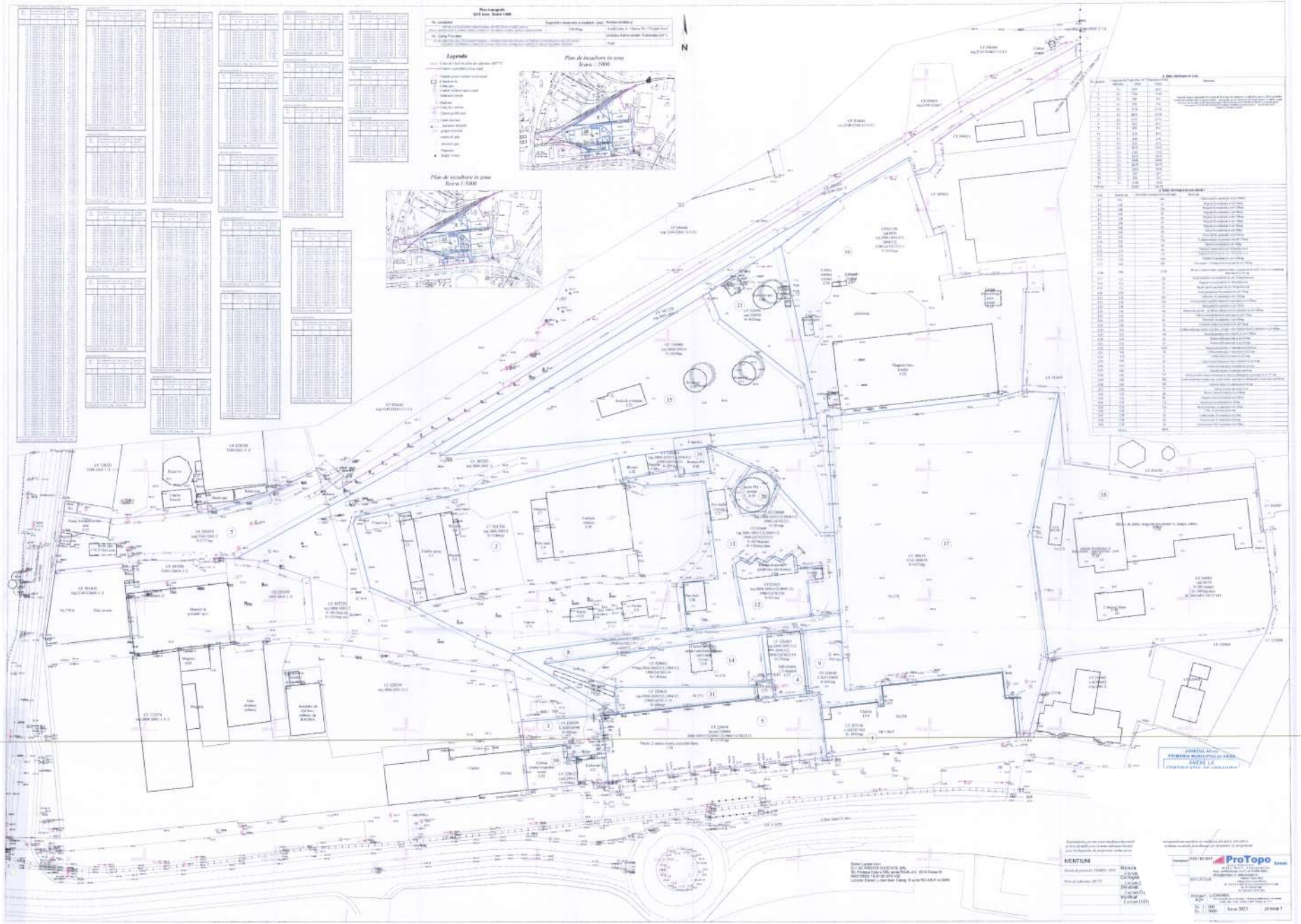
de la data de _____ **pana la data de** _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poştă.


Plan topografic
Scara 1:500
Legenda
Plan de incadrare in zona
Scara 1:5000
Plan de incadrare in zona
Scara 1:5000
N
MENTIUNI
ProTopo

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139217
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106654

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320662 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76474

Adresa: Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/9	1.101	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/9	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	2)	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76474)	
77064 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEIn baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76474)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/9	1.101	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.101	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122519	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139216
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106649

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320606 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76471

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/3	201	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/3	Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cu bazin PSI + pompe

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76471)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76471)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/3	201	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	201	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122571	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139215
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106651

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320660 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76481

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	1.674	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 posturi trafo

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Incheiere Cf nr. 90736, din 28/12/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [illegible]torita cu	
	2) MIHAILA IOAN [illegible]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76481)	
77063 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B6	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B7	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 1244/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003 si nr. 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76481)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	1.674	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.674	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 posturi trafo

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139214
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106648

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307255 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:52745

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/2	4.811	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3788 / 21/03/1996		
Act nr. 0;		
B1	se noteaza folosinta in favoarea Sfatului Popular Oras Arad si administrarea in favoarea I.L.L. Arad in rangul inch. nr. 5065/1959 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)*	A1
10023 / 23/06/2003		
Act nr. 0;		
B3	se notează respingerea cererii formulata de Executorul Judecatoresc Horia Pasculescu pentru notarea somatiei in CF *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)*	A1
50012 / 26/07/2007		
Proces Verbal. nr. de executare 11397/2006 (din dosar de executare nr. 39/1998);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) **SC IOVIROM SRL** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)*	A1
136484 / 02/09/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. 355 dosar nr.1863/108/2017, din 22/05/2017 emis de Tribunalul Arad;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca ctuala 1/2 1) I [illegible]	A1
77052 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
9744 / 17/08/1998		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6111/1998;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra 1/2 parte, proprietatea S.C. Armopan S.A. Arad de sub B.2, in favoarea parcelelor cu nr.top:3894/2 ; 3249-3268/4 ; 3888-3893/1/1 ; 3888-3893/1/2 ; 3888-3893/1/5 ; 3249-3268/1/2 ; 3249-3268/1/3 ; 3249-	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	3268/1/4 ; 3249-3268/1/5 ; 3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF.52274	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/2	4.811	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.811	-	-	3888-3893/2	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139213
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106647

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300614 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:70546
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/4, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/5, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/15, etc 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/21/2

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	300614	8.675	Imobil partial imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
184729 / 21/12/2021		
Act Notarial nr. 3860, din 15/12/2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**, CIF:38516360	
76995 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 166, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B12	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1
B13	se noteaza interdictia de instrainare , grevare, inchiriere in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

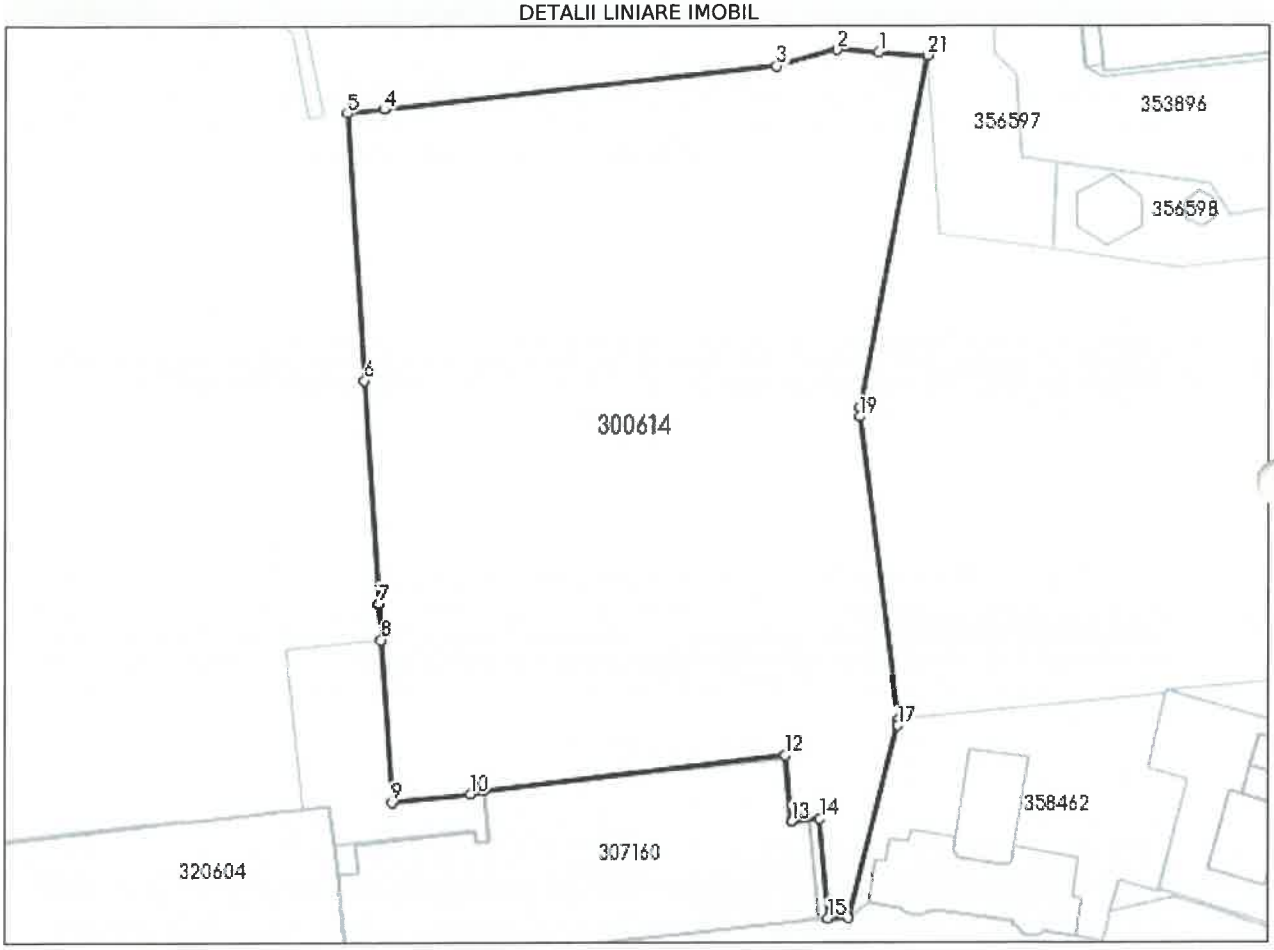
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
300614	8.675	Imobil partial imprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 7.675 Masurata: 8.675	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	6.326
3	4	60.615
5	6	41.047
7	8	5.55

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
2	3	9.67
4	5	5.585
6	7	34.31
8	9	25.029

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
9	10	12.081
11	12	46.641
13	14	4.325
15	16	3.095
17	18	0.851
19	20	1.506
21	1	7.64

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
10	11	2.094
12	13	10.247
14	15	15.36
16	17	30.443
18	19	46.855
20	21	54.83

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139212
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106646

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320353 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:52745

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3249-3268/2	3.777	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3788 / 21/03/1996		
Act nr. 0;		
B1	Sfatul Popular oras Arad-folosinta şi I.L.L.Arad, administrare înch.nr. 5065/1959. *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)*	A1
10023 / 23/06/2003		
Act nr. 0;		
B3	Se notează respingerea cererii formulata de executorul Judecatoresc Horia Pasculescu pentru notarea somatiei *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)*	A1
50012 / 26/07/2007		
Proces Verbal nr. 11397/2006 (dosar executare 39/1998);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 1) **S.C. IOVIROM S.R.L** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)*	A1 / B.7
136498 / 02/09/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. 355 dosar nr.1863/108/2017, din 22/05/2017 emis de Tribunalul Arad;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca cota [illegible] 1/2 1)	A1
77054 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
9744 / 17/08/1998		
Act nr. 6111/1998;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE asupra 1/2 parte din imobil prop.lui SC ARMOPAN SA ARAD de sub B.2 in favoarea parcelelor cu nr.top:3894/2 ;3249-3268/4 ;3888-3893/1/1 ;3888-3893/1/2 ;3888-3893/1/5 ;3249-3268/1/2 ;3249-3268/1/3 ;3249-3268/1/4 ;3249-3268/1/5 ;3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF.52274	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3249-3268/2	3.777	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.777	-	-	3249-3268/2	

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122408	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139211
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106650

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320598 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76469
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/1

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320598	1.020	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) [illegible] cu	
	2) [illegible]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76469)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76469)	
C2	apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76469)	

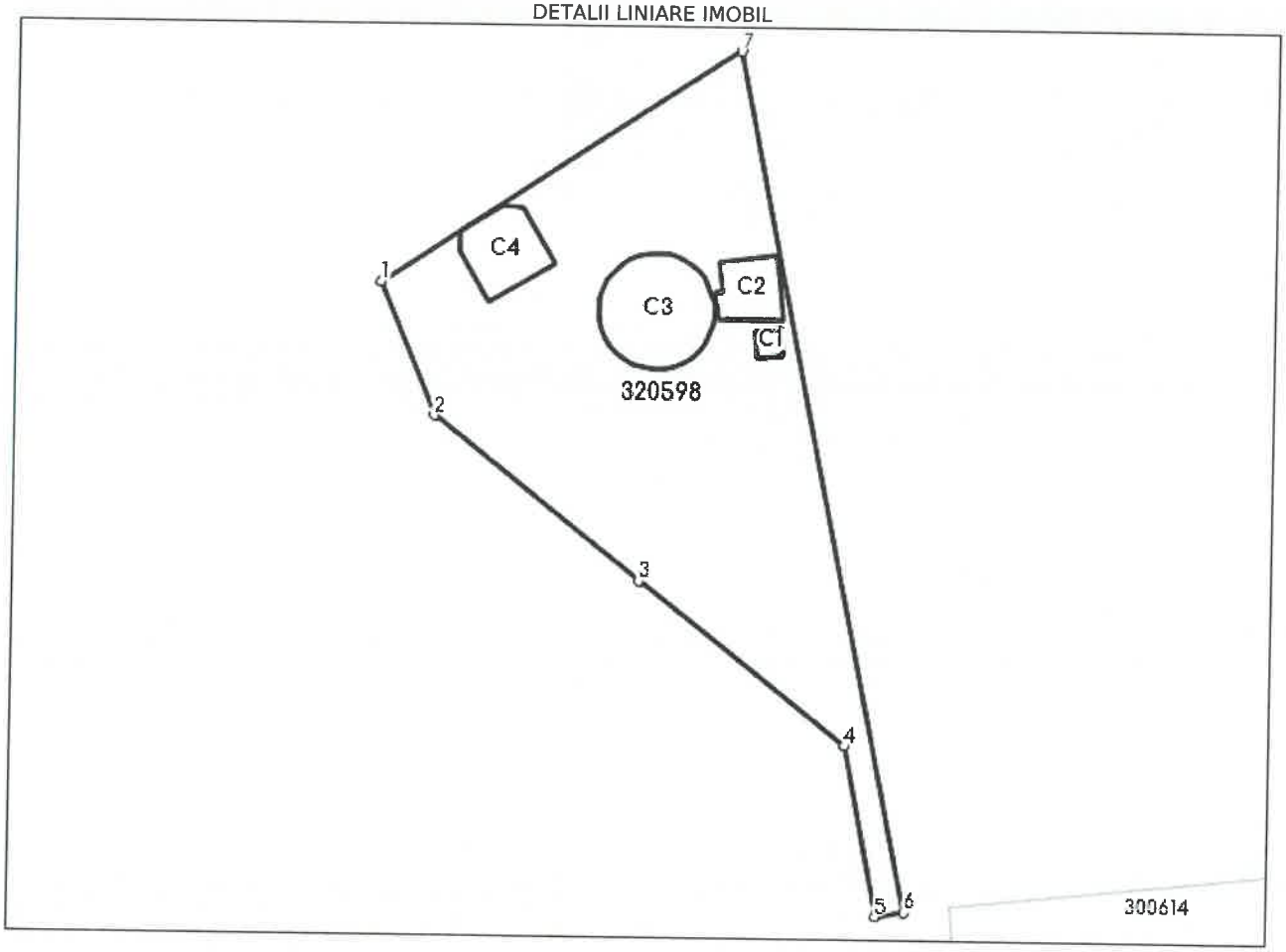
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320598	1.020	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.020	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	constructii industriale si edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	constructii industriale si edilitare	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	constructii industriale si edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.168
2	3	20.423
3	4	20.422
4	5	13.402
5	6	2.29
6	7	67.814
7	1	33.012

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139210
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106332

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316902 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:79077

Adresa: Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 14370	5.821	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	atelier

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
84334 / 03/11/2008		
Act Alipire nr. 3721/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEanterior cumparare in rang inch nr. 11958/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **SC MOARA VEST SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 79077)	
94404 / 25/09/2017		
Act Notarial nr. 1464, din 22/09/2017 emis de Lang Norbert Alex;		
B2	se noteaza interdictia de grevare in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 / B.4
Act Notarial nr. 1465, din 22/09/2017 emis de Lang Norbert Alex;		
B3	se noteaza interdictia de grevare in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
67637 / 17/05/2021		
Act Notarial nr. 1382, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
B5	se noteaza interdictia de grevare si construire in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA- Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 1383, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
B6	se noteaza interdictia de grevare si construire in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA- Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
159674 / 26/10/2021		
Act Notarial nr. 3612, din 25/10/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
B7	se noteaza interdictia de grevare si construire in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA PRIN SUCURSALA ARAD	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
79805 / 24/05/2023		
Act Notarial nr. 178, din 23/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea de vanzare cumparare in favoarea Societatii S7 Arad Shopping Park SRL	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
94404 / 25/09/2017		
Act Notarial nr. 1465, din 22/09/2017 emis de Lang Norbert Alex;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 / C.3
	1) **ALPHA BANK ROMANIA SA**, CIF:5062063	
Act Notarial nr. 1464, din 22/09/2017 emis de Lang Norbert Alex;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:578427.71 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 / C.4
	1) **ALPHA BANK ROMANIA SA**, CIF:5062063	
67637 / 17/05/2021		
Act Notarial nr. 1382, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:600000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **ALPHA BANK ROMÂNIA SA**, CIF:5062063, Sucursala Arad	
Act Notarial nr. 1383, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **ALPHA BANK ROMÂNIA SA**, CIF:5062063, Sucursala Arad	
159674 / 26/10/2021		
Act Notarial nr. 3612, din 25/10/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:250000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**, CIF:5062063, PRIN SUCURSALA ARAD	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 14370	5.821	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	5.821	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139209
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106335

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320625 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76472

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/6	632	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/6	Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 a cu	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76472)	
77062 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 164, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 1244/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, in favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76472)	
C2	servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76472)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/6	632	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	632	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/6	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	132864	21-09-2023	16-10-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139208
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106330

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307160 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:70543
Nr. cadastral vechi:7145
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/14/3

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	307160	1.693	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 307160-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90741 / 28/12/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3661, din 19/12/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 521/1693	A1
	1) [illegible]u 2) MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 70543) *reprezinta cota de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1*	
184718 / 21/12/2021		
Act Notarial nr. 3860, din 15/12/2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1072/1693	A1
	1) **SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**, CIF:38516360	
	OBSERVATII: 1072 mp teren af. ap. nr. 2	
76997 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B5	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL, asupra cotei de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1	A1
B6	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea lui MIHAILA MARIA OTILIA, casatorita cu MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO, asupra cotei de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

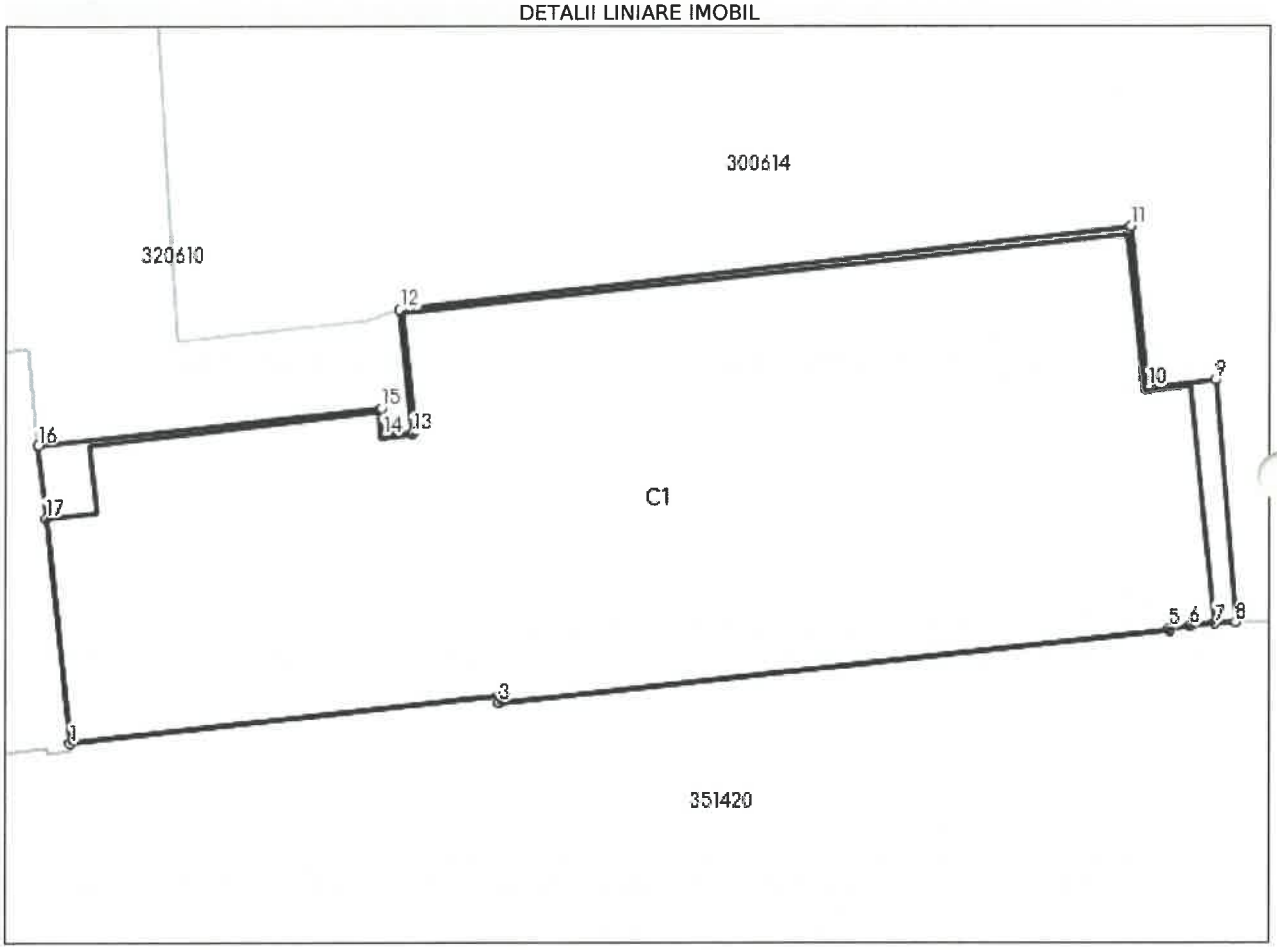
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
307160	1.693	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.693	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	27.182
2	3	0.39
3	4	42.73
4	5	0.162
5	6	1.309
6	7	1.62
7	8	1.314
8	9	15.36
9	10	4.325
10	11	10.247
11	12	46.641
12	13	7.825
13	14	1.851
14	15	1.686
15	16	21.772
16	17	4.596
17	1	14.318

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139207
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106336

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 315008 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:62823

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/4	3.815	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/4	Loc. Arad, Jud. Arad	statie de pompare, 2 rezervoare

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14960 / 26/10/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2322/2001;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **S.C. IOVIROM S.R.L. BUCURESTI**	A1.1
4052 / 21/01/2013		
Act Notarial nr. 72, din 15/01/2013 emis de NP TOTIS ANDREIA MURA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEdare in plata, dobandit prin Con... 1/1	A1
77053 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
14960 / 26/10/2001		
Act nr. 0;		
C1	se noteaza dreptul de servitute de trecere în favoarea parcelelor cu top. nr. 3888-3293/1/1:3888-3893/1/2:3888-3893/1/5:3249-3268/1/2:3249-3268/1/3:3249-3268/1/4:3249-3268/1/5:3249-3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF 52274 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62823)*	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/4	3.815	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.815	-	-	3888-3893/4	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139206
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106329

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320618 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76470

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	287	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	birouri, magazie, remiza PSI

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [redacted] casatorita cu 2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76470)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. de unificare si dezmembrare nr.1244/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEasupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 în rangul înch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76470)	
C2	- apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76470)	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	287	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	287	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122551	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139205
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106328

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321196 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76842

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 6870 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	6.980	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	estacada

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
12014 / 13/02/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3662/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
	1) **SC IOVIROM SRL** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76842)*	
77065 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B5	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
B6	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
12014 / 13/02/2008		
Incheiere Cf nr. 12014, din 13/02/2008;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22/1 în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1, top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/2, top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/3 - înch.nr. 13944/2003 şi înch.nr. 1582/2006 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76842)*	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 6870 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	6.980	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	6.980	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	estacada

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122535	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139203
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106614

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320604 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76478
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/13

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320604	2.134	imprejmuit partial cu constructii

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [illegible] MARIA OTILIA [illegible]	
	2,	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76478)	
77057 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76478)	

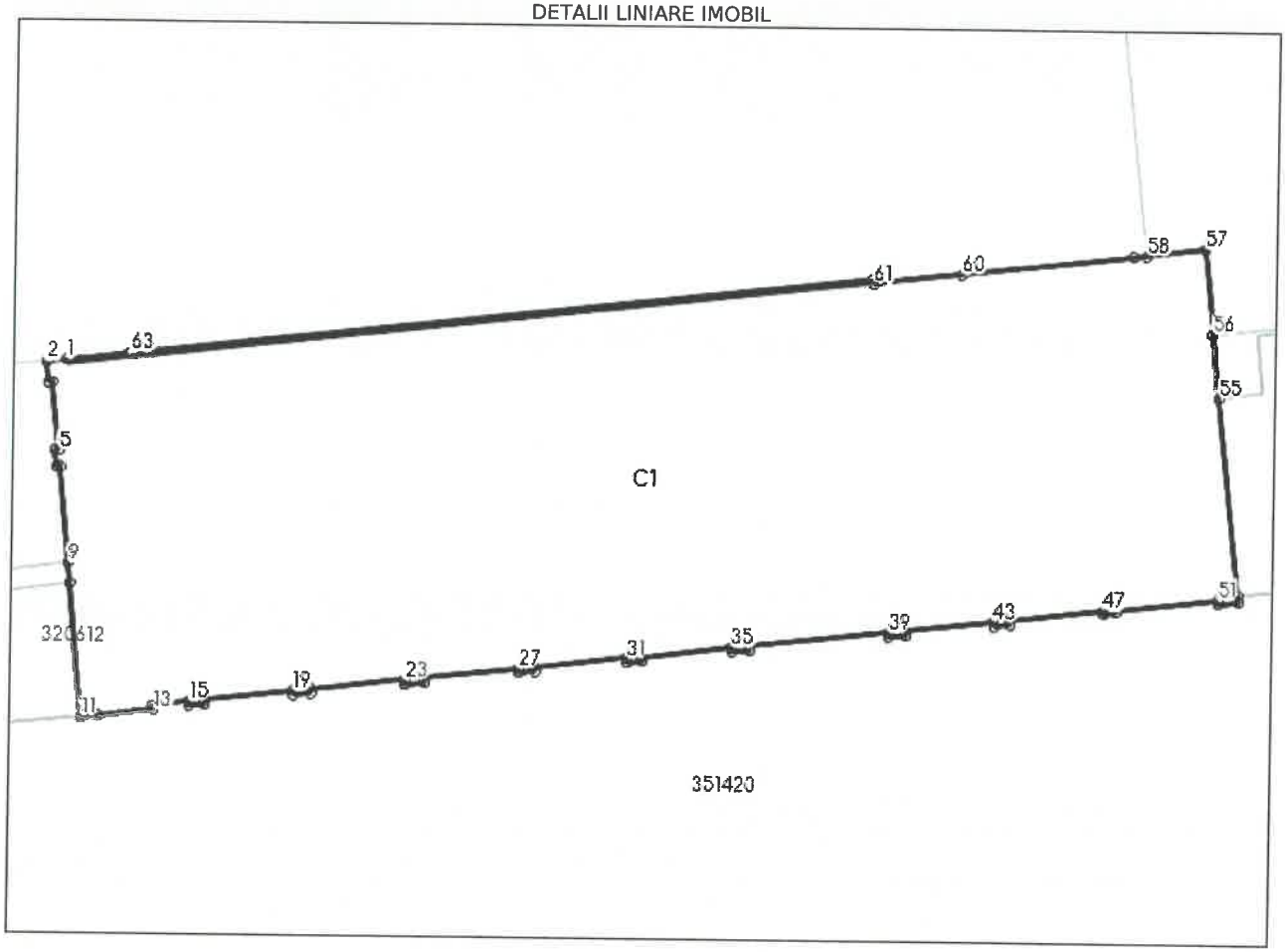
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320604	2.134	imprejmuit partial cu constructii

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.134	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/13	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	1.372
4	5	4.925

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	1.495
5	6	0.276

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	0.273
6	7	1.21

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
7	8	0.281
10	11	9.599
13	14	0.294
16	17	1.167
19	20	0.294
22	23	6.753
25	26	0.294
28	29	1.194
31	32	0.293
34	35	6.506
37	38	0.313
40	41	1.261
43	44	0.294
46	47	6.909
49	50	0.165
52	53	1.502
55	56	4.596
58	59	0.993
61	62	0.346
8	9	6.969
11	12	1.236
14	15	2.618
17	18	0.31
20	21	1.246
23	24	0.294
26	27	6.839
29	30	0.307
32	33	1.115
35	36	0.294
38	39	10.057
41	42	0.361
44	45	1.127
47	48	0.168
50	51	7.411
53	54	0.453
56	57	6.159
59	60	12.511
62	63	53.877
9	10	1.489
12	13	4.0
15	16	0.301
18	19	6.476
21	22	0.309
24	25	1.387
27	28	0.294
30	31	6.66
33	34	0.3
36	37	1.293
39	40	0.322
42	43	6.406
45	46	0.294
48	49	0.904
51	52	0.294
54	55	14.317
57	58	4.219
60	61	6.378
63	1	4.65

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139202
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106612

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320612 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76476 Arad
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320612	414	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) [illegible] MARIA OTILIA, casatorita cu 2) [illegible]	
	OBSERVATII: (provenita d[illegible]a CF 76476 Arad)-	
77060 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. de unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEAsupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.c.f.nr.13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76476 Arad)	
C2	apoi servitutea de trecere incscrisa sub C1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch.c.f.nr.1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76476 Arad)	

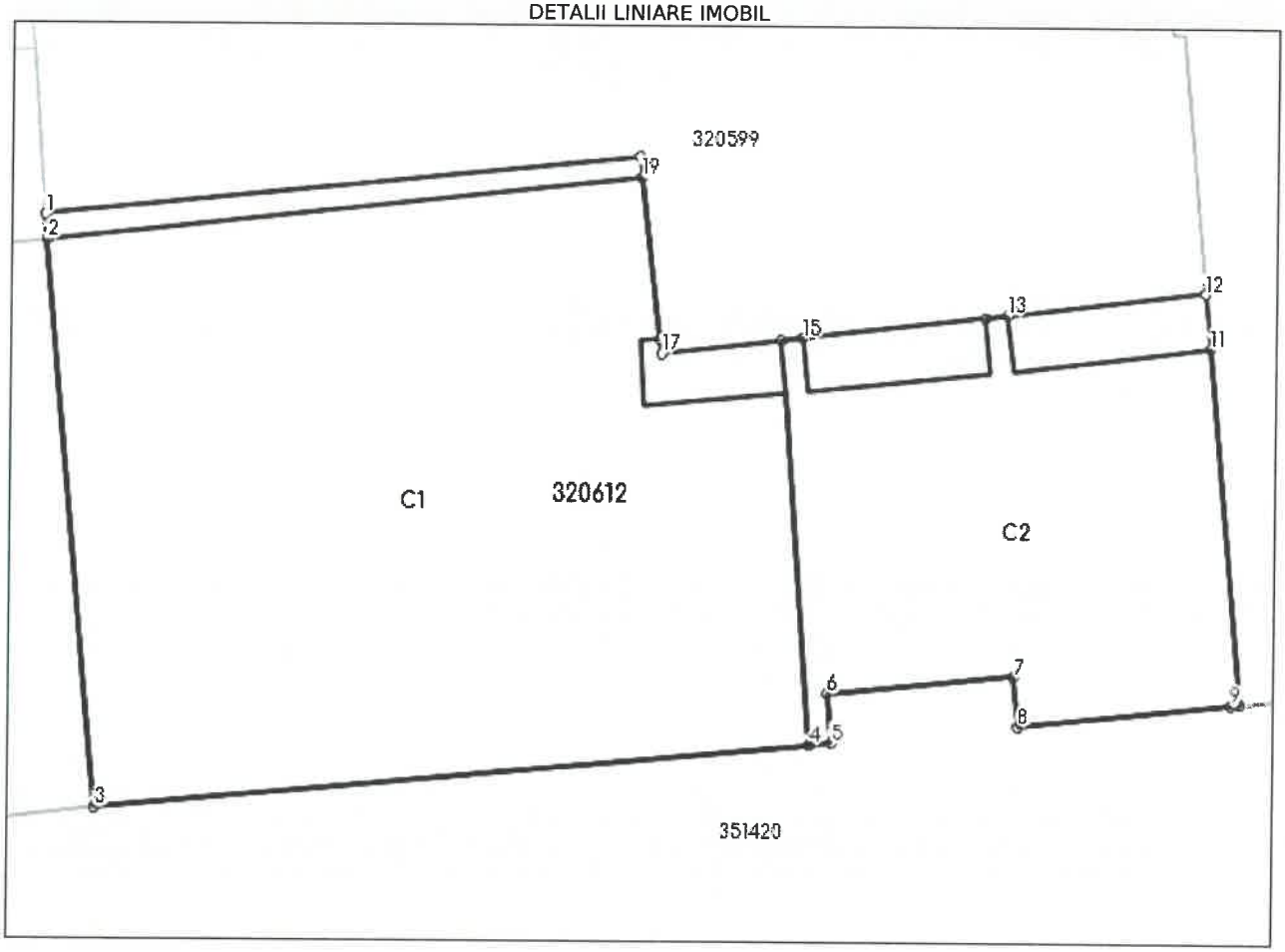
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320612	414	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	414	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	0.675
2	3	15.306
3	4	19.248
4	5	0.6
5	6	1.335
6	7	5.063
7	8	1.335
8	9	5.783
9	10	0.237
10	11	9.599
11	12	1.489
12	13	5.38
13	14	0.597
14	15	4.96
15	16	0.579
16	17	3.233
17	18	0.391
18	19	4.358
19	20	0.57
20	1	16.013

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139201
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106618

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320599 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76477
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/12

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320599	382	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1 2) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76477)*	A1
77055 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76477)*	A1
C2	-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76477)*	A1

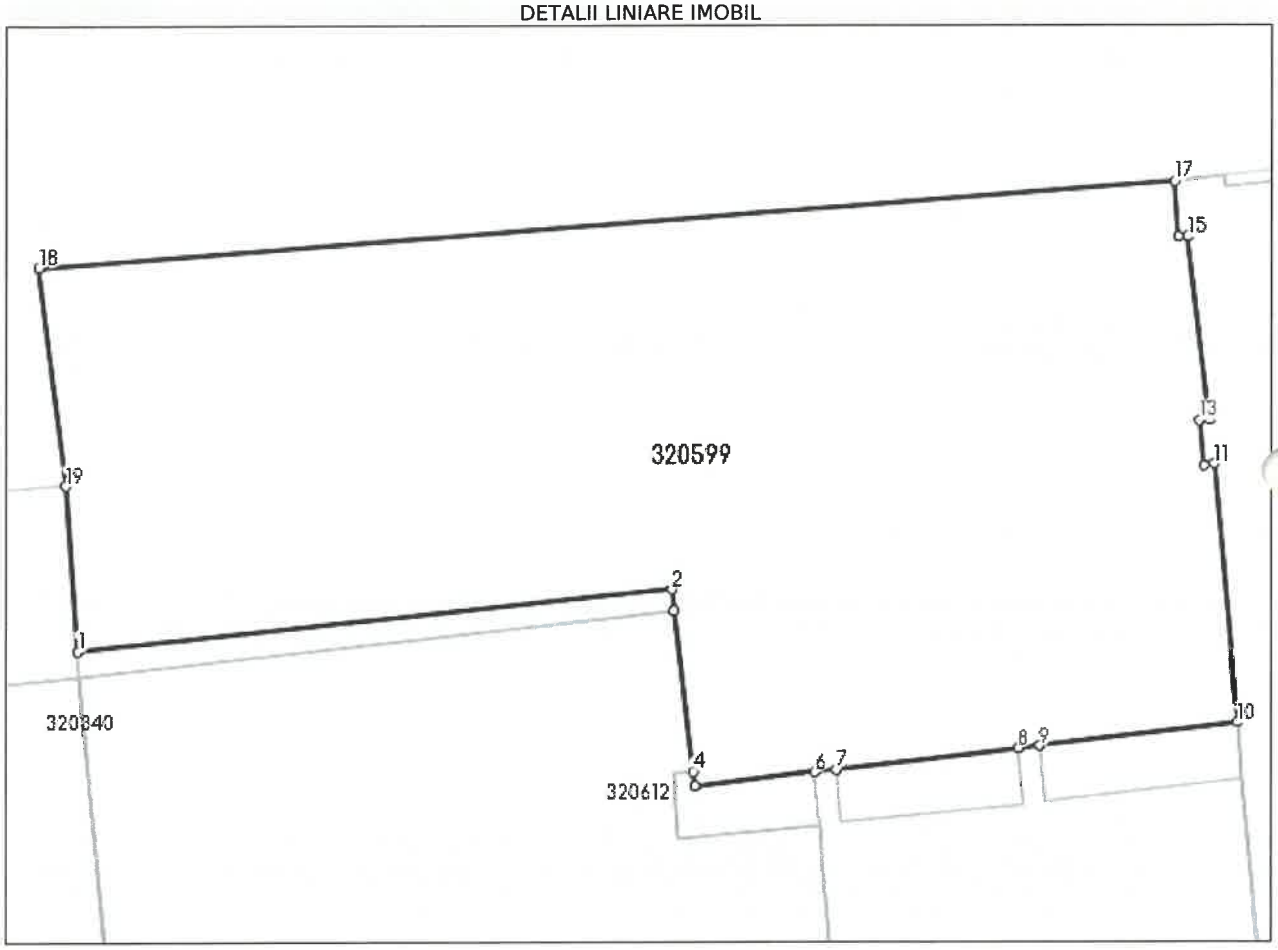
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320599	382	partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	382	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	16.013
2	3	0.57
3	4	4.358
4	5	0.391
5	6	3.233
6	7	0.579
7	8	4.96
8	9	0.597
9	10	5.38
10	11	6.969
11	12	0.281
12	13	1.21
13	14	0.276
14	15	4.925
15	16	0.273
16	17	1.495
17	18	30.62
18	19	5.894
19	1	4.454

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139200
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106615

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320610 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76480 Arad
Nr. cadastral vechi:6873
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320610	492	partial imprejmuit cu constructii

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	[illegible] cu [illegible] ROMEO	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76480 Arad)	
77059 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEasupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76480 Arad)	
C2	apoi servitutea de trecere inscrisa sub C1 se modifica, in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900; 6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch..c.f.nr. 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76480 Arad)	

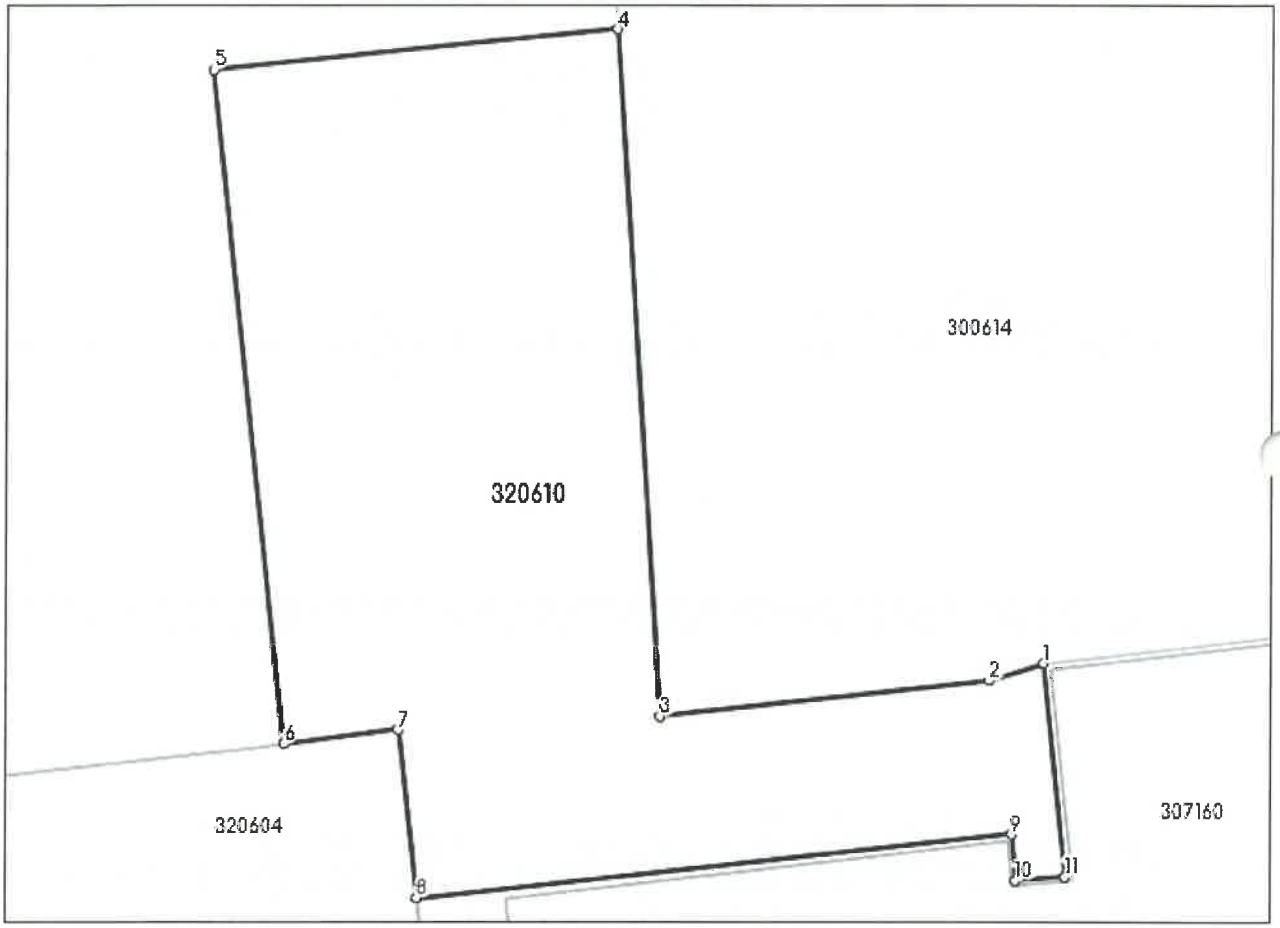
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320610	492	partial imprejmuit cu constructii

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	492	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.094
2	3	12.081
3	4	25.029
4	5	14.796
5	6	24.653
6	7	4.219
7	8	6.159
8	9	21.772
9	10	1.686
10	11	1.851
11	1	7.825

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139199
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106613

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320616 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76473 Arad

Adresa: Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	440	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	linie garaj

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [redacted] casatorita cu 2) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76473 Arad)*	A1, A1.1
77061 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. de unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEAsupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 - dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.c.f.nr. 13944/2003 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76473 Arad)*	A1
C2	- apoi servitutea de trecere încscrisă sub C1 se modifică în sensul că în	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	urma dezmembrării parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, conform actului autentic sub nr.5704/2005 la not.pb.Petru Maria servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1;3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22/1 de sub A.29, 31 in rangul inch.c.f.nr.1582/2006	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76473 Arad)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	440	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	440	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122367	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139198
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106617

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320607 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76479

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Valicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7/1	842	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7/1	Loc. Arad, Calea Aurel Valicu, Nr. 274, Jud. Arad	linie garaj

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1 [illegible]	
	2) [illegible]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7[illegible])	
77058 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76479)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7/1	842	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	842	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122344	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139197
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106277

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320601 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76475

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/10	370	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/10	Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	sală cazane + 2 magazii

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MIHAILA MARIA OTILIA casatorita cu 2) *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76475)*	A1, A1.1
77056 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76475)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/10	370	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	370	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122219	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139196
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106278

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301334 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:62327

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274/A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/3	7.346	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/3	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274/A, Jud. Arad	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
36131 / 23/06/2009		
Act Administrativ nr. 301, din 22/06/2009 emis de BEJ HORIA PASCULESCU;		
B4	se noteaza respingerea cererii introduse de Marchis Adrian pentru radiere notare somatie de plata asupra imobilului inscris in CF 301334 Arad top.3888-3893/3	A1, A1.1
41609 / 16/07/2009		
Act Notarial nr. 355, din 14/07/2009 emis de BNP. NICULESCU TAGARLAS CONSUELA PETRONELA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEdare in plata, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1 1) [illegible]O, casatorit cu 2) [illegible] MARIA-OTILIA, cu bun comun	A1, A1.1
77051 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B10	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B11	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
11355 / 23/08/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3025/2001;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere in favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF 52274, in rangul inch.nr. 9744/1998, dobandit prin Conventie	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62327)	
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere în favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF 52274, înch.nr. 9744/1998, in rangul inch.nr. 15861/2000, dobandit prin Conventie	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62327)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/3	7.346	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7.346	-	-	3888-3893/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122456	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:18

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ***ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***
AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, identificat prin extras de C.F. Nr. **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD**
BENEFICIAR:	**S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**
PROPRIETARI	pentru proprietarii: MIHAELA MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. S.C. IOVIROM S.R.L. S.C. MOARA VEST S.R.L
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	577/2023
DATA ELABORĂRII:	aprilie 2024
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) **ETAPA II – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE**

Tel./Fax: +40 357 430 030 **Email:** office@proarhitecturarad.ro **Web:** www.proarhitecturarad.ro **Adresa:** Str. Cornelia Coposu nr. 24, Arad, România

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, **S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L** demarării consultării populației și publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul tuturor reglementărilor documentației de urbanism, normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării. **P.U.G., aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării**

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata de 52907mp din acte și 54039 mp măsurați, compusă din 21 de proprietăți intr-o incintă compactă, pe terenuri proprietate privată a proprietarilor: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L. în conformitate cu C.F. nr. **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598,** Arad.

Aceasta se compune din 21 de parcele a căror suprafață totală se ridică, conform acte, la peste 5ha, specific 52907 mp, respectiv conform măsurătorilor extrase din Studiul topografic realizat de S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L., ing. top. autorizat Lucian Dănuț, la 54039 mp. Se va corecta corespunzător suprafața din acte, diferența încadrându-se în procentul de cca. 2% din suprafața măsurată a incintei.

Incinta studiată reprezintă un teren intravilan împrejmuit, amplasată în frontul Calea Aurel Vlaicu, cu lățimea de cca. 185 metri și adâncimea de cca. 230 metri, și are o formă neregulată în plan. Terenurile se regăsesc în proprietatea privată a diverse persoane fizice și juridice: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L..conform extraselor de carte funciară.

În prezent incinta nu este liberă de construcții, terenurile care o compun având categoria de folosință curți construcții în intravilan. Construcțiile existente au preponderent destinația construcții industriale și edilitare și se identifică cu construcții din ansamblul fostei Fabrici de spirt și drojdie „Frații Neumann" – municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-276.

S.C. ASSET PORTFOLIO S.A. în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea realizării unei *zone servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente.*

Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **reabilitarea și refuncționalizarea zonei fostei fabrici de spirt Frații Neumann, din zonă industrială dezafectată în** zonă servicii și comerț **cu accent pe refuncționalizarea și reabilitarea monumentului de arhitectură** inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann .

Documentaţia are la bază **Certificatul de Urbanism** nr. **1163** din **20.07.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă.

Incinta studiată are suprafața de 52.907mp din acte și 54039 mp măsurați.

Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție industrială de tip moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii te turism și anume hotel.
- construirea unei parcari supraterane
- studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile.
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
-

a. <u>Construcţii existente:</u>

Conform înscrierilor în cărțile funciare aferente incintei studiate:

1. **Monument de arhitectură** inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann .

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediție făină

2.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

3.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

4.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

5.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

6.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

7.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	estacada

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

8.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

9.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

10. Constructii administrative si social culturale; Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 307160-C1; S = 1.693 mp

11.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

12.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

13.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

14.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 posturi trafo

15.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

16.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

b. **Construcţii propuse spre desfiinţare:**

Pentru demolarea construcțiilor, a echipărilor tehnico-edilitare și a împrejmuirilor existente fără valoare istorică, în urma finalizării Studiului istoric, se va solicita un nou Certificat de Urbanism în vederea elaborării D.T.A.D. care va descrie proiectul pentru autorizarea lucrărilor de desființare (conform Legii 50/96 republicată).

1.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

2.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

3.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe

A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

4.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

5.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

6.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	estacada

7.

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

8.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

9. Constructii administrative si social culturale; Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 307160-C1; S = 1.693 mp

10.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

11.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

12.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

13.

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 posturi trafo

14.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

15.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

c. **Construcții menținute:**

Monument de arhitectură inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann .

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediție făină

d. **Construcții noi propuse:**

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii te turism și anume hotel.

e. Construcții tehnico edilitare;
f. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
g. Amenajarea incintelor, identificate cu CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi

amenajate, locuri de parcare suprateran și spații verzi;

h. Iluminat arhitectural;
i. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
j. Racorduri pentru acces carosabil din Calea Aurel Vlaicu.

Constructiile (elementele) noi, adaugate la compozitia existenta, se vor conforma contemporan si in buna relatie cu vecinatatile si cu ansamblul existent.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂŢII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Aradul face parte din seria marilor oraşe din vestul ţării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich şi 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureşului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureşului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureşului.

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona industrială a municipiului Arad, respectiv în U.T.R. 42, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în U.T.R. 42

(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunitati functionale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic-zonal, conform alin. (4), POT și CUT se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a:

• regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)

• amplasării față de aliniamentul stradal a construcțiilor principale,in funcție de prevederile prezentate în regulamentul de urbanism aferent acestei documentații.

„Prin prezentul RLU nu se prevede autorizarea directă de construcţii noi în incinta studiată. Acest fapt este condiţionat de elaborarea şi aprobarea unui PUZ, prin care se va stabili regimul de aliniere al construcţiilor noi, precum şi amplasarea în interiorul parcelei şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale acesteia.„

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR PUZ :

- Ridicare topografică
- Certificat de urbanism nr. **1163** din **20.07.2023** Intocmire PUZ si RLU- ***Zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istoric***ă existente și reabilitarea construcției monument istoric, Nr. Cad. 320604-C1, si construire ***parc retail cu amenajări aferente*** – Calea Aurel Vlaicu Arad
- Avizul de oportunitate nr. 58 din 20.11.2023.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificarile si completarile ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitata normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

1.3.2. STUDII DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ :

-Studiu geotehnic ;
-Stidiu Topografic ;
-Studiu Istoric;
-Avize și acorduri;

1.3.3. Alte surse de informații utilizate :

-Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățiile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă;

1.3.4. TEMA PROGRAM

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului, respectiv reprezentanții S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.. respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.

-Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

-Tema - program propune extinderea și dezvoltarea **dezvolatarea incintei studiate** cu funcțiuni mixte, zone mixte, de turism, instituții, servicii, comerț și administrativ care susține Planul Integrat de Dezvoltare Urbană, elaborat în concordanță cu Strategia de dezvoltare a Municipiului Arad, 2007-2013, 2014-2020. Acesta a pornit de la premisa că nivelul de trai al populației este strâns legat de dezvoltarea economică și socială a unei localități, iar dezvoltarea economică depinde de volumul și dinamica investițiilor realizate în zonă. În economia de piață, mediul de afaceri joacă un rol esențial, fiind generator de locuri de muncă, de venituri pentru salariați și pentru administrație.

-Regulamentul General de Urbanism;

-Echilibrul între indicii constructivi şi indicatorii urbanistici;

-Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic şi programului arhitectural în raport cu suprafaţa terenului;

-Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile în zonă;

-Sistematizarea şi viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populaţiei și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul este situat în Vestul Mun. Arad, pe partea dreaptă a drumului Calea aurel Vlaicu , la cca. 24 m față de axul străzii

Zona studiată face parte din zona industrială a orașului, dezvoltată la începututl secolului XX, vecinătatea căreia s-au dezvoltat locunțe colective și individuale, zone pentru servicii, zone turistice, balneare. Zona este deservită de transportul public, fiind dezvoltată în lungul axei E-V. Zona studiată este dominată de funcțiuni de tip industrial, comerț.

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona Vestică a municipiului Arad, respectiv în Zona de referință U.T.R. 42, este delimitată astfel :

La N: Strada Corbului;
La E: Strada Meșterul Manole;
La S: Caleqa Aurel Vlaicu;
La V: Strada Poetului;
U.T.R. 42 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:
Țesut urban neomogen.
U.T.R. 42 cuprinde un singur quartal delimitat de strazile mai sus mentionate.

2.1.1. AMPLASAMENT ȘI VECINĂTĂȚI

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona industrială a municipiului Arad, respectiv în U.T.R. 42, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în U.T.R. 42

(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunitati functionale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

Incinta reglementată are suprafaţa de **52.907 mp.**

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La N: Proprietăți private și anume CF 320187, CF 304444, 320659
- La E: Strada Meșterul Manole;
- La S: Calea Aurel Vlaicu;

- La V: Cale ferată Proprietăți private și anume; 3636347, 353896, 349414, 349416,

2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerinţelor reale de dezvoltare a acestei zone, încă neutilizată la potenţialul maxim.

Funcțiunile propuse vin în ajutorul dezvoltării economice și sociale a localității. În economia de piață, Mediul de afaceri joacă un rol esențial, fiind generator de locuri de muncă, de venituri pentru salariați și pentru administrație

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin racordare directă la strada B-dul Dragalina.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilite de racordare la acestea.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Geomorfologia

Zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Aradului, având altitudini absolute coborâte cuprinse între 98 —105m, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la trasportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. Câmpia Aradului reprezintă un vechi con aluvial al Mureșului, înecat în depozite mai recente. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici, dar rămâne în domeniul detritic cu variații mari de granulometrie.

Geologia zonei

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi

cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului.

Cuaternarul, reprezentat prin depozite loessoide în interfluvii și prin depozite aluvionare în șesul aluvionar al Mureșului, are o largă răspândire, acoperind la suprafață întreaga zonă, Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori cu pietriș, nisipuri argiloase și argile nisipoase. În zona Arad, o importanță deosebită o prezintă depozitele aluvionare ale conului de dejecție al Mureșului, care ajung până la grosimea de 145 m fiind constituite dintr-o alternanță de argile și nisipuri cu elemente de pietriș. Pliocenul este reprezentat prin depozite care apartin Levantinului, Dacianului și Pontianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian — Pontian a fost considerată pe criteriii litologice, la 525 m adâncime și s-a ieșit din Pliocen la adâncimea de 1.162m. Miocenul este reprezentat prin depozite aparținând Sarmațianului, constituite din marne compacte și marne nisipoase, cu intercalații de nisipuri și gresii slab cimentate și calcare albe-gălbui, care stau peste fundamentul cristalin. În unele foraje, Sarmațianul a fost interceptat între adâncimile 1, 162 — l, 189 m, deci cu o grosime de 27 m. Cristalinul este constituit din sișturi sericitoase, cloritoase și talcoase, șisturi silicioase și filite. Formațiunile ce iau parte la alcătuirea geologică a zonei cercetate, se afundă de la est către vest, prezentând o serie de structuri anticlinale largi, asa cum este structura Zădăreni la sud de Arad și structura Turnu la vest, zona Arad situându-se pe c flancul nordic al structurii Zădăreni.

Local, pe amplasament, pot exista variații mari de stratificație, întrucât ne aflăm pe terasa râului Mureș, acoperită cu depozite aluvionare specifice, formate în condițiile în care, periodic, au loc și inundații puternice.

Hidrologia zonei

Apele freatice. Sunt cantonate în depozite cuaternare alcătuite din nisipuri cu granulometrie diferită, pietrișuri cu intercalații de argile, prafuri argilose — prăfoase. În partea superioară a acestor depozite permeabile se dezvoltă formațiuni cu o permeabilitate mai redusă care fac ca în anumite zone nivelele hidrostatice să prezinte caractere ascensionale. În același timp, formațiunile cu granulometrie fină și apariția unor orizonturi genetice de soluri impermeabile, bine dezvoltate, fac ca deasupra acestora (0,4 0,6 m) să se acumuleze strate acvifere sezoniere (suprafreatice) influențate de condițiile climatice, motiv pentru care prezintă oscilații sezoniere accentuate. Aceste straturi sunt discontinue și se află în interdependență cu straturile freatice propriu — zise. Nivelurile apelor freatice în câmpia joasă se întâlnesc între 0,0 și 3,0 metri, excepție fac areale reduse de 3,0 5,0 metri care sunt situate în zonele grindate. Niveluri de 0,0 -- 2,0 metri se întâlnesc în zonele depresionare și pe fostele albii părăsite. În zonele înalte, apele freatice se drenează mai repede (din cauza materialului mai grosier al stratului acvifer) decât în zonele plane și depresionare. Alimentarea pânzelor acvifere se face în cea mai mare parte din precipitații și mai puțin din Mureș. Condițiile cele mai favorabile de alimentare sunt în zona în care predomină materialele ceva mai grosiere. Maximele de nivele se produc, de regulă, în lunile februarie și martie. În continuare nivelul scade treptat până în lunile octombrie — noiembrie când se înregistrează valorile minime. Nivelul hidrostatic, având adâncime relativ mică este supus și influenței climatice în sensul că primăvara când se produc infiltrații acesta se c ridică ușor, iar vara, când evapotranspirația crește, nivelul scade. Oscilațiile nivelului freatic prezintă amplitudini de 1,0 - 1,5 metri în apropierea Mureșului, în depozitele grosiere, ele pot atinge până la 2,0 2,5 metri iar în zonele de interfluvii, acestea sunt situate între 0,5 —2,5 metri. Datorită amplitudinii mari, în depresiuni nivelele

freatice se întâlnesc uneori la suprafață sau aproape de suprafață din care cauză se semnalează fenomene de bălțiri. Regimul apelor freatice este puternic influențat de îndiguiri și desecări. Rețeaua canalelor de drenaj de adâncime construită în toată câmpia a determinat înlăturarea parțială a pânzelor de ape suprafreatice și a contribuit la coborârea nivelului freatic. Apa subterană se va putea ridica până la adâncimi de 1,4 — 1,7 m (107,9 m Nivelul Mării Baltice /NMB/) excepție făcând situațiile excepționale (inundații, pierderi tehnologice, etc.)

Chimismul apelor freatice.

În orizonturile acvifere cantonate în depozite grosiere în care și circulația apei este mai mare, mineralizarea și duritatea prezintă valori reduse. Calitate mai slabă au apele din zonele joase, unde drenajul este lent și unde depozitele fine din acoperișul acvifer îngreunează regenerarea apelor subterane prin infiltrații verticale. Chimismul variază de la un foraj la altul pe distanțe relativ reduse. Reziduul fix al apelor freatice poate varia între 0,4 și 1,5 1. gr/ litrul de apă, deci întâlnim toată gama de ape, de la dulce la sălcie.

Apele de adâncime din zona Câmpiei Aradului sunt cuprinse în marea unitate a Bazinului Vestic. Puternica fragmentare a soclului condiționează un circuit propriu care face ca la suprafață să apară ape temale. În forajele efectuate în Câmpia Mureșului până la adâncimi de 424 metri, în depozite cuaternare, au fost distinse 12 orizonturi acvifere ascensionale.

Apele de suprafață. Teritoriul municipiului aparține bazinului hidrografic al râului Mureș. Râul Mureș, are o lungime totala de 716 lan din care cca 220 km pe teritoriul județului și o suprafață hidrografică de 27.890 km2, din care 2500 km2 în județul Arad, clasându-se astfel pe locul 2 în România, după fluviul Dunăre. Panta râului pe sectorul de câmpie este de 0,3⁰/00. De asemenea, acesta reprezintă și râul cu cel mai mare debit, intrând în județul Arad cu 142m^3/s; debitul maxim atins este de 2.15()m3/s. Scurgerea maximă se produce primăvara, urmare a precipitațiilor dar și topirii stratului de zăpadă, în acest sezon înregistrându-se peste 44% din scurgerea anuală. Restul scurgerii este repartizată după cum urmează: 25% vara, 1 1% toamna și 20% iarna. Primăvara se produc și cele mai frecvente indundații. Utilizarea lui este însă restricționată de calitatea apelor, deoarece la capăt de bazin hidrografic râul concentrează poluanți care îl fac utilizabil numai pentru industrie și agricultură.

Pârâul Aranca, râul Mureșul Mort și numeroase alte canale artificiale deversează în Mureș și formează în lunca acestuia un ecosistem dinamic, periodic transformabil, cu peste 40 de insule și numeroase grinduri și plaje de nisip. Existența ecosistemelor acvatice și terestre variante, constituite din: stepă și silvostepă, ape stătătoare, bălți și mlaștini, lunci și pajiști umede, fânețe, vii, livezi și terenuri arabile, are drept consecință o biodiversitate considerabilă, motiv pentru care, la limita sud-vestică a municipiului a luat naștere parcul natural "Lunca Mureșului".

Zonarea seismică

Conform zonării seismice după Normativul P 100—1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț Tc—0,7 sec. și un coeficient seismic ag—0,20 g și gradul 7 de intensități seismice conform STAS 1 1100/93.

Factori climatici

Teritoriul localității se încadrează într-un climat temperat continental moderat (amplitudinea termică medie anuală este de 22,5 °c), cu ușoare influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu iemi relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Regimul eolian este un factor climatologic important deoarece direcția vânturilor indică originea maselor de aer care vin deasupra câmpiei modificând mersul vremii. Regimul vânturilor este determinat de dezvoltarea diferitelor sisteme barice care traversează Câmpia Aradului: anticiclonul Azoric, anticiclonul Euroasiatic, ciclonul Islandic și ciclonul Mediteranean.

Incadrarea în zone cu risc natural.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare al ariei pe care se găsește amplasamentul investigat se face în conformitate cu Legea Nr. 575/ Noiembrie 2001 , Legea privind aprobarea Planului de amenajare al teritoriului Național Secțiunea a V a : Zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit tip de dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ (Anexa 3), inundațiile (Anexa 5) și alunecările de teren (Anexa 7).

v/ Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 6, cu perioada de revenire de cca 50 ani; magnitudinea maximă credibilă a sursei, de Mw—6. I.

Inundații:Municipiul Arad se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații.

Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.3.1. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația rutieră în zona studiată se desfășoară pe direcția Est-Vest. Calea Aurel Vlaicu, este o arteră importantă de circulație din orașul Arad, pentru că face legătura între nodurile de circulație din centrul orașului și ieșirea din oraș, către graniță.

Calea Aurel Vlaicu este amplasată în partea vestică a orașului Arad, și este situată la limita sudică a zonei studiate. Aceasta constituie una dintre cele mai importante artere de circulație ale orașului, stradă magistrală de categoria I și asigură preluarea fluxurilor majore ale oraşului pe direcţia drumului naţional ce traversează oraşul. Calea aurel Vlaicu dispune de 4 benzi de circuație, câte două pe fiecare sens de mers. De asemenea în imadiata vecinătate a amplasamentului studiat se regăsește un sens giratoriu care asigură accesurile către zonele cu destinații comerciale și administrative zituate în vecinătatea amplasamentului studiat.

Circulația rutieră și pietonală este reglementată prin semne de circulație și marcaje orizontale. Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, în partea sudică a limitei incintei studiate. Circulația pietonală este asigurată de troturarele existente pe Calea Aurel Vlaicu. De asemenea această stradă dispune și de piste pentru biciclete pentru încurajarea circulației velo.

În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces clădire existentă în incintă, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu. Se propun încă două accesuri pietonale prin terenul identificat prin CF: 304160. Accesul auto la teren se face prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

Transport public

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona studiată este situată pe o arteră principală de circulație a Oarașului arad și este conectată la traseele de transport public afrerente: tramvai și autobuz. Zona studiată se află la o distanță mică față de stația de tramvai pentru transportul în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu
- Agrement: Bidi – Băi termale Gai;
- Servicii: Mall Galeria (momentan neutilizat);
- Locuințe colective ;
- Industrial – fabrici utilizate sau dezafectate ;
- Căi ferate ;

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, astfel funcțiunile propuse nu afectează negativ vecinătățile, acestea fiind compatibile între ele.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT ȘI ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate există construcții edificate.

Zona studiată este caracterizată de un fond costruit neomogen specific zonelor industriale, cu funcțiuni mixte de locuire colectivă, administrative, servicii, agrement și industrial.

În prezent terenul nu este liber de construcții. Acesta este ocupat de o serie de construcții idustrial-edilitare, adminsitrative și o clădire monument istoric de categoria B .

Monument de arhitectură inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann .

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 301334

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7.346	-	-	3888-3893/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320601

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	370	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320612 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	414	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditietarate

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320607 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	842	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320616 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	440	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320610 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	492	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320599 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	382	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320604 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.134	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/13	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediție făină

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 321196 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	6.980	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
	CAD: 6870-C4 Top: 3888-	constructii industriale si			cantar bascul, foraj gaze

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

A1.4	3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	edilitare	-	Cu acte	
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	estacada

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320618 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)		Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	287		-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 315008 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.815	-	-	3888-3893/4	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307160 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.693	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320625 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	632	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/6	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 316902 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	5.821	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

A1.3	CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320598 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.020	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320598-C1	constructii industriale si edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	constructii industriale si edilitare	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	constructii industriale si edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320353 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.777	-	-	3249-3268/2	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 300614 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 7.675 Masurata: 8.675	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4	

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307255 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4.811	-	-	3888-3893/2	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320660 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.674	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 posturi trafo

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320606 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	201	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320662 Arad

Date referitoare la teren

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.101	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire rampa+post ambalare, trafo tarâte+sala forta+

In prezent terenul este ocupat de construcții de tip industrial majoritatea fiind neutilizate.
Suprafață construită existentă aferentă incintei studiate: cca.10.512mp
Suprafață construită desfășurată existentă aferentă incintei studiate: cca. 20.512mp

Indici urbanistici existenți aferenți incintei studiate:

- P.O.T. existent = 19,86 %
- C.U.T. exisetnt =0,39

În prezent accesul se face direct din Calea Aurel Vlaicu.

2.5.4. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Aria studiată în PUZ este deservită în zonă de o gamă largă de servicii și comerț.

Vitalitatea zonei este dependentă de activitatea economică, calitatea și diversitatea comerțului, posibilitățile de cazare, posibilitatea de organizare a birourilor, calitatea vieții pentru zonele de locuire colectivă..

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei, respectiv servicii și agrement.

2.5.5. ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are în incintă construcții, există zone de spațiu verde amenajat/neamenajat în procent de 72,19%.

Spații verzi plantate,: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Se va respecta hotărârea nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

2.5.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZOELE ÎNVECINATE

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și majoritatea construcțiilor existente in incinta studiată nu sunt utilizate si sunt intr-o strare avansata de degradare.
- Clădirea care prezintă importanță deosebită prezentă in incinta studiată este construcția monument istoric – clădirea Morii, iar acest aspect oferă o valoare semnificativă si potențial de dezvolatre incintei studiate.
- Lipsesc drumuri de incintă amenajate atât auto cât și pietonale;
- Spațiile verzi zunt neamenajate
- În incintă există arbori, care necesită tăiere;
- Terenul studiat și construcțile existente nu sunt utilizate, deşi potențialul construcției monument istoric – clădirea Morii este foarte mare.

2.5.8. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE rezultate din analiza critică a situației existente.

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente – propuse.

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și majoritatea construcților existente in incinta studiată nu sunt utilizate si sunt intr-o strare avansata de degradare.

Clădirea care prezintă importanță deosebită prezentă in incinta studiată este construcția monument istoric – clădirea Morii, iar acest aspect oferă o valoare semnificativă si potențial de dezvolatre incintei studiate.

În ultimii ani, clădirea Morii nu a fost utiliză șau intreținută. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare.

Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.6.1. Alimentarea cu apă

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și multiple variante de racordare.

2.6.2. Canalizare menajeră

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va putea prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte.

2.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitaţii colectate de pe platformele carosabile cât şi de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituţie în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituţie în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va putea propune branșarea.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

2.6.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, la care se va putea propune branșarea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situaţia existentă în zonă nu afectează cadrul natural. Nu există disfuncţionalităţi remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi și plantate.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundaţiilor şi alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

Stabilitatea terenului este asigurată pentru terenul propriu-zis.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural dar există potenţial balnear sau turistic.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

Disfuncţionalităţile remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului sunt legate de traficul auto de pe Calea Aurel Vlaicu, care crează noxe de eşapament, zgomot și a zonelor industriale active din proximitatea incintei studiate.

- Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de **construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ**, parcări, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

În zona studiată există potenţial balnear.

2.7.4. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC-DUPĂ CAZ

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activitati poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează seminificativ regimul apelor de suprafață sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării ***„ELABORARE PUZ & RLU aferent „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***.

Proprietățile care alcătuiesc incinta studiată sunt private, construcţiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcţiuni mixte turism, servicii, comert și spații administrative.

Potrivit legii, Studiul de Oportunitatea fost supus consultării populaţiei în cadrul procedurilor de informare a populaţiei organizate de Municipiul Arad, Direcţia de Urbanism, conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei program, precum și solicitările referitoare la parcelele învecinate au fost implementate în prezentul P.U.Z. şi adaptate la condiţiile de zonă, precum şi la restricţiile impuse de administrația locală și avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Anterior Planului urbanistic zonal s-a întocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat funcțiunea dorită a se realiza în incinta studiată. S-au propus reglementări urbanistice privind:

- Gradul de construibilitate a terenului.
- Regimul de înălțime
- Realizarea acceselor carosabile și pietonale
- Locurile de parcare și spațiile verzi
- Retagerile față de limita de proprietate
- Funcțiunile permise.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Ridicare topografică
- Certificat de urbanism nr. 1163/20.07.2023 ***"ELABORARE PUZ & RLU aferent „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***
- Avizul de oportunitate nr. 58/20.11.2023.
- P.U.G. în vigoare – U.T.R. 42

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățiile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție dar există potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

3.5. PREVEDERI ALE PUG în vigoare – U.T.R. 42

Zona de referință U.T.R. 42, este delimitată astfel :
La N: Strada Corbului;
La E: Strada Meșterul Manole;
La S: Caleqa Aurel Vlaicu;
La V: Strada Poetului;
U.T.R. 42 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:
Țesut urban neomogen.
U.T.R. 42 cuprinde un singur quartal delimitat de strazile mai sus mentionate.
L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+I, P+2
— LMr42a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural - LMr23 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

— L123 - subzonă predominant rezidențială

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISC023 - subzonă construcții comerciale
- ISct42 - subzonă construcții de cult
- ISc42 - subzonă construcții de cultură
- IS i42 - subzonă construcții de învățământ

I - zonă unități industriale
— In42a,b,c- subzonă unități industriale nepoluante
— Ip42a,b,c - subzonă unități industriale poluante
C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- CD3- subzonă căi de comunicație feroviară
P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
- Ps23subzonă construcții și amenajări sportive
Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei Zona industrială vest.

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei: Spații comerciale și prestări servicii.

Utilizări permise
Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
Se vor autoriza construcții de locuințe în subzonele LMr42a,b și LMr23.
Se vor autoriza și construcții cu alncțiuni complementare zonei de locuit.

Subzonele: LMr42a,b; LMr23; L123; ISC023; ISct42; ISc42, ISi42

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții
Se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente. dar numai în incinte.

- Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c Art. 6 - Interdicții

temporare Nu au fost prevăzute.

Art. 7 - Interdicții permanente
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Se propun două accesuri pietonale dinspre strada Calea Aurel Vlaicu pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 307160.

3.7. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are suprafața de cca. 167,000mp.
Incinta reglementată are suprafața de **52.907 mp.**
Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii te turism și anume hotel.
- Relizarea de accesuri pietonale și auto.
- Realizarea parcărilor necesare aferente funcțiunii propuse

Pentru demolarea construcțiilor, a echipărilor tehnico-edilitare și a împrejmuirilor existente fără valoare istorică, în urma finalizării Studiului istoric, se va solicita un nou Certificat de Urbanism în vederea elaborării D.T.A.D. care va descrie proiectul pentru autorizarea lucrărilor de desființare (conform Legii 50/96 republicată).

Nu se propune demolarea construcției monument istoric – clădirea Morii, deoarece se dorește ca aceasta să devină ancora noului ansamblu în zona de servicii și comerț. Având în vedere valoarea istorică a monumentului amintit, adânc pecetluită în memoria colectivă a arădenilor, se propune consolidarea, reabilitarea și conversia Morii în imobil cu destinație spații pentru servicii în domeniul HoReCa de calitate și clasificare superioară, un sector prea puțin exploatat al industriei serviciilor de cazare și alimentare pe raza municipiului Arad.

Propunerea de consolidare, reabilitare și conversia Morii în imobil cu destinație spații pentru servicii în domeniul HoReCa de renume internațional recunoaște astfel importanța rolului familiei Neuman în viața publică a Aradului, atât de pozitiv în evoluția și dezvoltarea orașului, privind aspecte ale vieții economice, sociale, culturale sau chiar sportive din perioada cuprinsă între mijlocul secolului XIX și până în zilele noastre.

Întreprinderea fraților Neuman a pornit foarte modest, ca urmare a recunoașterii necesităților economice. Cei trei tineri fondaseră în 1851 o mică distilerie la marginea orașului, pe drumul care

ducea la Pecica. Întreprinderea a confirmat foarte repede chiar și cele mai îndrăznețe vise ale celor trei frați. Numele Neuman începuse să devină cunoscut cu adevărat în Arad, după ce în doar câțiva ani mica distilerie se transformase într-o veritabilă fabrică. Fabrica a fost extinsă în 1862 adăugându-se și o moară cu aburi. La finele veacului XIX fabrica de spirtoase producea la mare capacitate, în timp ce moara cu aburi măcina 90 de mii de maje de grâu. În iunie 1948 fabrica textilă ITA, fabrica de spirt și drojdie Indagrara S.A. și moara au fost naționalizate, astfel că proprietarilor li s-a interzis pătrunderea în incinta fabricilor înființate și dezvoltate de aceștia. În anii socialismului s-au găsit oameni capabili să conducă atât moara cât și fabrica de spirt și drojdie cu rezultate deseori notabile. Cu toate acestea industrializarea forțată și lipsa retehnologizărilor au condus în timp la declinul Fabricii. Fabrica a ajuns astfel să vegeteze în deceniul premergător revoluției din decembrie 1989, astfel că în perioada privatizărilor din anii `90 fabrica a fost devalizată și, în parte, distrusă. Au fost modificate și recompartimentate spațiile interioare, amenajate inițial în vederea unei producții optime, iar atelierele și construcțiile interioare considerate de prisos au fost demolate. Din păcate, nu avem cunoștință despre vreo arhivă fotografică privind starea inițială a spațiilor interioare, deși clădirea Morii figurează în lista monumentelor.

Pe de altă parte, prin dezvoltarea și operarea unui parc de retail, de-a lungul celor 15 ani de activitate în domeniu ale investitorului direct interesat, s-a dovedit ca acest model de afacere are foarte multe avantaje în comparație cu alte modele de comerț modern (magazine stradale sau shopping-mall-uri).

Dintre atu-urile parcurilor de retail amintim:

- fiecare magazin din cadrul parcului de retail are acces direct de pe platforma de parcare, astfel clientul își poate face cumpărăturile dorite într-un mod mult mai rapid și convenibil. Platforma de parcare este astfel concepută sa poată oferi fiecărui operator o expunere și accesibilitate uniformă. În proiectul propus, alături de ancora hotelieră de renume internațional, propus a fi utilizată în regim de înălțime P+4E+M, având suprafață construită desfășurată de cca. 12.800 mp, și a unui retailer arhicunoscut, în suprafața construită de cca. 2.300 mp, vor fi prezenti și alți operatori internaționali, cu o suprafață totală cumulată de aproximativ 30.000 mp.
- soluția constructivă a parcurilor de retail presupune amplasarea magazinelor pe un singur nivel (parter), astfel ca valoarea investițională este mult redusă față de un mall, acest lucru ducând la un nivel al chiriei mult mai scăzut față de cea dintr-un mall; pentru aceeași suprafașă închiriată, un operator va plăti o chirie dublă într-un mall.
- inexistența circulațiilor interioare (culoare de evacuare, holuri de trecere), consumul energetic, costurile de mentenanță și de exploatare sunt cu mult diminuate. Astfel, dacă în cazul mall-urilor aceste costuri însumate pot dubla valoarea chiriei operatorilor economici, în cazul parcurilor de retail costurile suplimentare de mentenanță și operare ajung la maxim 20% din valoarea chiriei.
- tot datorită accesului separat în magazine, direct dinspre platforma de parcare, fiecare operator este liber să își aleagă independent orarul de funcționare în funcție de profilul clienților proprii.
- posibilitatea amplasării pe acoperișul clădirii a panourilor solare și a altor surse alternative de energie, conduce la facilitatea operatorilor de a fi independenți energetic, astfel că pot face și o economie din punct de vedere al costurilor de funcționare.

Pentru proiectul propus estimăm că pe durata execuției lucrărilor de construcție și amenajare vor fi generate 150 de locuri de muncă. Durata acestor lucrări de construcție va fi de 8-9 luni.

Operatorii care își vor desfășura activitatea în parcul de retail vor genera cel putin 100 de angajări directe. Din datele acumulate până acum în situații similare din țară, proporția angajaților locali este de peste 90%.

Un comerț și servicii moderne, civilizate, desfășurate în condiții de securitate sanitară, evitând aglomerarea în spațiile închise, reprezintă un alt avantaj al acestor parcuri de retail, în condițiile post-pandemice. Totusi, riscul apariției altor situații speciale nu este neglijat în acest caz.

Având mai multe alternative de comerț modern și diversificare a mărfurilor și serviciilor, se genereaza pe orizontală o altă cerere de dezvoltare, cea a spațiilor moderne de depozitare, de transport și nu în ultimul rând a producției de bunuri.

Considerăm că amplasarea strategică pe artera importantă din muncipiul Arad pe calea de intrare dinspre DN7 Nădlac – Arad, în proximitatea zonei rezidențiale, dar și a celor de producție și de depozitare, precum și propunerea de valorificare a monumentului istoric – Moara – constituie puncte forte ale acestui proiect, care va deveni în scurt timp una dintre destinațiile preferate de cumpărături și petrecere a timpului ale arădenilor de toate vârstele.

Constructiile (elementele) noi, adaugate la compozitia existenta, se vor conforma contemporan si in buna relatie cu vecinatatile si cu ansamblul existent.

Va fi prevăzută o singură zonă compactă Z1- zonă servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone,
- stabilirea de reglementări specifice zonei de instituții, servicii, comerț, administrație și turism, funcțiunilor admise agrement -Săli pentru evenimente, alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi-săli reuniune, birouri și funcțiunilor complementare.
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.
- Rezolvarea circulatiei şi a acceselor carosabile pe teren,
- Stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi
- Asigurarea accesului la teren pentru clienți și aprovizionare, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare in vederea realizarii zonei cu functiuni mixte.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a. Construcții existente:

Clădirii monument istoric inclusă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann - edificată intre anii 1880-1890.

b. Construcții noi propuse:

- construcție regim de înălțime P+3E, Hmaxim 15.00m, spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni retail comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.

c. Construcții tehnico edilitare;

d. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

e. Amenajarea incintei, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi amenajate, locuri de parcare,

f. Iluminat arhitectural;

g. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

h. Racorduri pentru acces carosabil din strada Calea Aurel Vlaicu.

Accesul și iesirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Nr. crt.	TEREN AFERENT conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		53.783,00	100,00	53.783,00	100,00
1	Suprafața construită - Maximă admisă (50%)	10.512,33	19,54	Max. 26.891,5	max. 50,00
2	Suprafața construită desfasurată	20.512,00	-	Max. 64.551,6	Max. (CUT 1.2)
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, terase, platforme tehnico edilitare amenajate la sol	4197,57	9.44	18.824.05	Cca. 35,00
4	Zone verzi amenajate la sol *	Cca. 0,00	0.00	min. 8067,45	min. 15,00
	Zone verzi neamenajate la sol *	39.073,00	71.20	-	-
	Din care teren aferent unor investiții ulterioare	0,00	0,00	7685,00	Cca. 14.28
	TOTAL GENERAL	**53.783,00**	**100,00**	**53.783,00**	**100,00**

Suprafață construită existentă: 10512,33 mp

Suprafață construită desfășurată existentă: 20512,00 mp

Indici urbanistici existenți:

- P.O.T. existent= 19,54 %
- C.U.T. exisetnt=0,38

Indici urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim propus= 50,00 %
- C.U.T. maxim propus=1,2

UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă a zonei este **servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ**

Unități funcționale

Z1- ISCot- servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Subunități funcționale

SP- zone verzi amenajate cu acces public nelimitat

Ccp-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul

Cci-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul privatincintă

Ted – tehnico edilitare

Z1- ISCcot- servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ

Regim de înălțime maxim P+ 3^E Max 15.00m

- P.O.T. maxim 50,00%;
- C.U.T. maxim aferent 1,2;

Se propun următoarele **funcțiuni admise zonei**:

- În Z1 este permisă amplasarea următoarelor funcţiuni:

a.) **Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

- **ZONA SERVICII ȘI COMERȚ – construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ**

Construcții/spații administrative :

- **sedii ale unor companii şi firme, servicii în diferite domenii;**
- **sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;**
- birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
- unități financiar bancare cu destinația de filial bănci, sedii de societăți de asigurări

- **Construcții comerciale retail** având destinația magazine alimentar și nealimentar, retail, alimentație publică (restaurante, bistro,cofetării, cafenele, etc.), spații multifuncționale.
- **Funcțiuni terțiare având destinația:**

-**servicii profesionale**(cabinet stomatologic, cabinet de medicină, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.)

-**servicii manufacturiere**: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.

- **servicii cu acces public**: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, grădiniță, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

- **Cultură**(expoziții-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, aleteliere de artă, centru de conferințe etc)

- **Tursim și agrement** având destinația de hotel, apart-hotel, săli de evenimente etc.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălţime **existent** monument istoric de categoria B – clădirea Morii: S+ P+4E.

Autorizarea executării construcţiilor noi se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei. Diferenţa de înălţime să nu depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălţime maxim **existent:** S+ P+4E.

Regimul de inaltime maxim aferent constructiilor viitoare propuse va fi P+3E, h= 15,00 m

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce va fi obținut în perioada de elaborare a propunerilor preliminare.

Amplasarea în interiorul parcelei

- **Se propune reglemnetarea terenului ca o singura zonă compactă, construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ**

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:
-Nord min. - 7,50m
- Sud (față CF nr. 351420 – Calea Aurel Vlaicu): min. 0,00m
-Vest : min. 7,50m
-Est (față CF nr. 358462, 316902, 356597, 349414)- 7,50m

Clădirile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor nu este construibilă, cu excepția împrejmuirilor, a copertinelor, acceselor, a teraselor ridicate, pergolelor, a construcțiilor cu caracter provizoriu (chioşcuri, tonete, cabine, spaţii de expunere), cabinele poartă.

Aferent zonei Z1 se vor amenaja:

3.7.1. Aferent zonei Z1- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,5% (suprafață minima de 8067,45) se va amenaja la sol (SP). Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 % (suprafață maximă de 4.033,72)- SP1

3.7.2. Amplasarea zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

3.7.3. În zona monumentului de arhitectură existent pe parcelă, clădirea Morii, se reglementeză amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi în așa fel încât să aducă valoare estetică și să o evidențieze printr-un ambient plăcut. Se vor avea în vedere plantații abundente cu plante perene, și arbori de talie mică, medie și mare. În cazul arborilor de talie medie se admite amplasarea lor la o distanță minimă 10m de la conturul pereților exteriori al clădirii monument. În cazul arborilor de talie mare se admite amplasarea lor la o distanță minimă 15m față de conturul pereților exteriori al clădirii monument pentru ca rădăcinile acestora să nu afecteze subsolul existent al acesteia.

Se recomandă ca, în imediata vecinătate a clădirii monument, spațiile verzi, să fie prevăzute cu amenajări, mobilier urban, spații pentru șezut, alei pietonale, iluminat stradal, ilumint arhitectural.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi din incinta si cel al teraselor inierbate respectand prevederile HCLMA nr. 572 / 2022, astfel :

a. **Pentru construcții administrative:**

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

b. **Pentru construcții de servicii și comerț:**

- Va fi prevăzut un procent minim de 15% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 70% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 15% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 15% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

c. Pentru construcții de turism și agrement:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

d. Pentru construcții culturale(cluburi,săli de reuniune, cazinouri etc.):

- Va fi prevăzut un procent minim de 20% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

Estimări- calculul necesar spații verzi:

- Suprafața de teren aferent functiuni de turism = 7478,00 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiuni de turism = 1.121,7 mp

- Suprafața de teren aferent functiunii comert , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale = 46.305 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiunii = 6.945,75mp

Total NECESAR ESTIMAT de spațiu verde: 8067,45 mp raportat la suprafetele desfasurate estimate pe fiecare functiune in parte

Procentul ESTIMAT de minim **15,00%** spații verzi

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Reguli cu privire la parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Se vor asigura locuri de parcare respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Nu se admite amenajarea de parcări la o distanță mai mică de 9m față de clădirea monument de categoria B – clărirea Morii. **Nu se adimt parcări in imediata proximitate a clădirii monument, pentru a nu obstrucționa percepția vizuală a construcției monument de importanță locală însrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann”. .**

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism, astfel :

Pentru construcții administrative :

*Un loc de parcare pentru 10-30 de salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

Pentru construcții comerciale-de servicii și comerț:

un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;

un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;

b1. Pentru construcții comerciale- alimentatie publica(restaurante):

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

Pentru construcții de turism si agrement:

Petru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru constructii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor, NP 24/2022 (Normativ pentru proiectarea si executarea parcajelor pentru autoturisme), NP 127/2009 (Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme si a tuturor legilor si normativelor aflate in vigoare.

Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

Suprafața desfășurată maximă estimată functiuni administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp : 25 mp/salariat= 40 salariati : 5 salariati = 20 locuri parcare

+ spor de 20% = 21 locuri

Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea de turism (hotel): cca. 9000 mp

cca. 180 locuri de cazare : 2 loucuri de parcare = 90 locuri de parcare

Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale: cca. 27,601,00 mp : 40 – cca. 280 locuri la masă : 5 locuri de parcare = 56 locuri de parcare

Total NECESAR ESTIMAT loucuri de parcare: 400 locuri de parcare

NUMARUL TOTAL MAXIM de locuri de parcare va fi aproximativ 450

Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice.

La faza DTAC se va stabili exact numarul necesar total de locuri de parcare. Se vor respecta prevederile HCLM 87/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

1. SOLUȚIA PROPUSĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

1.1. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de intervenție în situații de urgență;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de distanța minimă admisă prin reglementările impuse de protecția împotriva incendiilor și anuume 3,80m și a distanțelor minime între clădiri, în funcție de gradul de rezistență la foc a acestora, conform Normativ P118/1991.
- Accesul ușor al autospecialelor și forțelor de intervenție in situații de urgență, la cel puțin două suprafețe vitrate, precum și accesul autospecialelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.
- În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.

- Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.
- **Se permite amplasarea echipamentelor edilitare a împrejmuirilor și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a parcelelor.**

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

• Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel :

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:

-Nord min. - 7,50m
- Sud (față CF nr. 351420 – Calea Aurel Vlaicu): min. 0,00m
-Vest : min. 7,50m
-Est (față CF nr. 358462, 316902, 356597, 349414)- 7,50m

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este neconstruibil, cu excepția împrejmuirilor, accesurilor, copertinelor, invelitorilor, constructilor care deservesc caile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este de maxim 15.00m și va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare. Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înăllimea maximă admisă în incintă.

1.2. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Incinta studiata nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea pe cât posibil a cotei acestuia.

1.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim a construcției existente: S+ P+ 4E

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor viitoare propuse va fi P+3E, h=15,00m

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare.

1.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. Zona studiată beneficiază de acces direct din drum de categoria I, Strada Calea Aurel Vlaicu, cu posibilitatea de realizare a unui acces suplimentar din strada Meșterul Manole.

În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;

Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

1.4.1. Alimentarea cu apă :

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în zonă.

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

1.4.2. Canalizarea menajeră și pluvială:

Apele uzate menajere

În zonă există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Vechiul Hotel Parc este racordat la rețeaua de apă potabilă.

Apele pluviale

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

1.4.3. Alimentarea cu energie termică

În zonă există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare

1.4.4. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există **rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.**

Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile

tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

1.5. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deşeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deşeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

1.6. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei impactului posibil a fi produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt respectare toate măsurile impuse de legislaţia în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile şi măsurile de intervenţie - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuţie următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului şi apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfăşoară activităţi ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare şi deversate în sistemul centralizat de utilităţi ;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanţe toxice ce pot periclita - în combinaţie cu precipitaţiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toţi consumatorii de apă sunt racordaţi la sistemul de distribuţie a apei potabile din municipiul Arad.

Disfuncţionalităţile remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului sunt legate de traficul auto de pe strada Calea Aurel Vlaicu, ce crează noxe de eşapament, zgomot.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de **zonă servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert:** parcări, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu prezintă surse de risc natural : terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanţi sau substanţe periculoase).

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundaţiilor şi alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

c) Depozitarea controlată a deşeurilor

Colectarea şi depozitarea deşeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract şi transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

d) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

e) Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Aferent zonei Z1- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: **se va amenaja la sol (SP)**.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate respectând prevederile HCLMA nr. 572 / 2022

f) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 modificată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea listei monumentelor istorice.

g) Refacerea peisagistică şi reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă şi însămânţare cu gazon.

j) Valorificarea potenţialului turistic şi balnear – după caz

În zona studiată există potenţial balnear sau turistic.

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activitati poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează seminificativ regimul apelor de suprafață sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

1.7. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.Z. CP

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în UTR 42(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunitati functionale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

(1) Destinația zonei este de zonă industrială

1.8. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI

Se vor adăuga după parcurgerea etapei de avizare.

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament ce urmează a fi obținute.

1.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune amenajarea de parcari și spații publice amenajate pentru a deservi utilizatorii construcțiilor propuse și nu numai.

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul zonei.

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și construcția existentă nu este utilizată, deşi potențialul terenului in majoritate neutilizat si a clădirii monument istoric de categoria B – clădirea Morii este foarte mare.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a funcțiunilor administrative comerciale și servicii a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

În ultimii ani, clădirea Morii nu a fost utilizată sau intreținută. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare, drept urmare au fost obținute:

Prin urmare, la nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează posibilitatea construirii unui fond urbanistic de calitate, care va contribui la refunctionalizarea si revitalizarea fondului existent de construcții.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât din punct de vedere urbanistic, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

1.10. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada Calea Aurel Vlaicu, nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

Întocmit,
Arh.Arina Șugar

SC PROARHITECTURA SRL
RO 17754300
1/2005

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul R.L.U.

(1) Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

(2) Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare.

(3) Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
c. Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

(4) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

(5) Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

(6) Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

(1) Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Art. 3. Domeniul de aplicare

(2) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant insititutii servicii si comert, administrativ) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

(3) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(4) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, Valea Aurel Vlaicu nr. 274, 274/A, 274C având destinația construcții industriale și edilitare, construcții anexă, construcții administrative și social culturale.

(5) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, realizarea accesurilor și relațiile cu vecinătățile.

(6) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

(7) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- <u>refuncționalizrea ansamblului existent prin:</u>

- desființare construcții dezafectate echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente parcelă, cu excepția monumentului de aritectură de categoria B – clădirea Morii;
- **Reabilitarea clădirii monument istoric** inclusă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann - edificată intre anii 1880-1890.
- Schimbarea destinației existente a clădirii monument din construcție industrială moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii de turism, hotel, activități de alimentație publică (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii.
- Construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică servicii.
- Construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii împreună cu alimentație publică, spații aferente.
- Propunerea de noi accesuri atât auto cât și pietonale ;
- Studierea accesurilor și relațiile cu vecinătățile.
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- schimbarea destinației existente a ansamblului studiat din zonă construcții industriale și edilitare în zonă construcții cu funcțiunea de construcții comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, turism

(1) **Zona studiată are suprafața de cca. 167.000,00 mp** intervenţiile urbanistice în zonă se referă la dezvoltarea unei zone mixte de sericii comert si infrastructuri hoteliere, împreună cu realizarea directă a accesurilor rutiere din strada Calea Aurel Vlaicu cu posibilitatea realizării unui acces suplimentar direct din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353 și realizarea racorduri la rețelele edilitare.

Amenajarea accesurilor rutiere:

- În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces prin clădire existentă în incintă, indentificată cu CAD 320612-C2, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu prin același gang.
- Accesul auto la teren se va realiza prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizarea unui acces auto suplimentar direct din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353.
- Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizărea unui acces pietonal suplimentar direct din strada Meșterul manole prin CF 320353.

- Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces secundar situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, prin realizarea unui racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

(2) În cadrul terenurilor învecinate situate pe perimetrul incintei reglementate regăsim tesuturi urbane neomogene, cu front stradal continuu, sau cu aliniamente specifice caracterului zonelor industriale, cu funcțiuni variate (servicii, industrial, comercial) având regim de înălțime P+1E, P+2E, P+3E, P+4E. Țesutul urban existent in vecinătatea incintei studiate este specific zonelor industriale. Procentul de ocupare al terenurilor este variabil.

(3) Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal prezintă un fond construit existent, cu un procent de ocupare de aproape 20%. Aceasta caracteristică nu se înscrie în tendințele de dezvoltare a orașului, și nu reprezintă tesut urban specific zonelor din incinta orașului, ci mai degrabă un tesut urban dezafectat, specific platformelor industriale și edilitare.

Acest fapt se datorează evoluției orașului, care a inglobat treptat zonele industriale existente. Clădirile industiale existente in această zonă s-au edificat între anii 1880-1890 (cu etape multiple de construire in incintă, de-a lungul timpului) și au fost amplasate la vremea respectivă la periferia orașului așa cum este specific dezvoltărilor de tip industrial. Mai apoi acestea au fost scoase din uz din cauza evoluției orașului și a incetării activităților industriale in aceste clădiri. Terenul, constructia monument istoric de categoria B și clădirile de natură industrială și edilitare existente în incinta studiată, sunt neutilizate.

Toate construcțiile din incinta studiată, înafară de clădirea monument care se va refuncționaliza și reabilita cu scopul de a adăposti servicii de cazare turistică în regim hotelier, se vor demola, iar in incinta studiată se vor realiza construcții noi parc retail cu funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, spa.

(4) Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 53.783.00mp. Terenul reprezintă proprietatea privată pentru MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L. conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

- Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **dezvolatarea incintei studiate** cu **construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ prin refunctionalizarea cladirii incadrata ca monument istoric însrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann din construcție industrială moară în clădire cu functiunea de turism, , hotel, activități de**

alimentație publică (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii si crearea unei zone de deservire pentru comert te tip retail, servicii si alimentatie publica impreuna cu amenajarile aferene ,precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La N: Proprietăți private și anume CF 320187, CF 304444, 320659
- La E: Strada Meșterul Manole;
- La S: Calea Aurel Vlaicu;
- La V: Proprietăți private și anume; 3636347, 353896, 349414, 349416,
-

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitea de racordare la acestea.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

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

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa de Reglementări Urbanistice U03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind construcția existentă și noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și dar există potențial balnear și turistic.

În urma executării și recepției rețelelor edilitare și a drumurilor propuse, acestea vor avea posibilitatea de a fi cedate în proprietatea autorităților și instituțiilor competente și domeniului public.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor respecta următoarele principii privind :

(2) Orientarea față de punctele cardinale : Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise):

• Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

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

(3) Amplasarea față de drumurile publice :

Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. Zona studiată beneficiază de acces direct din drum de categoria I, Strada Calea Aurel Vlaicu, cu posibilitatea de realizare a unui acces suplimentar din strada Meșterul Manole.

În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;

Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

a. Utilizări permise

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

b. Utilizări permise cu condiții

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

c. Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

(4) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile : Nu este cazul.

(5) Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R. : Nu este cazul.

(6) Amplasarea față de aeroporturi :

Amplasamentul este situat în zona de servitute aeronautică conform avizului AACR care va fi obținut pentru acest amplasament.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul de Autoritatea Aeronautică care se va obtine pe parcurs.

(7) Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat : Nu este cazul.

(8) Amplasarea față de aliniament :

Aliniamentul este limita dintre domeniul privat și cel public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face în interiorul zonei construibile conform planșei ,,U03-Reglementari urbanistice-Zonificare,,.

Conform planșe anexă – „U03—Reglementări urbanistice-Zonificare", incinta studiată va cuprinde o singură zonă compactă Z1.

Retragerea minimă, față de limita de proprietate sudică, va fi min. 0,00m.

Deoarece Clădirea monument istoric, existentă și care se păstrează, se situează construită în front stradal pe limita de proprietate din extremitatea sudică a incintei studiate, limita edificabilă va fi raportată la această construcție, pentru a o îngloba. Așadar pe toată latura sudică cu deschidere directă către strada Calea Aurel Vlaicu se va permite construirea în aliniament atât timp cât construcțiile propuse nu obstrucționează citirea monumentului de arhitectură și nu aduc prejudicii acestuia.

Se va institui o zona de protecție fata de monumentul istoric inscris prin LMI: AR-II-m-B-00586, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara, perimetral de 25 m. Este permisa amplasarea obiectivelor in zona de protectie a monumentului fara periclita imaginea urbana și percepția clădirii.

Retragerea minimă a maximului edificabil, față de limitele de proprietate perimetrale ale inafara laturii cu deschidere directă către strada Calea Aurel Vlaicu, va fi minim jumătate din înălțimea maximă admisă în incintă și anume minim 7,50 m.

Se permite construirea, mijloacelor de publicitate, construcțiilor cu caracter provizoriu, a construțiilor tehnico edilitare, a rețele tehnico edilitare, a cabinelor de pază sau a teraselor inafara limitelor edificabile impuse prin acest proiect cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

(9) <u>Amplasarea în interiorul parcelei :</u>

a) Amplasarea construcţiilor noi în interiorul parcelei se va realiza în principal:

- prin reabilitarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii edificată între anii 1880 și 1890;

- construcțiile noi prpuse vor respecta limitele edificabile ale incintei reglementate și se vor construi la o distanță minimă de 25m față de clădirea monument, la 0,00m față de limita de propietate a sudică și de 7,50m față de celelalte limte de proprietate;

b) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de intervenție în situații de urgență;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de distanța minimă admisă prin reglementările impuse de protecția împotriva incendiilor și anuume 3,80m și a distanțelor minime între clădiri, în funcție de gradul de rezistență la foc a acestora, conform Normativ P118/1991.
- Accesul ușor al autospecialelor și forțelor de intervenție in situații de urgență, la cel puțin două suprafețe vitrate, precum și accesul autospecialelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.
- În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.
- Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.
- **Se permite amplasarea echipamentelor edilitare a împrejmuirilor și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a parcelelor.**
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.
- Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel :

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:

-Nord min. - 7,50m
- Sud (față CF nr. 351420 – Calea Aurel Vlaicu): min. 0,00m
-Vest : min. 7,50m
-Est (față CF nr. 358462, 316902, 356597, 349414)- 7,50m

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este neconstruibil, cu excepția împrejmuirilor, accesurilor, copertinelor, invelitorilor, constructilor care deservesc caile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare.

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este de maxim 15.00m și va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare. Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înăllimea maximă admisă în incintă.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

A. Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- Numărul şi configuraţia accesurilor prevăzute la alin (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Poziționarea și rezolvarea accesurilor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzatoare.
- Rezolvarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor;
- Prin prezentul proiect se propun accese auto realizate prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizarea unui acces auto suplimentar direct din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353. Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces secundar situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, prin realizarea unui racord direct la Calea Aurel Vlaicu cu două benzi de circulație. Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizărea unui acces pietonal suplimentar direct din strada Meșterul manole prin CF 320353.

- lăţime parte carosabilă: 4,50 / 6,00 / 7,00 /8,00 / 9,00 / 10,00 m;
- benzi de circulaţie curente: 4,50/ 2 x 3,00 /2 x 3,50 / 2 x 4,00 / 2 x 4,50 m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;

- pantă transversală trotuare 2,00%;
- lăţime benzi ce circulaţie velo 1,5m1;
- Realizarea de Drumuri de incintă, cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 6,00m pentru autoturisme și minim 7,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea min. 3,80m, respectiv minim. 9,00m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale;

B. Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol , prin accesuri pietonale se înţelege, căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise :

- Construcțiile ale căror accesuri carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții :

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

Utilizări interzise :

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
- Platforme de depozitare și accesuri mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.
- Pentru categoriile de construcţii propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă , atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

- Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile sau zonele unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

(10) Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :

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

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- **După caz, rețelele edilitare vor avea posibilitatea de a fi cedate domeniului public în urma recepționării lucrărilor.**

(11) Reguli privind alimentarea cu apă potabilă :

- Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.
- Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.
- Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în zona străzii Calea Aurel Vlaicu.
- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(12) Reguli privind canalizarea menajeră:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.
- Construcția monument necesită racord la rețeaua de apă potabilă.

(13) Reguli privind canalizarea pluvială:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(14) Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu și în incinta Hotelului Parc există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(15) Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică :

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.
- Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirilor propuse, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.

- Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.).
- Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

(16) Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :

- Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.
- Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanţare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.
- Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţie publice specializate.
- ***După caz, rețelele edilitare vor avea posibilitatea de a fi cedate domeniului public în urma recepționării lucrărilor.***

Art. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții și a construcțiilor

(17) Parcelarea : prezenta documentatie de urbanism nu propune parcelari noi acestea fiind posibile doar printr-o alta documentatie de urbanism elaborata si aprobata in conditiile legii

(18) Înălțimea construcțiilor :

Regimul de înălţime maxim a construcției **existente**: **S+P+4E**

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor viitoare **propuse** va fi **P+3E, h= 15.00m**

Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înăllimea maximă admisă în incintă **h= 15.00m**

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.

Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

(19) Aspectul exterior al construcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

- Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile învecinate și cu cele existente pe parcelă.

- Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;

- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

- Fac excepţie de la prevederile aliniatului de mai sus construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural;

- Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

- Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior.

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto si pietonal.

Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Art. 10. Reguli privind Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita maximă admisă.

- Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de constructibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Reglementări urbanistice – zonifificare / Regulament local de urbanism, limite de implantare care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. și R.L.U. aferent, după cum urmează :

- **Z1 : zonă servicii și comerț – esființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică:**
  - **P.O.T. maxim propus 50,00%**
  - **C.U.T. maxim propus 1,2**

- Pentru clădirea monument, se propune, acomodarea de spații comerciale, instituții și servicii, alimentație publică, turism, hotel, (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii, reprezentate/ magazine pentru brand-uri de haine/ceasuri/etc.

Art. 11. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi, parcaje și împrejmuiri

Reguli cu privire la spatii verzi

(1) Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

(2) Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

(3) Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: Sv = St x P%

Unde,

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: 1000 mp (St) x 30%(P%) = 300 mp (Sv)

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: Narbori = Sv : Smp

Unde,

Narbori = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde
Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului
Smp = Suprafață exprimată în metri pătrați
Exemplu: 2000mp (Sv): 50mp (Smp) = 40 buc (Narbori)

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înteleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;
- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară
- formulă de calcul: Sv = St x P%

Unde,
Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului
St = Suprafața terenului
P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament
Mc= măsuri compensatorii
Exemplu: 1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv)
Calcul măsuri compensatorii (mc)
Exemplu:1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv) x 50%= 150mp (mc)

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

- formulă de calcul: Sp = Sv x P%

Unde,
Sp = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde
Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului
P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament
Exemplu: 1000 mp (Sv) x 30%(P%) = 300 mp (Sp)

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;
- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: Sî = Sv x P%

Unde,
Sî = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde
Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului
P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament
Exemplu: 1000 mp (St) x 30%(P%) = 300 mp (Sv)

- Se întelege prin suprafață înierbată, o suprafată acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: Ap = Np : Lp

Unde,

Ap = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

Np = Numărul total de locuri de parcare amenajate

Lp = Locuri parcare

Exemplu: 100 (Np) : 6 (Lp) = 16,7 (Ap)

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

(4) Aferent zonei Z1- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,5% (suprafață minima de 8067,45) se va amenaja la sol (SP). Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 % (suprafață maximă de 4.033,72)- **SP1**

(5) Amplasarea zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

(6) În zona monumentului de arhitectură existent pe parcelă, clădirea Morii, se reglementeză amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi în așa fel încât să aducă valoare estetică și să o evidențieze printr-un ambient plăcut. Se vor avea în vedere plantații abundente cu plante perene, și arbori de talie mică, medie și mare. În cazul arborilor de talie medie se admite amplasarea lor la o distanță minimă 10m de la conturul pereților exteriori al clădirii monument. În cazul arborilor de talie mare se admite amplasarea lor la o distanță minimă 15m față de conturul pereților exteriori al clădirii monument pentru ca rădăcinile acestora să nu afecteze subsolul existent al acesteia.

Se recomandă ca, în imediata vecinătate a clădirii monument, spațiile verzi, să fie prevăzute cu amenajări, mobilier urban, spații pentru șezut, alei pietonale, iluminat stradal, ilumint arhitectural.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi din incinta si cel al teraselor inierbate respectand prevederile HCLMA nr. 572 / 2022, astfel :

a. Pentru construcții administrative:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

b. Pentru construcții de servicii și comerț:

- Va fi prevăzut un procent minim de 15% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 70% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 15% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 15% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

c. Pentru construcții de turism și agrement:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

d. Pentru construcții culturale(cluburi,săli de reuniune, cazinouri etc.):

- Va fi prevăzut un procent minim de 20% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

(7) Estimări- calculul necesar spații verzi:

- Suprafața de teren aferent functiuni de turism = 7478,00 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiuni de turism = 1.121,7 mp

- Suprafața de teren aferent functiunii comert , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale = 46.305 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiunii = 6.945,75mp

Total NECESAR ESTIMAT de spațiu verde: 8067,45 mp raportat la suprafetele desfasurate estimate pe fiecare functiune in parte

Procentul ESTIMAT de minim **15,00%** spații verzi.

Reguli cu privire la parcaje

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

(9) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(10) Se vor asigura locuri de parcare respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

(11) Nu se admite amenajarea de parcări la o distanță mai mică de 9m față de clădirea monument de categoria B – clărirea Morii. Nu se adimt parcări in imediata proximitate a clădirii monument, pentru a nu obstrucționa percepția vizuală a construcției monument de importanță locală însrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann". .

(12) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism, astfel :

a. Pentru construcții administrative :

*Un loc de parcare pentru 10-30 de salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

b. Pentru construcții comerciale-de servicii și comerț:

* un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;

b1. Pentru construcții comerciale- alimentatie publica(restaurante):

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

c. Pentru construcții de turism si agrement:

* Petru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

(13) Pentru constructii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

(14) În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

(15) În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute pentru a permite instalarea intr-o **etapa ulterioară a punctelor de încărcare a vehiculelor electrice conform articolului 13^1 al Legii nr. 372/2005**;

(16) În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte.

(17) Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de

destinaţia zonei şi construcţiilor, NP 24/2022 (Normativ pentru proiectarea si executarea parcajelor pentru autoturisme), NP 127/2009 (Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme si a tuturor legilor si normativelor aflate in vigoare.

(18) Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

- Suprafața desfășurată maximă estimată functiuni administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp : 25 mp/salariat= 40 salariati : 5 salariati = 20 locuri parcare

+ spor de 20% = 21 locuri

- Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea de turism (hotel): cca. 9000 mp

cca. 180 locuri de cazare : 2 loucuri de parcare = 90 locuri de parcare

- Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale: cca. 27,601,00 mp : 40 – cca. 280 locuri la masă : 5 locuri de parcare = 56 locuri de parcare

Total NECESAR ESTIMAT loucuri de parcare: 400 locuri de parcare

NUMARUL TOTAL MAXIM de locuri de parcare va fi aproximativ 450

Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice.

La faza DTAC se va stabili exact numarul necesar total de locuri de parcare. Se vor respecta prevederile HCLM 87/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Reguli cu privire la împrejmuiri:

(19) De regulă nu se vor prevedea împrejmuiri ale proprietății spre aliniament (Calea Aurel Vlaicu). Se permit doar amenajări peisagistice (mobilier urban, vegetatie, schimbari de nivel/ material etc.) pentru sugerarea limitei incintei ;

(20) Se pot prevedea împrejmuri pe limitele laterale și posterioare ale incintei. Acestea se vor realiza din materiale transparente, cu înălțime maximă 1,80 m fără a obtura vizibilitatea ansamblului de construcții ;

(21) Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte;

Art. 12. Bilanț teritorial

Nr. crt.	TEREN AFERENT conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		53.783,00	100,00	53.783,00	100,00
1	Suprafața construită - Maximă admisă (50%)	10.512,33	19,86	Max. 26.891,5	max. 50,00
2	Suprafața construită desfasurată	20.512,00	-	Max. 64.551,6	Max. (CUT 1.2)

3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, terase, platforme tehnico edilitare amenajate la sol	4197,57	7,93	Max. 18.824,05	Max. 35,00
4	Zone verzi amenajate la sol *	Cca. 0,00	22,60	min. 8067,45	min. 15,00
	Zone verzi neamenajate la sol *	38.197,00	72,19	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	53.783,00	**100,00**	**53.783,00**	**100,00**
	Din care teren aferent unor investiții ulterioare	0,00	0,00	Cca. 7.936,04	Cca. 14,28

*Se prevad măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 %.

Cap. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 13. Unități și subunități funcționale

Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform 03A – Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U. :

Funcțiunea dominantă a unității este de **zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică:**

Unități funcționale:

Z1- ISCat- zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică:

Subunități:

- **SP**- ZONE VERZI AMENAJATE , LOCURI DE ZOACĂ PENTRU COPII, SPATII DE LOISIR, DE PETRECEREA TIMPULUI LIBERCU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- **SP1**- terase circulabile cu zone verzi amenajate si acces public nelimitat
- **Ccp**-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul public (acces din strada Calea Aurel Vlaicu)
- **Cci**-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul privat incintă
- **Ted** – tehnico edilitare

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- În Z1 este permisă amplasarea următoarelor funcţiuni:

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- **ZONA SERVICII ȘI COMERȚ – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică.**

Construcții/spații administrative :

- sedii ale unor companii şi firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
- unități financiar bancare cu destinația de filial bănci, sedii de societăți de asigurări

- **Construcții comerciale retail** având destinația magazine alimentar și nealimentar, retail, alimentație publică (restaurante, bistro,cofetării, cafenele, mazazine de haine etc.), spații multifuncționale.

- **Funcțiuni terțiare având destinația:**

-servicii profesionale(cabinet stomatologic, cabinet de medicină, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.)

-servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.

- **servicii cu acces public**: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, grădiniță, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

- **Cultură**(expoziții-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, aleteliere de artă, centru de conferințe etc)

- **Tursim și agrement** având destinația de hotel, apart-hotel, săli de evenimente, spa, etc.

b.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

c.) Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării PUZ:

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z1 .
- Orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea de destinație a imobilului teren

d.) Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare) ;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Spălătorii auto

e.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Cap. V. UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

(1) Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documetație.

(2) Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

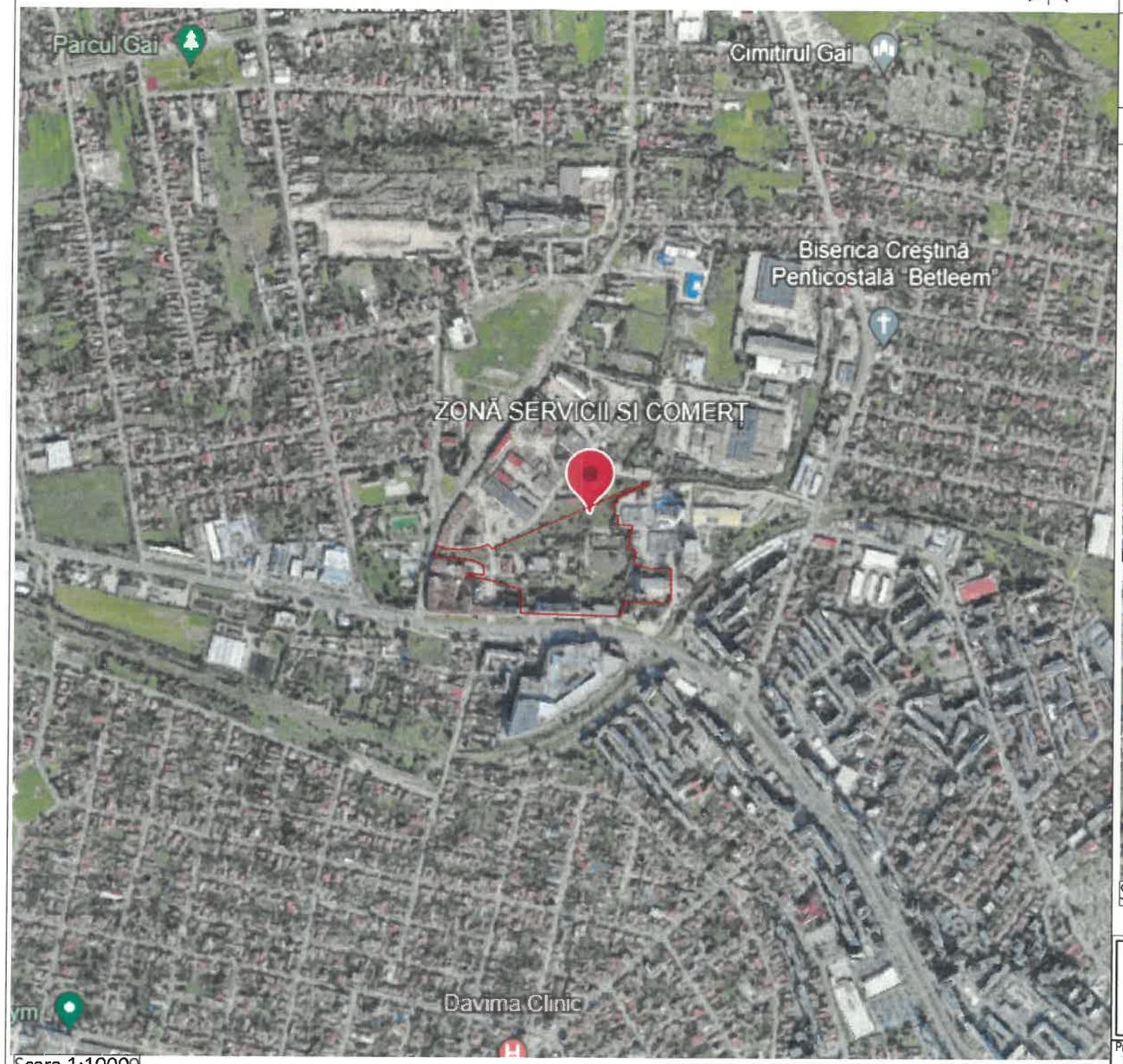
(3) Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Întocmit,
Arh. Arina Șugar

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - MUNICIPIUL ARAD

N



Scara 1:10000

PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ,) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament:

Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD

Încadrare în localitate



Scara 1:5000

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat.
Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C prezenta plansa nu este valabila.

Proiectant general: **PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Beneficiar: ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

Proiect nr 577/2023

SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA
COORDONATOR URBANISM	arh . Gheorghe .	
PROIECTAT DESENAT	arh. Arina ȘUGAR	

Scara : 1:

: .2024

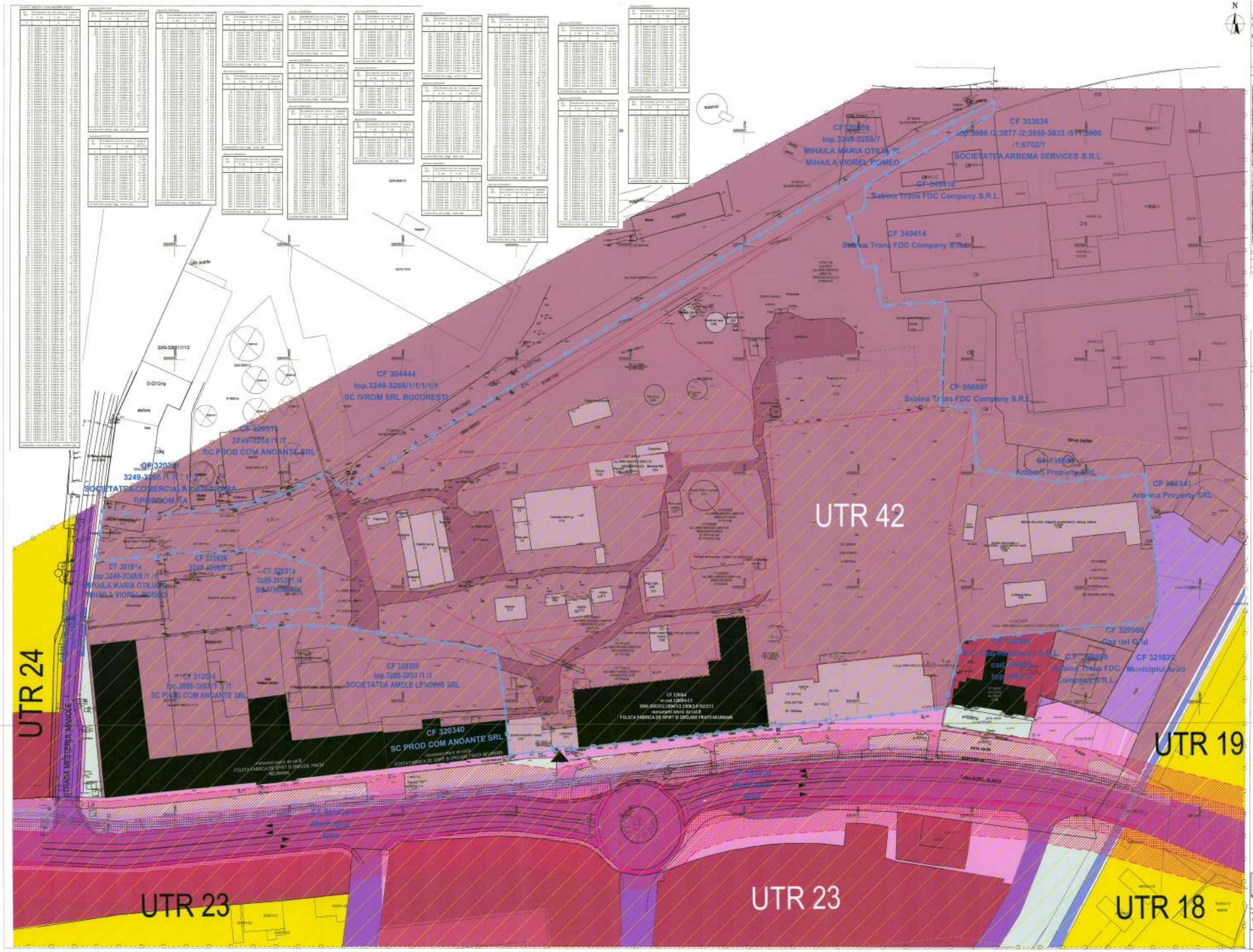
Titlu proiect: ***ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ,) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***

Faza : P.U.Z. ETAPA II

Amplasament: **Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD**, identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

PLAN DE ÎNCADRARE

Plansa nr . U.01



PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament:

Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, JUD. ARAD

Încadrare în localitate:



Scara 1:5000

LEGENDA

LEGENDA TOPO

Legenda

LEGENDA

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITA INCINTĂ STUDIATĂ
- LIMITE PROPRIETATE CF-URI DIN INCINTA STUDIATĂ
- CIRCULATII AUTO. CAROSABIL CATEGORIA I
- CIRCULATII AUTO. STRADĂ DE CATEGORIA IV
- CIRCULATII PIETONALE DOMENIUL PUBLIC
- PISTA DE BICICLETE - DOMENIUL PUBLIC
- LINIE TRAMVAI
- ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 42
- ZONĂ INDUSTRIALĂ - CONSTRUCȚII EXISTENTE INCINTĂ STUDIATĂ
- ZONĂ INDUSTRIALĂ - dunuri, eiei, platforme, indirăți studiată
- ZONĂ VERDE - DOMENIUL PUBLIC
- ZONĂ LOCUIRE
- ZONĂ SERVICII
- ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI NAȚIONAL 7E - 22,00 m, conform OG 43/97, republicat
- ZONA CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE FATA DE AXUL DRUMULUI NAȚIONAL 7E - 12,00 m, conform OG 43/97, republicat
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A LINIILOR DE TRAMVAI - 4m conform Ordinului 238/2016
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE -100m DE LA CONTURUL CLĂDIRII, CONFORM LEGII 422/2001
- CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRATII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-6-m-B-00560 CF 320604-C1 - clădire situată în incinta studiată
- CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRATII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-6-m-B-00560
- SENS DE MERS
- ACCES AUTO ȘI PIETONAL EXISTENT

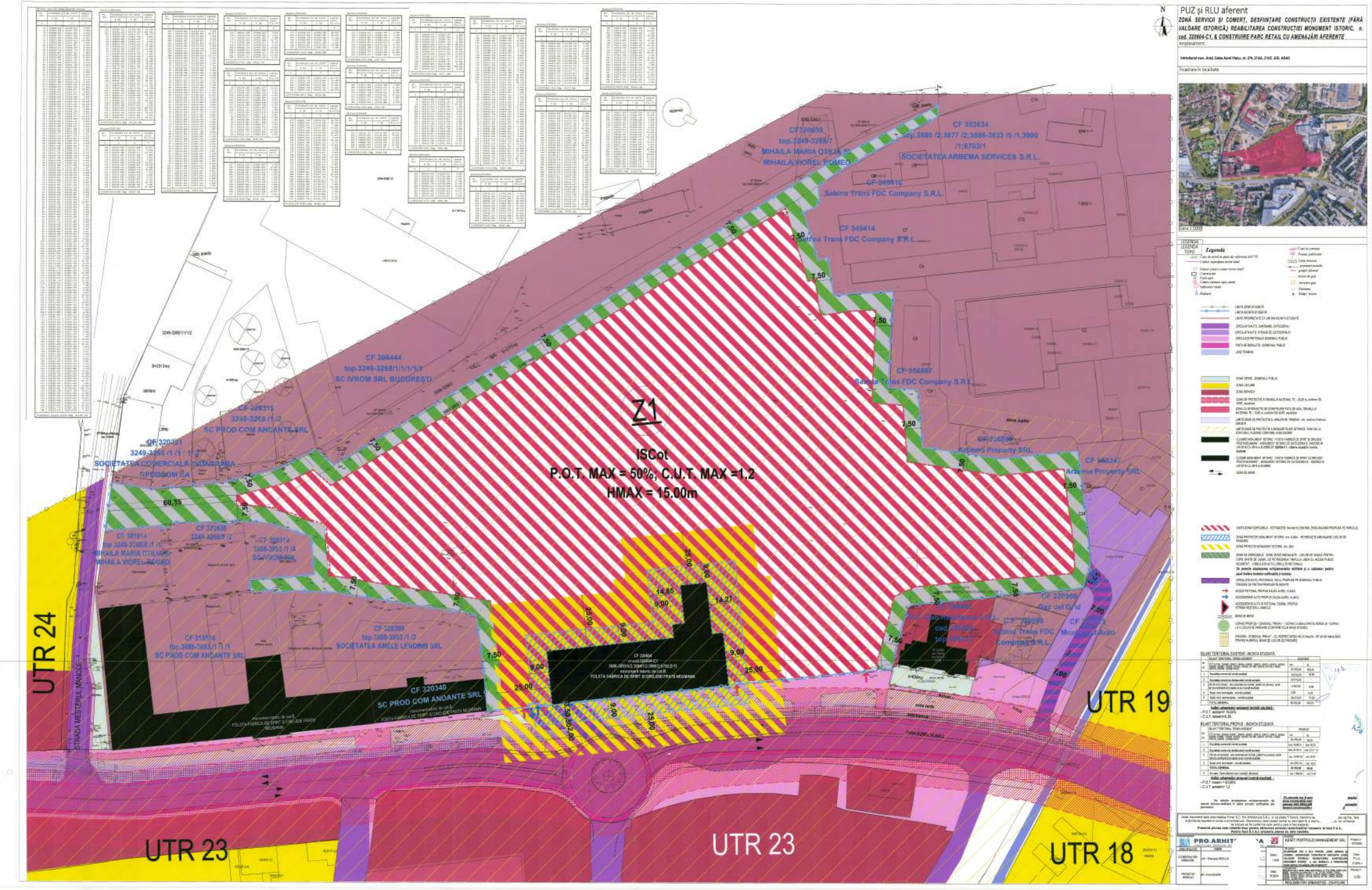
BILANT TERITORIAL EXISTENT- INCINTA STUDIATĂ

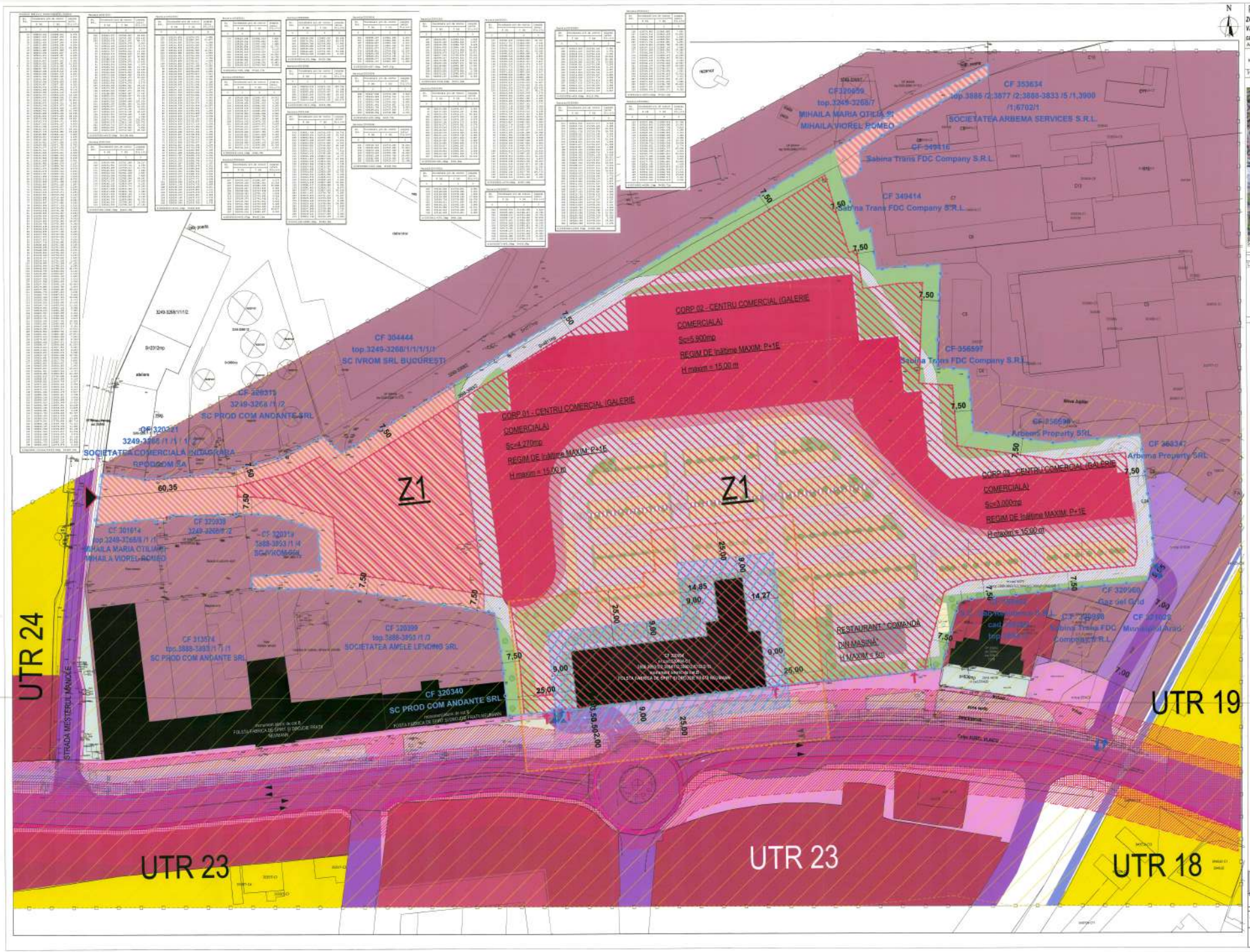
		EXISTENT	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL GENERAL		[illegible]	[illegible]

Indici urbanistici existenți (incintă studiată):
- P.O.T. existent= 18,94%
- C.U.T. existent=0,38

PRO.ARH

ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL


PUZ și RLU aferent
ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 220604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE
Amplasament:
Intrebarea mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD
Încadrare în localitate
Scara 1:5000
Z1
ISCot
P.O.T. MAX = 50%, C.U.T. MAX =1.2
HMAX = 15.00m
CF 353634
top.3886 /2;3877 /2;3888-3833 /5 /1,3900 /1;6702/1
SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L.
CF 320059
top.3249-3268/7
MIHAILA MARIA OTILIA SI
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 349416
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 349414
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356598
Arbema Property SRL
CF 388347
Arbema Property SRL
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1/1
SC IVROM SRL BUCURESTI
CF 320315
3249-3268 /1 /2
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320321
3249-3268 /1 /1 / 1 / 2
SOCIETATEA COMERCIALA INTAGRARA
RPODCOM SA
CF 301614
top.3249-3268/8 /1 /1
MIHAILA MARIA OTILIA SI
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 320838
3249-3268/9 /2
CF 320319
3888-3893 /1 /4
SC IVROM SRL
CF 313574
top.3888-3893/1 /1 /1
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320399
top.3888-3893 /1 /3
SOCIETATEA AMELE LENDING SRL
CF 320340
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320960
Gaz del Grid
CF 320980
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 320979
Municipiul Arad
UTR 24
UTR 23
UTR 23
UTR 19
UTR 18
STRADA MESTERUL MANOLE
PRO.ARHIT
ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL



PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320004-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament:

Intravilan mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 27A, 27A/A, ZUG, ARAD

Încadrare în localitate



Scara 1:5000

LEGENDA

LEGENDA TOPO

Legenda

LEGENDA

BILANT TERITORIAL EXISTENT - INCINTA STUDIATĂ

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL EXISTENT		EXISTENT	
			mp	%
			69.700,00	100,00
1	Suprafata construita existenta		18.918,00	16,54
2	Suprafata construita desfasurata existenta		20.010,00	
3	Din care subsol, demisol, mezanin cu inălțime peste 1,80m, parțial ocupate de activități auxiliare		4.107,00	6,46
4	Spații verzi amenajate - existente		0,00	0,00
5	Spații verzi neamenajate - existente		50.782,00	73,02
	TOTAL GENERAL		69.700,00	100,00

Indici urbanistici existenti incinta studiată :

- P.O.T. existent= 16,54%
- C.U.T. existent=0,29

BILANT TERITORIAL PROPUS - INCINTA STUDIATĂ

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL PROPUS		PROPUS	
			mp	%
			69.700,00	100,00
1	Suprafata construita existenta		max. 18.918,0	max. 16,54
2	Suprafata construita desfasurata existenta		max. 20.010,0	max. 0,07 / 0,29
3	Din care subsol, demisol, mezanin cu inălțime peste 1,80m, parțial ocupate de activități auxiliare		min. 19.000,0	min. 16,00
4	Spații verzi amenajate - existente		min. 10.011,00	min. 14,36
5	Spații verzi neamenajate - existente		50.782,00	73,02
	TOTAL GENERAL		69.700,00	100,00
6	Din care: Spații verzi pe terase/acoperișuri		min. 1.400,00	min. 2,01

Indici urbanistici propuși incinta studiată :

- P.O.T. maxim = 16,54%
- C.U.T. maximi= 1,2

Pe parcelele care îl amplasează, proiectul este conform cu prevederile Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 30/2009 și este în deplin concordanță cu acestea acestea

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro-Architectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără acordul scris al societăților. Documentul este valabil numai cu semnătura și ștampila în original, pe ultima pagina.

Proiectul planului urbanistic zonal este elaborat conform cu avizul favorabil al Comisiei de Calitate a Arhitecturii pentru Municipiul Arad, Partea Scrisă D.T.A.C. a proiectului pentru care este valabilă.

PRO.ARHITECTURA

SPECIALITATE	NUME	SEMNĂTURĂ
COORDONATOR ARHITECT	arh. Gheorghe BEDILIU	
PROIECTANT SENIOR	arh. Ana BUDAIR	

BEDILIU GHEORGHE
ARHITECT
RO-AR-0000

BEDILIU ANA
ARHITECT
RO-AR-0000

ASOCIAT PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

PROIECT	2019/2020
FAZA	PUZ, D.T.A.C.
STADIU	Proiectare
PLANȘA	0.04

PROIECTUL DE ARHITECTURĂ

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ „Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD

NESECRET
Nr. **1.922.976**
din **18.07.2024**
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.922.976 din 21.06.2024, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ”ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. PENTRU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, sectorul/satul …, strada CALEA AUREL VLAICU, nr. 274, 374/a, 274/c, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICO[illegible]ĂU

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro

Anexa nr. 3

Către,

Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă al Judeţului ARAD
Domnului Inspector-Şef

ROMÂNIA
Ministerul Afacerilor Interne
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad
NR. 922.976
Ziua 21 Luna 06 Anul 2024

CEREREA Nr. ..... din ..... 20 .....
pentru emiterea Acordului de protecţie civilă

I. Date de identificare ale persoanei care depune cererea:

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. cu sediul în judeţul **Maramureș** municipiul/oraşul/comuna **Baia Mare** sectorul/satul - str. **Bulevardul Republicii** nr. **56** bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. codul poştal ....., telefon **0742 111 187,** fax ....., e-mail **office@pro-arhitectura,ro** în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin **BOGDAN-MIRCEA MAN** (nume, prenume), cu domiciliul în judeţul **MARAMUREŞ,** municipiul/oraşul/comuna **B** sectorul/satul ....., st

II. Detalii despre solicitare:

a)documentul solicitat: **ACORD DE PROTECŢIE CIVILĂ (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecţie civilă; autorizaţie de securitate la incendiu sau protecţie civilă; aviz de amplasare în parcelă, privind asigurarea posibilităţilor de acces la drumurile publice**);

b)titlul proiectului/construcţiei/amenajării/instalaţiei: **ELABORARE P.U.Z. ŞI R.L.U. PENTRU „ZONĂ SERVICII ŞI COMERŢ, DESFIINŢARE CONSTRUCŢII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCŢIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE;**

c)destinaţia principală **FUNCŢIUNI MIXTE;**

d)actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit. a): **OMAI 180/2022** .

III. Detalii pentru identificarea construcţiei/amenajării:

judeţul **ARAD** municipiul/oraşul/comuna **ARAD** sectorul/satul ....., str. **CALEA AUREL VLAICU** nr. **274, 374/a, 274/C** ,bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., codul poştal ..... .

IV. Date referitoare la construcţie/amenajare[1]:

a)destinaţia şi tipul .....;

b)categoria de importanţă .....;

c)aria construită şi desfăşurată .....;

d)volumul şi regimul de înălţime .....;

e)numărul maxim de utilizatori .....;

f)nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistenţă la foc) .....;

g)riscul de incendiu .....;

h)distanţele de siguranţă faţă de vecinătăţi .....;

i)numărul compartimentelor de incendiu ..... .

Anexez documentele prevăzute în *Normele metodologice privind avizarea şi autorizarea de securitate la incendiu şi protecţie civilă, aprobate prin Ordinul Ministrului Afacerilor Interne nr. 180/2022*, conform opisului.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluţionare a cererii doresc să fiu informat: la tel. **0742 111 197,** e-mail **office@pro-arhitectura.ro** fax .....

Data 21 IUN. 2024

Semnătura .....

MAN BOGDAN-MIRCEA
Digitally signed by MAN BOGDAN-MIRCEA
Date: 2024.03.19 09:58:01 +02'00'

[1] *Datele referitoare la construcţie/amenajare se completează de către proiectant*

Anexa nr. 19

la normele metodologice

OPIS

cu documentele depuse pentru eliberarea acordului de protecție civilă

Nr. crt.	Denumirea documentului	Seria, codul, nr. de înregistrare etc.	Numărul de file	Formatul
1.	Cerere		1	A4
2.	OPIS		1	A4
3.	Împuternicire		1	A4
4.	C.I.F. S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.	38516360	1	A4
5.	Certificat de urbanism	1163 / 20.07.2023	1	A3
6.	Anexă la C.U.		1	A2+
7.	Extras de Carte Funciară	320662 Arad	2	A4
8.	Extras de Carte Funciară	320606 Arad	1	A4
9.	Extras de Carte Funciară	320660 Arad	1	A4
10.	Extras de Carte Funciară	307255 Arad	2	A4
11.	Extras de Carte Funciară	300614 Arad	2	A4
12.	Extras de Carte Funciară	320353 Arad	2	A4
13.	Extras de Carte Funciară	320598 Arad	2	A4
14.	Extras de Carte Funciară	316902 Arad	2	A4
15.	Extras de Carte Funciară	320625 Arad	2	A4
16.	Extras de Carte Funciară	315008 Arad	1	A4
17.	Extras de Carte Funciară	320618 Arad	2	A4
18.	Extras de Carte Funciară	321196 Arad	2	A4
19.	Extras de Carte Funciară	320604 Arad	2	A4
20.	Extras de Carte Funciară	320612 Arad	2	A4
21.	Extras de Carte Funciară	320599 Arad	2	A4
22.	Extras de Carte Funciară	320610 Arad	2	A4
23.	Extras de Carte Funciară	320616 Arad	2	A4
24.	Extras de Carte Funciară	320607 Arad	2	A4
25.	Extras de Carte Funciară	320601 Arad	2	A4
26.	Extras de Carte Funciară	301334 Arad	2	A4
27.	Memoriu de prezentare		45	A4
28.	Regulament Local de urbanism		24	A4
29.	Plan de încadrare	U.01	1	A3
30.	Analiza situației existente	U.02	1	A0+
31.	Reglementări urbanistice - zonificare	U.03	1	A0+
32.	Posibilități de mobilare	U.04	1	A0+

Data 21.06.2024

Semnătura.. ....

ÎMPUTERNICIRE,

Subscrisa **S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.,** prin asociat unic **BOGDAN-MIRCEA MAN**, persoană juridică română cu sediul în Mun. Baia Mare, Bulevardul Republicii, Nr. 56, Ap. 42, Jud. Maramureș, număr de ordine în Registrul Comerțului J24/1770/26.08.2022, cod unic de înregistrare 38516360, împuternicim prin prezenta pe **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L** prin reprezentanți: **SEBIN DIANA-BIANCA, ADRIAN-VALENTIN FLOREA ȘI ARINA-DANIELA ȘUGAR,** să facă demersuri, în numele companiei, în relația cu autoritățile publice locale, instituții și deținători de utilități, în vederea depunerii și ridicării de documente pentru obiectivul **„ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”**, la faza P.U.Z., propus a fi amplasat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 374/a, 274/C, Județul Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 620616, 320625, 620660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320958 Arad, conform Certificat de Urbanism nr. 1163 / 20.07.2023, emis de Primăria Municipiului Arad.

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

M.. N
BOGD.. N
-MIRCEA

Digitally signed by MAN BOGDAN-MIRCEA
ate: 2024.03.18 09:23:43 +02'00'

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL MARAMUREȘ.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Sediu social: Municipiul Baia Mare, Bulevardul REPUBLICII, Nr. 56, Ap. 42, Judet Maramureş

Activitatea principală: 6820 - Închirierea şi subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod Unic de Înregistrare: 38516360 **din data de** [redacted]

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J24/1770/2022
Nr. de ordine în registrul comerțului: J24/1770/26.08.2022
Data eliberării: 29.08.2022

Director
Octavia [redacted]

[redacted]

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 56579 din 07.07.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1163 din 20 IUL. 2023

În scopul :
ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"

Ca urmare a cererii adresate de **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.** pers. juridica cu sediul în județul **MARAMUREȘ**, municipiul **BAIA MARE**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REPUBLICII**, nr. **56**, bloc , sc. , etaj , ap. **42**, telefon , e-mail **office@pro-arhitectura.ro**, înregistrată la nr. **56579** din **07.07.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Calea AUREL VLAICU** , nr. **274, 274/A, 274/C**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598.**

TOP: **3888-3893/3, 320599, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/10, 320604, CAD:6872 TOP:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7/1, 320610, 320612, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/8Arad, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/6, CAD:6874 TOP:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/22/1, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/9, 3888-3893/4, 3888-3893/2, 3249-3268/2, CAD:6870 TOP:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/21/1, 300614, 307160, CAD:14370, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/3, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/2, 320598.**.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **502/ 2018** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren intravilan,
-C.F.301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 320618, 320606, 320598 proprietate privată: MIHAILA IOAN-VIOREL-ROMEO și MIHAILA MARIA-OTILIA;
-C.F. 315008 proprietate privată: S.C.IOVIROM S.R.L. și MIHAILA MIHAELA;
-C.F. 307255, 320353 proprietate privată: S.C.IOVIROM S.R.L. și MIHAILA MARIA-OTILIA;
-C.F. 321196 proprietate privată: S.C.IOVIROM S.R.L.;
-C.F. 300614, 307160 proprietate privată: S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.;
-C.F. 316902 proprietate privată: S.C. MOARA VEST S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC
Terenuri intravilane, categoria de folosință curți construcții;
Se solicită: ELABORARE PUZ & RLU AFERENT „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE, REABILITARE CONSTRUCȚII MONUMENT ISTORIC, NR.CAD.320604-C1 & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR 42 subzona Ip42b, subzonă unități industriale poluante, în conformitate cu regulamentul aferent P.U.G.aprobat;
Funcțiunea dominantă a zonei este de: Zonă Industrială;
Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii;
Utilități existente: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie;
Imobile înscrise în C.F.nr.301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598., în suprafață de 52907mp și 54039mp conform măsurători;
Lucrările propuse nu vor afecta proprietățile învecinate, rezistență și stabilitatea construcțiilor existente adiacente, circulația pietonală;
Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va conține contractul de prestări servicii încheiat cu OPERATORUL LICENȚIAT, pentru colectare/transport/depozitare deseuri, la deponeul ecologic, conform OUG nr.92/2021, cu modificările și completările ulterioare;
Se va întocmi o documentație P.U.Z.și Regulament Local de Urbanism R.L.U., cu respectarea prevederilor art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 republicată, Ordinul nr.233/2016, H.G.R.nr.525/1996, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000;
Pentru PUZ se vor obține urmatoarele avize:
AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ DE PRINCIPIU DIRECȚIA EDILITARĂ A PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ARAD, ENERGIE ELECTRICĂ, DELGAZ GRID, ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATION, PSI, PROTECȚIA CIVILĂ, APĂ CANAL, AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, SĂNĂTATEA POPULAȚIEI, AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, POLIȚIE DIRECȚIA RUTIERĂ, TRANSGAZ, CTP Arad, DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obtine, se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism
Se va asigura accesul carosabil dintre drumul public și imobil, astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenții pentru stingerea incendiilor;
Spațiile verzi și bilanțul acestora va fi reprezentat defalcat pe planul de situație a documentației, cu respectarea prevederilor din H.C.L.M.nr. 572/2022;
Planul de situație se va prezenta conform Legea nr.50/1991republicată (vecinătăți, distanțele față de proprietățile învecinate, viza OCPI, accese, etc. cu detalii lizibile).
Avizele au fost stabilite în cadrul sedinței de Acord Unic din data de 11.07.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru întocmire documentație ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonie
☐ salubritate
☐ transport urban

d.2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Județul Arad - Municipiul Arad

20. IUL. 2023

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara [illegible]

ARHITECT ŞEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **546,99** lei, conform chitanţei seria **IBBK** nr. **66486333** din [illegible] şi taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului in valoare de RON, conform chitanţei seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de 21 07 2023

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Rascalău

INTOCMIT,
[illegible] Claudia V.

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

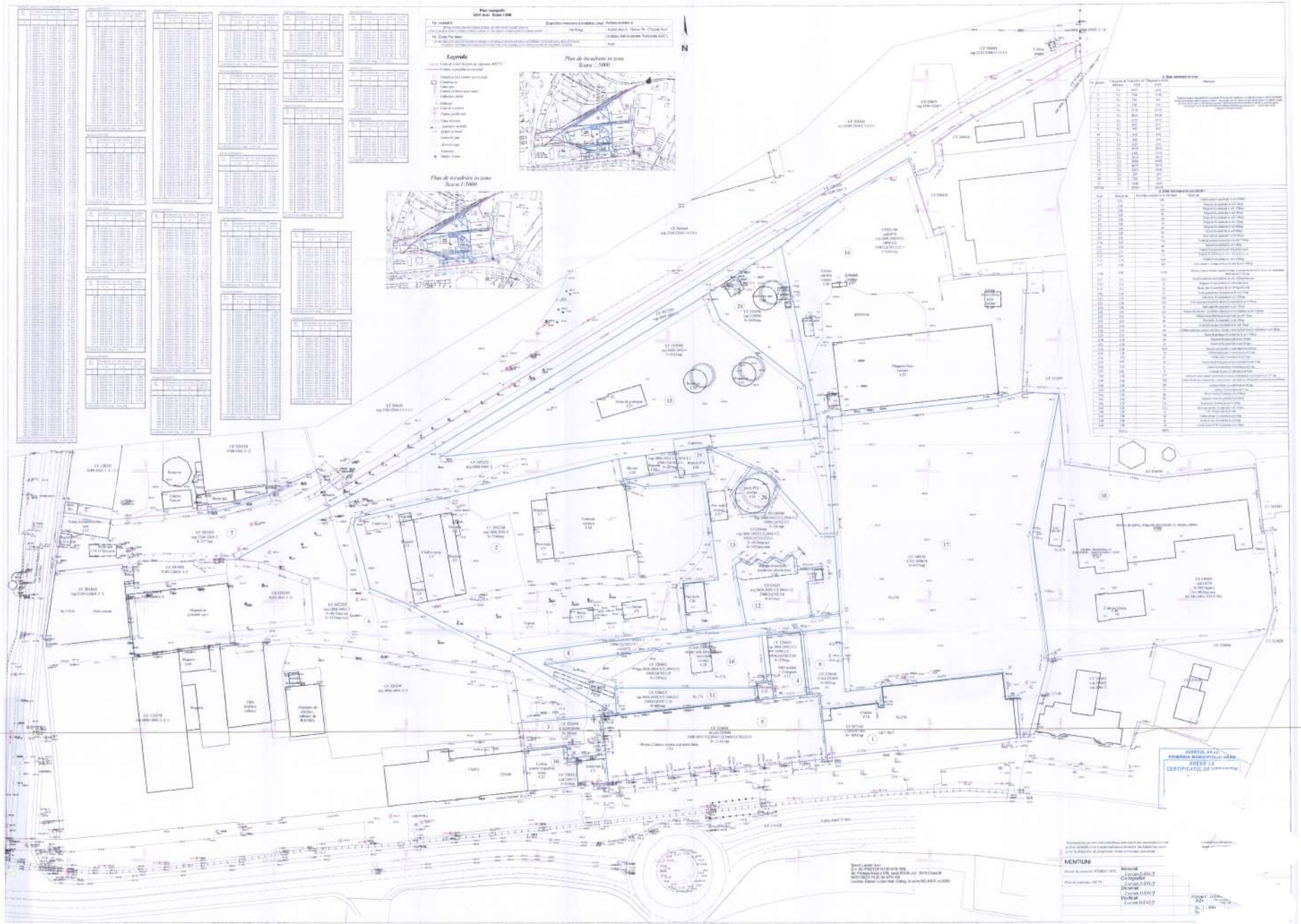
de la data de _____ **pana la data de** _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poştă.


Plan topografic
Scara 1:500
Legende
Plan de incadrare in zona
Scara 1:5000
Plan de incadrare in zona
Scara 1:5000
N
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
MENTIUNI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139217
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106654

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320662 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76474

Adresa: Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/9	1.101	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/9	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [redacted] orita 2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76474)	
77064 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEIn baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76474)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/9	1.101	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.101	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122519	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139216
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106649

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320606 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76471

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/3	201	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/3	Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cu bazin PSI + pompe

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [redacted] casatorita cu 2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din [redacted] sia CF 76471)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76471)	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/3	201	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	201	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122571	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139215
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106651

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320660 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76481

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	1.674	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 posturi trafo

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Incheiere Cf nr. 90736, din 28/12/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, , casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76481)	
77063 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B6	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B7	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 1244/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003 si nr. 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76481)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	1.674	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.674	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 posturi trafo

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139214
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106648

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307255 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:52745

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/2	4.811	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3788 / 21/03/1996		
Act nr. 0;		
B1	se noteaza folosinta in favoarea Sfatului Popular Oras Arad si administrarea in favoarea I.L.L. Arad in rangul inch. nr. 5065/1959 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)*	A1
10023 / 23/06/2003		
Act nr. 0;		
B3	se notează respingerea cererii formulata de Executorul Judecatoresc Horia Pasculescu pentru notarea somatiei in CF *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)*	A1
50012 / 26/07/2007		
Proces Verbal. nr. de executare 11397/2006 (din dosar de executare nr. 39/1998);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) **SC IOVIROM SRL** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)*	A1
136484 / 02/09/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. 355 dosar nr.1863/108/2017, din 22/05/2017 emis de Tribunalul Arad;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1)	A1
77052 / 18/05/2		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
9744 / 17/08/1998		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6111/1998;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra 1/2 parte, proprietatea S.C. Armopan S.A. Arad de sub B.2, in favoarea parcelelor cu nr.top:3894/2 ; 3249-3268/4 ; 3888-3893/1/1 ; 3888-3893/1/2 ; 3888-3893/1/5 ; 3249-3268/1/2 ; 3249-3268/1/3 ; 3249-	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	3268/1/4 ; 3249-3268/1/5 ; 3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF.52274	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/2	4.811	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.811	-	-	3888-3893/2	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139213
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106647

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300614 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:70546
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/4, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/5, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/15, etc 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/21/2

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	300614	8.675	Imobil partial imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
184729 / 21/12/2021		
Act Notarial nr. 3860, din 15/12/2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**, CIF:38516360	
76995 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 166, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B12	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1
B13	se noteaza interdictia de instrainare , grevare, inchiriere in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

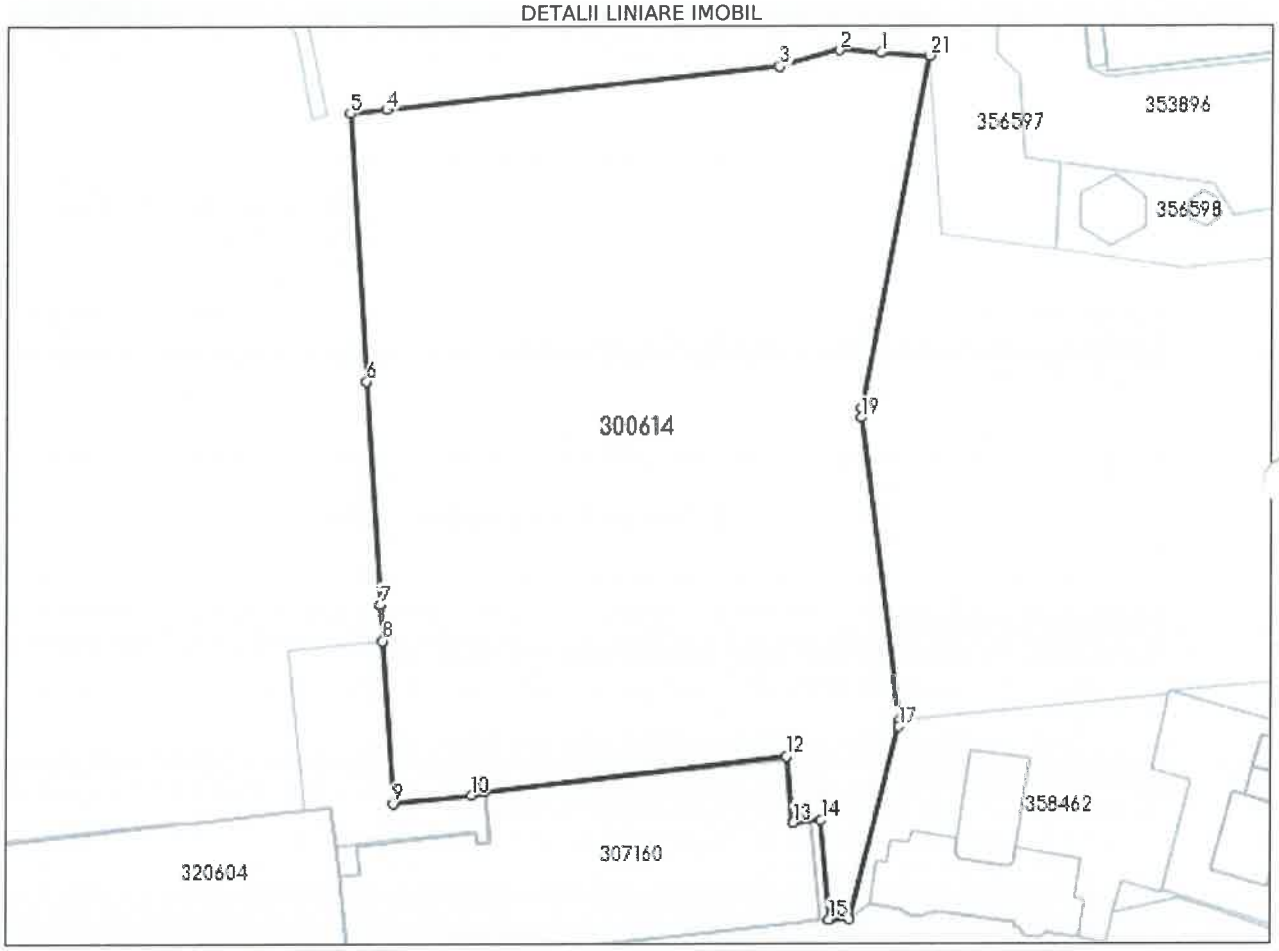
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
300614	8.675	Imobil partial imprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 7.675 Masurata: 8.675	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	6.326
3	4	60.615
5	6	41.047
7	8	5.55

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	9.67
4	5	5.585
6	7	34.31
8	9	25.029

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
9	10	12.081
11	12	46.641
13	14	4.325
15	16	3.095
17	18	0.851
19	20	1.506
21	1	7.64

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
10	11	2.094
12	13	10.247
14	15	15.36
16	17	30.443
18	19	46.855
20	21	54.83

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139212
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106646

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320353 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:52745

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3249-3268/2	3.777	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3788 / 21/03/1996		
Act nr. 0;		
B1	Sfatul Popular oras Arad-folosinta şi I.L.L.Arad, administrare înch.nr. 5065/1959.	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
10023 / 23/06/2003		
Act nr. 0;		
B3	Se notează respingerea cererii formulata de executorul Judecatoresc Horia Pasculescu pentru notarea somatiei	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
50012 / 26/07/2007		
Proces Verbal nr. 11397/2006 (dosar executare 39/1998);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2	A1 / B.7
	1) **S.C. IOVIROM S.R.L**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	
136498 / 02/09/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. 355 dosar nr.1863/108/2017, din 22/05/2017 emis de Tribunalul Arad;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2	A1
	1)	
77054 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
9744 / 17/08/1998		
Act nr. 6111/1998;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE asupra 1/2 parte din imobil prop.lui SC ARMOPAN SA ARAD de sub B.2 in favoarea parcelelor cu nr.top:3894/2 ;3249-3268/4 ;3888-3893/1/1 ;3888-3893/1/2 ;3888-3893/1/5 ;3249-3268/1/2 ;3249-3268/1/3 ;3249-3268/1/4 ;3249-3268/1/5 ;3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF.52274	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 52745)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3249-3268/2	3.777	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.777	-	-	3249-3268/2	

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122408	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139211
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106650

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320598 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76469
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/1

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320598	1.020	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) [illegible]	
	2) MIHAILA IOAN VIOREL [illegible]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76469)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76469)	
C2	apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76469)	

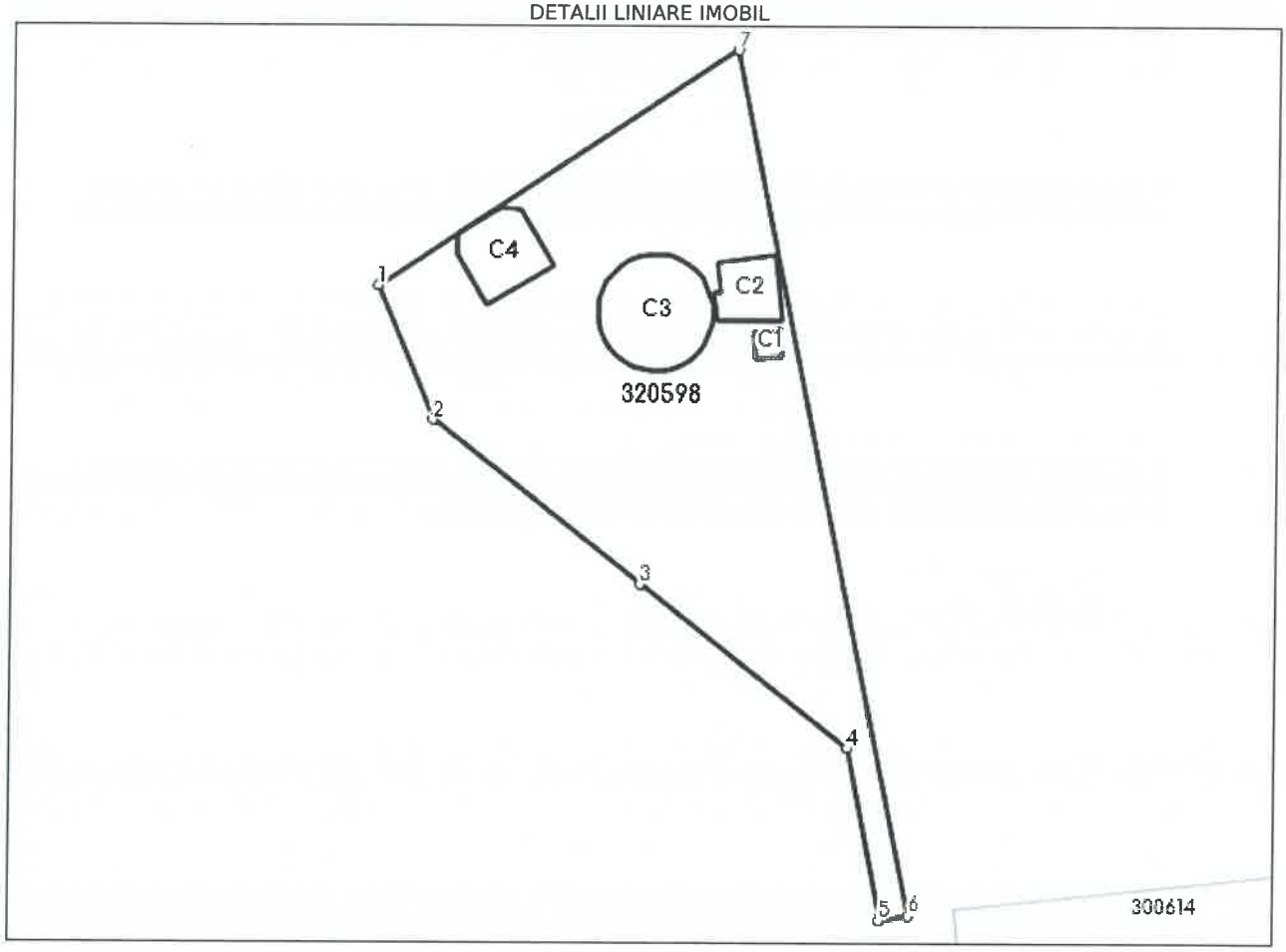
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320598	1.020	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.020	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	constructii industriale si edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	constructii industriale si edilitare	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	constructii industriale si edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.168
2	3	20.423
3	4	20.422
4	5	13.402
5	6	2.29
6	7	67.814
7	1	33.012

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139210
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106332

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316902 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:79077

Adresa: Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 14370	5.821	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	atelier

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
84334 / 03/11/2008		
Act Alipire nr. 3721/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEanterior cumparare in rang inch nr. 11958/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **SC MOARA VEST SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 79077)	
94404 / 25/09/2017		
Act Notarial nr. 1464, din 22/09/2017 emis de Lang Norbert Alex;		
B2	se noteaza interdictia de grevare in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 / B.4
Act Notarial nr. 1465, din 22/09/2017 emis de Lang Norbert Alex;		
B3	se noteaza interdictia de grevare in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
67637 / 17/05/2021		
Act Notarial nr. 1382, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
B5	se noteaza interdictia de grevare si construire in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA- Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 1383, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
B6	se noteaza interdictia de grevare si construire in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA- Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
159674 / 26/10/2021		
Act Notarial nr. 3612, din 25/10/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
B7	se noteaza interdictia de grevare si construire in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA PRIN SUCURSALA ARAD	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
79805 / 24/05/2023		
Act Notarial nr. 178, din 23/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea de vanzare cumparare in favoarea Societatii S7 Arad Shopping Park SRL	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
94404 / 25/09/2017		
Act Notarial nr. 1465, din 22/09/2017 emis de Lang Norbert Alex;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 / C.3
	1) **ALPHA BANK ROMANIA SA**, CIF:5062063	
Act Notarial nr. 1464, din 22/09/2017 emis de Lang Norbert Alex;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:578427.71 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 / C.4
	1) **ALPHA BANK ROMANIA SA**, CIF:5062063	
67637 / 17/05/2021		
Act Notarial nr. 1382, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:600000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **ALPHA BANK ROMÂNIA SA**, CIF:5062063, Sucursala Arad	
Act Notarial nr. 1383, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **ALPHA BANK ROMÂNIA SA**, CIF:5062063, Sucursala Arad	
159674 / 26/10/2021		
Act Notarial nr. 3612, din 25/10/2021 emis de Lang Norbert Alex;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:250000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**, CIF:5062063, PRIN SUCURSALA ARAD	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 14370	5.821	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	5.821	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139209
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106335

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320625 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76472

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/6	632	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/6	Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **...ARIA OTILIA**, casatorita cu 2) ...	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76472)	
77062 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 164, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA; Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 1244/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, in favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76472)	
C2	servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76472)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/6	632	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	632	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/6	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	132864	21-09-2023	16-10-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139208
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106330

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307160 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:70543
Nr. cadastral vechi:7145
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/14/3

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	307160	1.693	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 307160-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90741 / 28/12/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3661, din 19/12/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 521/1693	A1
	1) [illegible]torita cu 2) [illegible] IOAN VIOREL ROMEO	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 70543) reprezinta cota de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1	
184718 / 21/12/2021		
Act Notarial nr. 3860, din 15/12/2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1072/1693	A1
	1) **SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**, CIF:38516360	
	OBSERVATII: 1072 mp teren af. ap. nr. 2	
76997 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B5	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare in favoarea lui S7 ARAD SHOPPING PARK SRL, asupra cotei de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1	A1
B6	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea lui MIHAILA MARIA OTILIA, casatorita cu MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO, asupra cotei de 521/1693 mp teren, aferenta ap. nr. 1	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

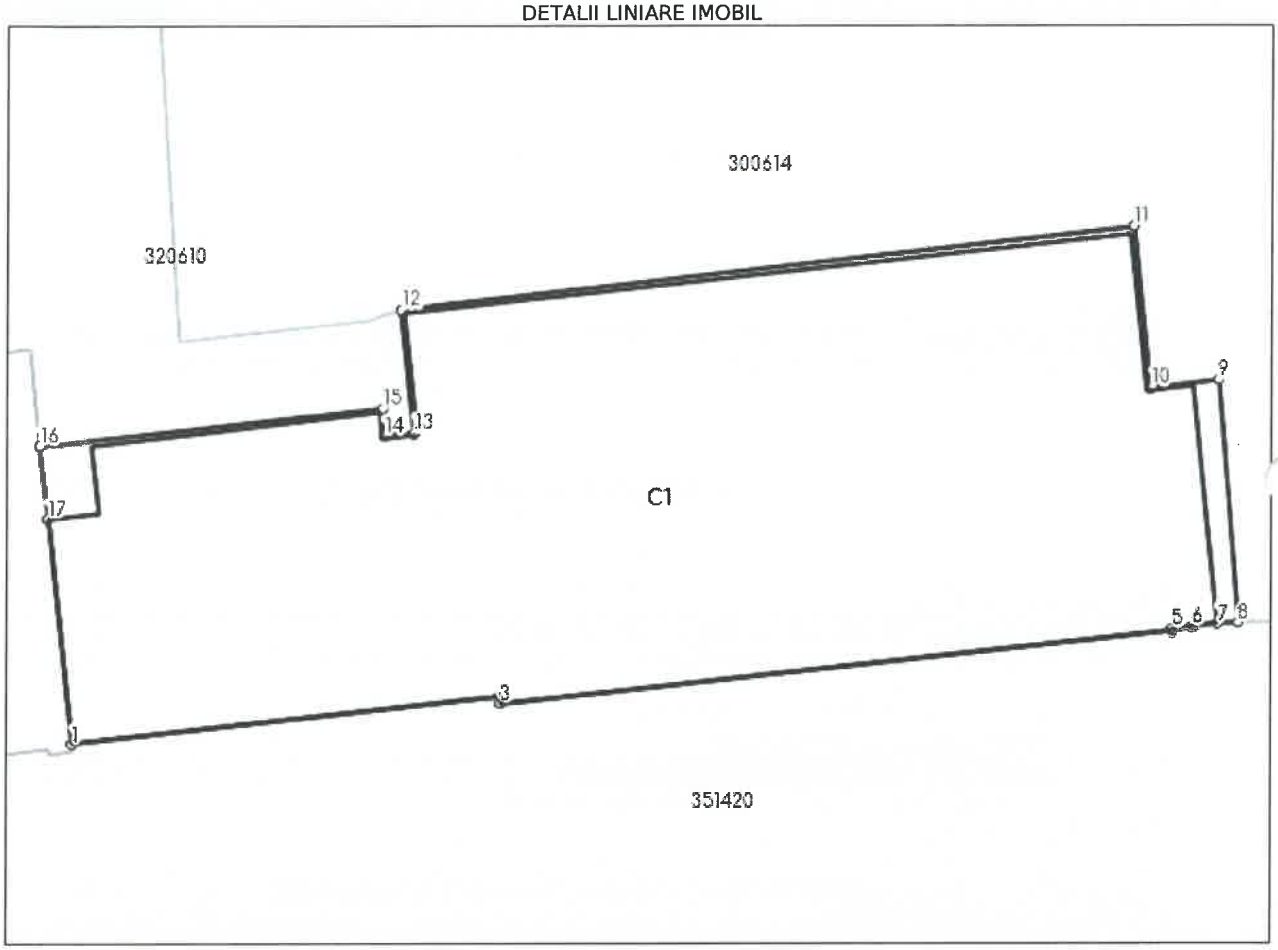
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
307160	1.693	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.693	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	27.182
2	3	0.39
3	4	42.73
4	5	0.162
5	6	1.309
6	7	1.62
7	8	1.314
8	9	15.36
9	10	4.325
10	11	10.247
11	12	46.641
12	13	7.825
13	14	1.851
14	15	1.686
15	16	21.772
16	17	4.596
17	1	14.318

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139207
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106336

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 315008 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:62823

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/4	3.815	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/4	Loc. Arad, Jud. Arad	statie de pompare, 2 rezervoare

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14960 / 26/10/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2322/2001;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **S.C. IOVIROM S.R.L. BUCURESTI**	
4052 / 21/01/2013		
Act Notarial nr. 72, din 15/01/2013 emis de NP TOTIS ANDREIA MURA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEdare in plata, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1)	
77053 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
14960 / 26/10/2001		
Act nr. 0;		
C1	se noteaza dreptul de servitute de trecere în favoarea parcelelor cu top. nr. 3888-3293/1/1:3888-3893/1/2:3888-3893/1/5:3249-3268/1/2:3249-3268/1/3:3249-3268/1/4:3249-3268/1/5:3249-3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF 52274	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62823)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/4	3.815	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.815	-	-	3888-3893/4	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139206
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106329

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320618 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76470

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	287	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	birouri, magazie, remiza PSI

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [illegible]torita cu 2) [illegible]	
	OBSERVATII: (proveni[illegible]versia CF 76470)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. de unificare si dezmembrare nr.1244/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEasupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 în rangul înch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76470)	
C2	- apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76470)	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	287	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	287	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122551	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139205
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106328

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321196 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76842

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 6870 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	6.980	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	estacada

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
12014 / 13/02/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3662/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
	1) **SC IOVIROM SRL** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76842)*	
77065 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B5	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
B6	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
12014 / 13/02/2008		
Incheiere Cf nr. 12014, din 13/02/2008;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22/1 în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1, top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/2, top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/3 - înch.nr. 13944/2003 şi înch.nr. 1582/2006 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76842)*	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 6870 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	6.980	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	6.980	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	estacada

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122535	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139203
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106614

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320604 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76478
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/13

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320604	2.134	imprejmuit partial cu constructii

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [illegible] **OTILIA**, casatorita cu 2)	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76478)	
77057 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76478)	

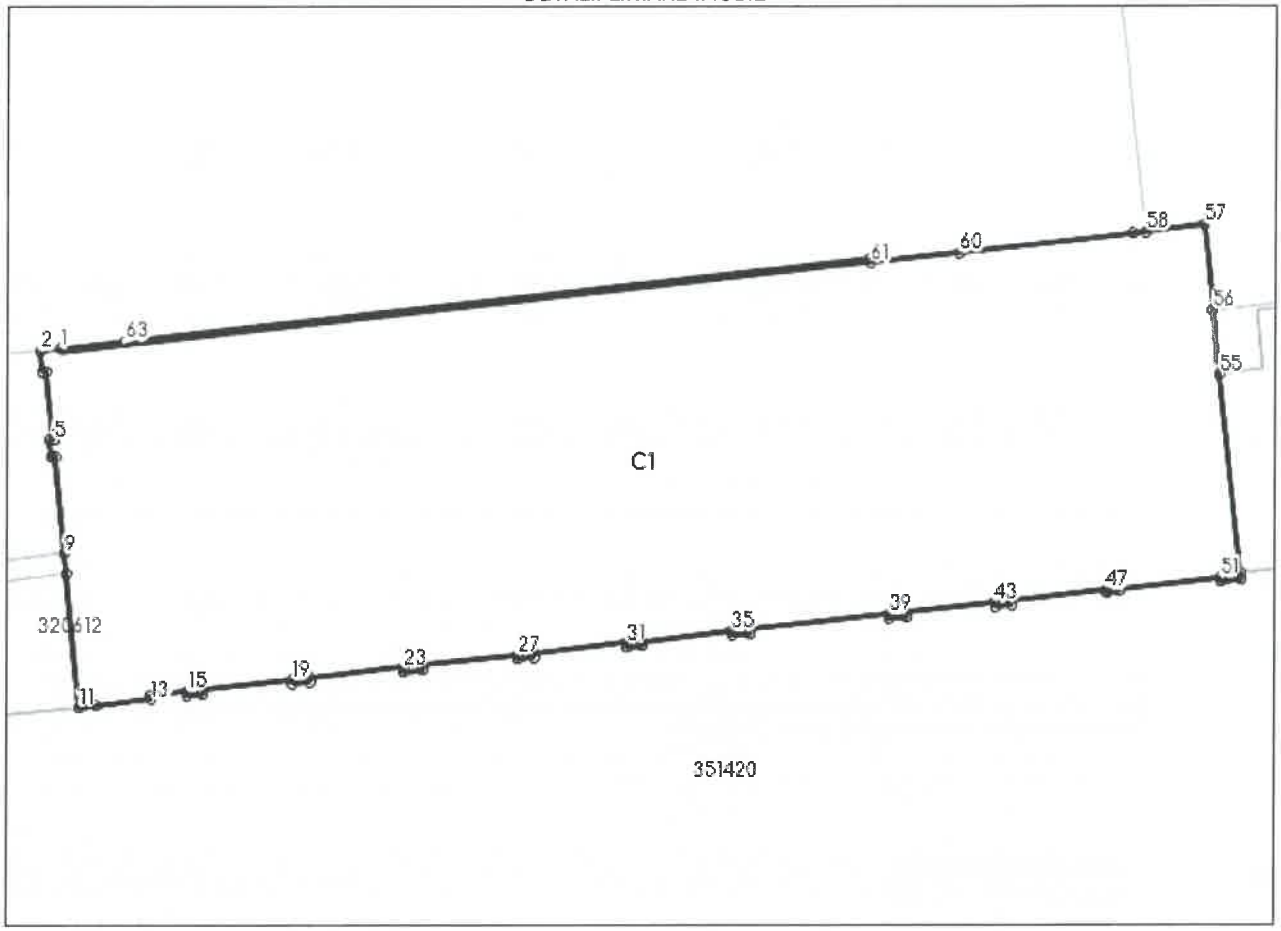
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320604	2.134	imprejmuit partial cu constructii

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.134	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/13	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	1.372	2	3	1.495	3	4	0.273
4	5	4.925	5	6	0.276	6	7	1.21

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
7	8	0.281
10	11	9.599
13	14	0.294
16	17	1.167
19	20	0.294
22	23	6.753
25	26	0.294
28	29	1.194
31	32	0.293
34	35	6.506
37	38	0.313
40	41	1.261
43	44	0.294
46	47	6.909
49	50	0.165
52	53	1.502
55	56	4.596
58	59	0.993
61	62	0.346
8	9	6.969
11	12	1.236
14	15	2.618
17	18	0.31
20	21	1.246
23	24	0.294
26	27	6.839
29	30	0.307
32	33	1.115
35	36	0.294
38	39	10.057
41	42	0.361
44	45	1.127
47	48	0.168
50	51	7.411
53	54	0.453
56	57	6.159
59	60	12.511
62	63	53.877
9	10	1.489
12	13	4.0
15	16	0.301
18	19	6.476
21	22	0.309
24	25	1.387
27	28	0.294
30	31	6.66
33	34	0.3
36	37	1.293
39	40	0.322
42	43	6.406
45	46	0.294
48	49	0.904
51	52	0.294
54	55	14.317
57	58	4.219
60	61	6.378
63	1	4.65.

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139202
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106612

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320612 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76476 Arad
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320612	414	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) [illegible]a cu 2) [illegible]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76476 Arad)-	
77060 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. de unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEAsupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.c.f.nr.13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76476 Arad)	
C2	apoi servitutea de trecere incscrisa sub C1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch.c.f.nr.1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76476 Arad)	

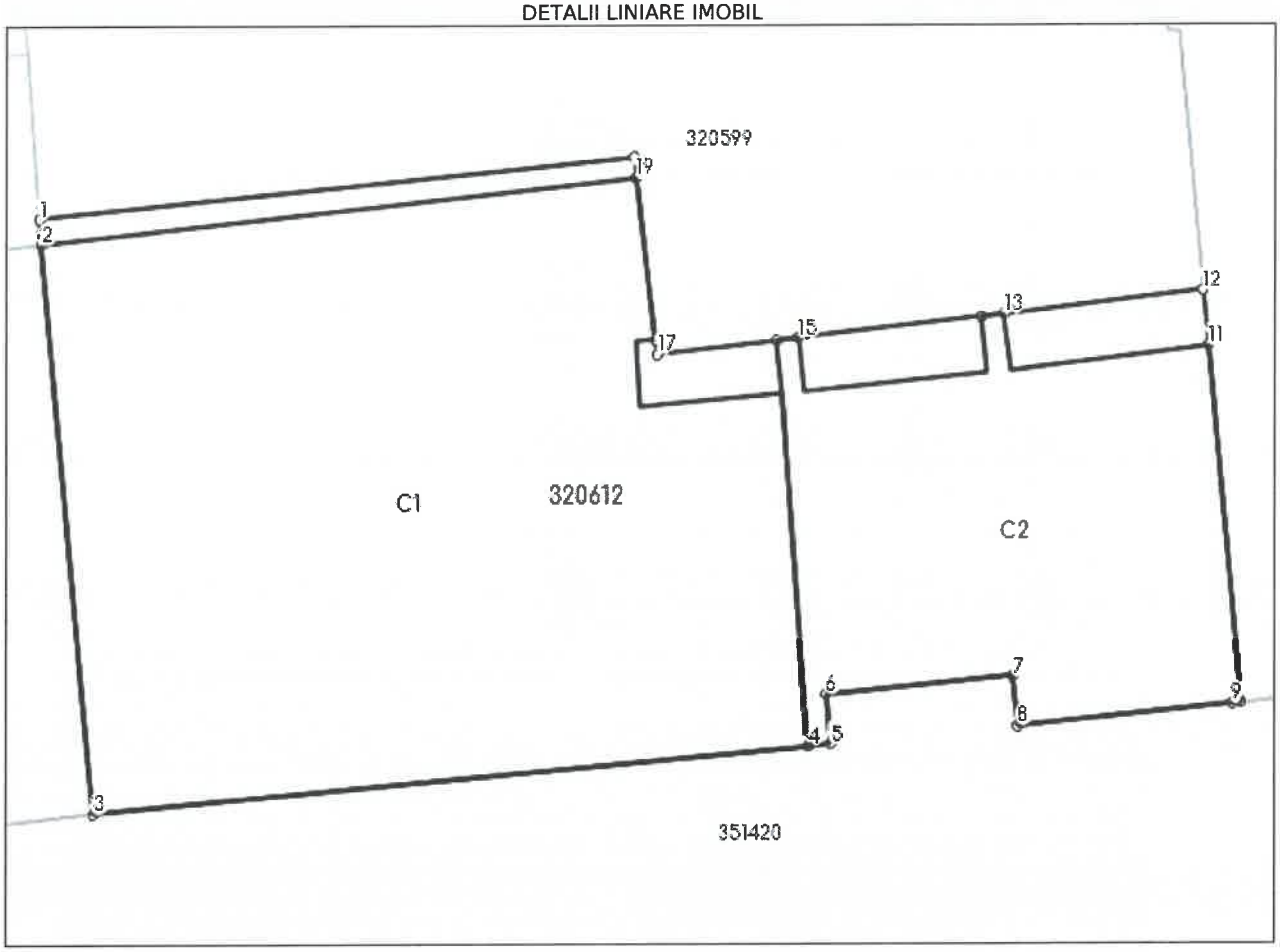
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320612	414	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	414	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.675
2	3	15.306
3	4	19.248
4	5	0.6
5	6	1.335
6	7	5.063
7	8	1.335
8	9	5.783
9	10	0.237
10	11	9.599
11	12	1.489
12	13	5.38
13	14	0.597
14	15	4.96
15	16	0.579
16	17	3.233
17	18	0.391
18	19	4.358
19	20	0.57
20	1	16.013

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139201
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106618

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320599 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76477
Nr. topografic:3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/12

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320599	382	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	(provenita din conversia CF 76477)	
77055 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76477)	
C2	-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76477)	

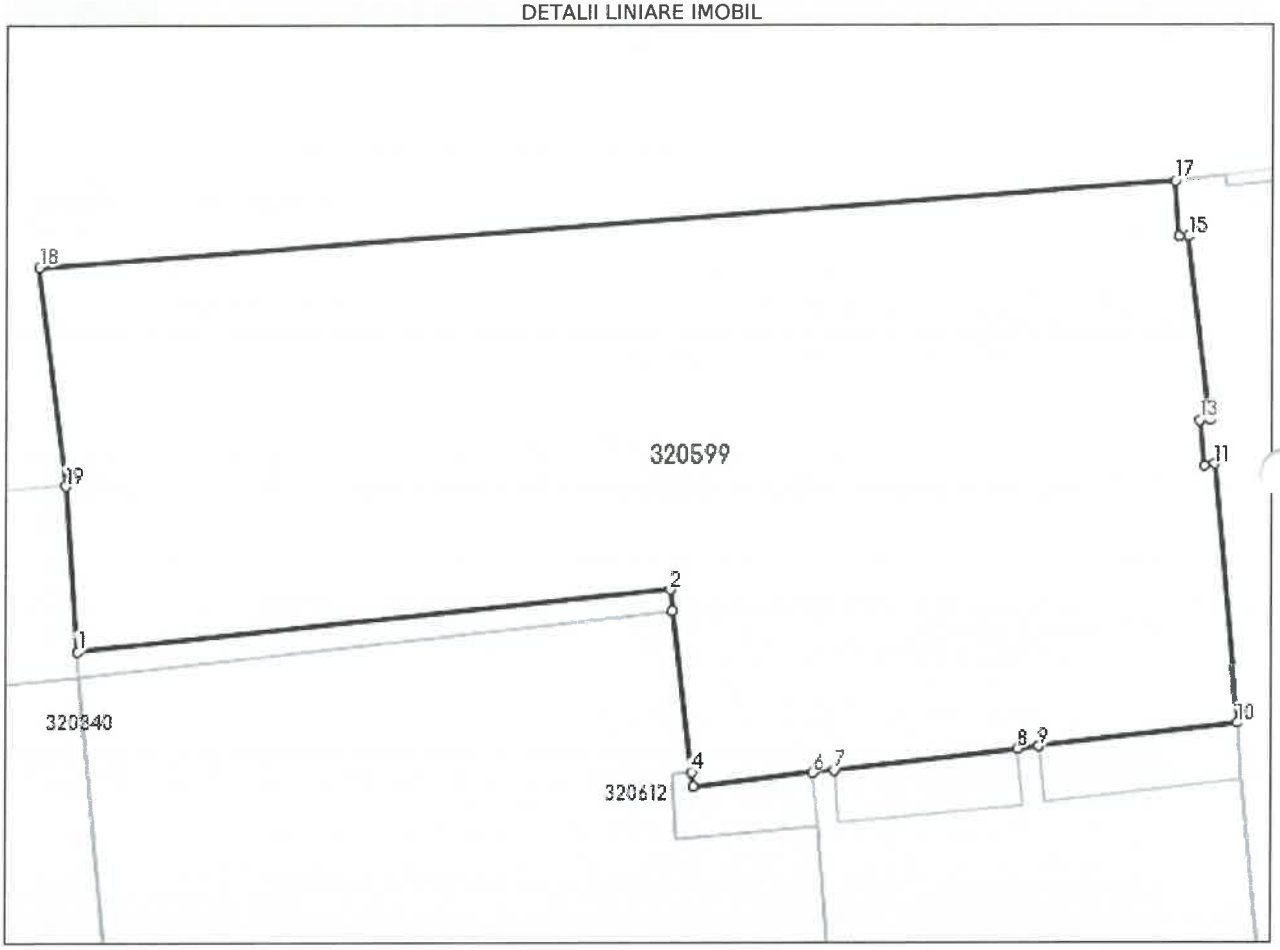
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320599	382	partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	382	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.013
2	3	0.57
3	4	4.358
4	5	0.391
5	6	3.233
6	7	0.579
7	8	4.96
8	9	0.597
9	10	5.38
10	11	6.969
11	12	0.281
12	13	1.21
13	14	0.276
14	15	4.925
15	16	0.273
16	17	1.495
17	18	30.62
18	19	5.894
19	1	4.454

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139200
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106615

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320610 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:76480 Arad
Nr. cadastral vechi:6873
Nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	320610	492	partial imprejmuit cu constructii

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate, dobandit prin Conv actuala 1/1	A1
	1) TILIA, casatorita cu 2)	
	OBSERVATII: (provenita d... CF 76480 Arad)	
77059 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B8	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEasupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76480 Arad)	
C2	apoi servitutea de trecere inscrisa sub C1 se modifica, in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900; 6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch..c.f.nr. 1582/2006	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76480 Arad)	

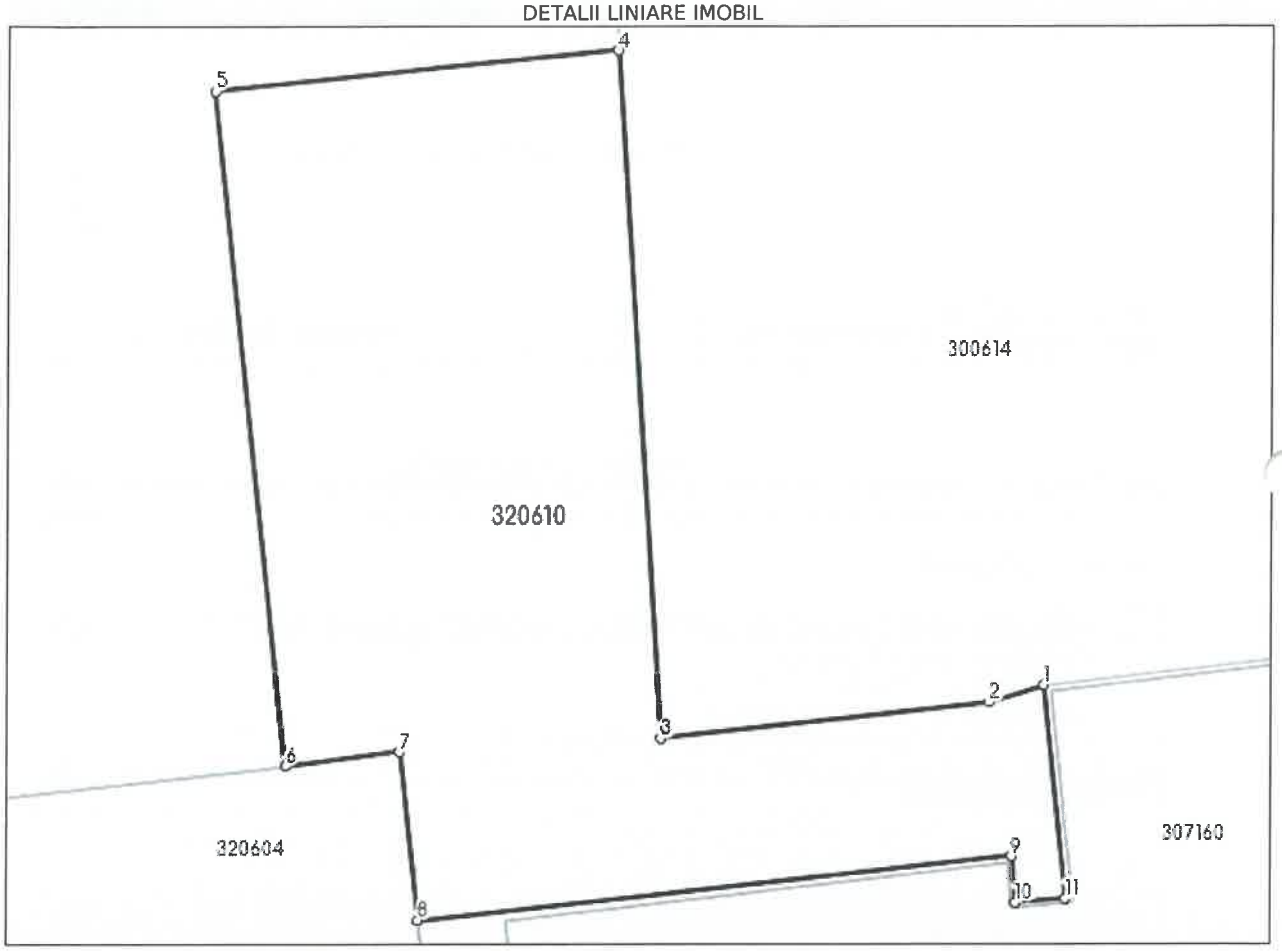
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
320610	492	partial imprejmuit cu constructii

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	492	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.094
2	3	12.081
3	4	25.029
4	5	14.796
5	6	24.653
6	7	4.219
7	8	6.159
8	9	21.772
9	10	1.686
10	11	1.851
11	1	7.825

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139199
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106613

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320616 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76473 Arad

Adresa: Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	440	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	Loc. Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	linie garaj

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) MIHAILA MARIA OTILIA, casatorita cu 2)	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76473 Arad)	
77061 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. de unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEAsupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 - dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.c.f.nr. 13944/2003	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76473 Arad)	
C2	- apoi servitutea de trecere încscrisă sub C1 se modifică în sensul că în	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	urma dezmembrării parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, conform actului autentic sub nr.5704/2005 la not.pb.Petru Maria servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1;3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22/1 de sub A.29, 31 in rangul inch.c.f.nr.1582/2006	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76473 Arad)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	440	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	440	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122367	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139198
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106617

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320607 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76479

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Valicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7/1	842	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7/1	Loc. Arad, Calea Aurel Valicu, Nr. 274, Jud. Arad	linie garaj

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [illegible] cu 2) [illegible] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76479)*	
77058 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76479)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7/1	842	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	842	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122344	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139197
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106277

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320601 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:76475

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/10	370	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/10	Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	sală cazane + 2 magazii

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MIHAILA MARIA OTILIA**, casatorita cu 2) **MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76475)	
77056 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90736 / 28/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	In baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 76475)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/10	370	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	370	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122219	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	139196
Ziua	06
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159106278

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301334 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:62327

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274/A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3888-3893/3	7.346	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/3	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274/A, Jud. Arad	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
36131 / 23/06/2009		
Act Administrativ nr. 301, din 22/06/2009 emis de BEJ HORIA PASCULESCU;		
B4	se noteaza respingerea cererii introduse de Marchis Adrian pentru radiere notare somatie de plata asupra imobilului inscris in CF 301334 Arad top.3888-3893/3	A1, A1.1
41609 / 16/07/2009		
Act Notarial nr. 355, din 14/07/2009 emis de BNP. NICULESCU TAGARLAS CONSUELA PETRONELA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEdare in plata, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) casatorit cu 2) comun	
77051 / 18/05/2023		
Act Notarial nr. 165, din 11/05/2023 emis de GUŢIU SIMONA;		
B10	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1
B11	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare si inchiriere in favoarea S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
11355 / 23/08/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3025/2001;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere in favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF 52274, in rangul inch.nr. 9744/1998, dobandit prin Conventie	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62327)	
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere în favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 şi 3249-3268/8/3 din CF 52274, înch.nr. 9744/1998, in rangul inch.nr. 15861/2000, dobandit prin Conventie	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62327)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3888-3893/3	7.346	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7.346	-	-	3888-3893/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	122456	28-08-2023	20-09-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/10/2023, 13:18

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ***ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***
AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, identificat prin extras de C.F. Nr. **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD**
BENEFICIAR:	**S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**
PROPRIETARI	pentru proprietarii: MIHAELA MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. S.C. IOVIROM S.R.L. S.C. MOARA VEST S.R.L
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	577/2023
DATA ELABORĂRII:	aprilie 2024
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) **ETAPA II – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE**

Tel./Fax: +40 357 430 030 **Email:** office@proarhitecturarad.ro **Web:** www.proarhitecturarad.ro **Adresa:** Str. Cornelia Coposu nr. 24, Arad, România

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, **S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L** demarării consultării populației și publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul tuturor reglementărilor documentației de urbanism, normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării. **P.U.G., aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării**

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata de 52907mp din acte și 54039 mp măsurați, compusă din 21 de proprietăți intr-o incintă compactă, pe terenuri proprietate privată a proprietarilor: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L. în conformitate cu C.F. nr. **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598,** Arad.

Aceasta se compune din 21 de parcele a căror suprafață totală se ridică, conform acte, la peste 5ha, specific 52907 mp, respectiv conform măsurătorilor extrase din Studiul topografic realizat de S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L., ing. top. autorizat Lucian Dănuț, la 54039 mp. Se va corecta corespunzător suprafața din acte, diferența încadrându-se în procentul de cca. 2% din suprafața măsurată a incintei.

Incinta studiată reprezintă un teren intravilan împrejmuit, amplasată în frontul Calea Aurel Vlaicu, cu lățimea de cca. 185 metri și adâncimea de cca. 230 metri, și are o formă neregulată în plan. Terenurile se regăsesc în proprietatea privată a diverse persoane fizice și juridice: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L..conform extraselor de carte funciară.

În prezent incinta nu este liberă de construcții, terenurile care o compun având categoria de folosință curți construcții în intravilan. Construcțiile existente au preponderent destinația construcții industriale și edilitare și se identifică cu construcții din ansamblul fostei Fabrici de spirt și drojdie „Frații Neumann" – municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-276.

S.C. ASSET PORTFOLIO S.A. în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea realizării unei *zone servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente.*

Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **reabilitarea și refuncționalizarea zonei fostei fabrici de spirt Frații Neumann, din zonă industrială dezafectată în** zonă servicii și comerț **cu accent pe refuncționalizarea și reabilitarea monumentului de arhitectură** inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann .

Documentaţia are la bază **Certificatul de Urbanism** nr. **1163** din **20.07.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă.

Incinta studiată are suprafața de 52.907mp din acte și 54039 mp măsurați.

Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție industrială de tip moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii te turism și anume hotel.
- construirea unei parcari supraterane
- studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile.
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
-

a. **Construcţii existente:**

Conform înscrierilor în cărțile funciare aferente incintei studiate:

1. **Monument de arhitectură** inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann .

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

2.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

3.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

4.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

5.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

6.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

7.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	estacada

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

8.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

9.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

10. Constructii administrative si social culturale; Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 307160-C1; S = 1.693 mp

11.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

12.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

13.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

14.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 posturi trafo

15.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

16.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

b. **Construcții propuse spre desființare:**

Pentru demolarea construcțiilor, a echipărilor tehnico-edilitare și a împrejmuirilor existente fără valoare istorică, în urma finalizării Studiului istoric, se va solicita un nou Certificat de Urbanism în vederea elaborării D.T.A.D. care va descrie proiectul pentru autorizarea lucrărilor de desființare (conform Legii 50/96 republicată).

1.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

2.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

3.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe

A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

4.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

5.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditie tarate

6.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	estacada

7.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

8.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 38883893/4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

9. Constructii administrative si social culturale; Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 307160-C1; S = 1.693 mp

10.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

11.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

12.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

13.

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 posturi trafo

14.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

15.

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

c. **Construcții menținute:**

Monument de arhitectură inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann .

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

d. **Construcții noi propuse:**

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii te turism și anume hotel.

e. Construcții tehnico edilitare;

f. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

g. Amenajarea incintelor, identificate cu CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi

amenajate, locuri de parcare suprateran și spații verzi;

h. Iluminat arhitectural;

i. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

j. Racorduri pentru acces carosabil din Calea Aurel Vlaicu.

Constructiile (elementele) noi, adaugate la compozitia existenta, se vor conforma contemporan si in buna relatie cu vecinatatile si cu ansamblul existent.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂŢII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Aradul face parte din seria marilor oraşe din vestul ţării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich şi 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureşului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureşului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureşului.

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona industrială a municipiului Arad, respectiv în U.T.R. 42, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în U.T.R. 42

(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunitati functionale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

Pentru construcţtiile admise în zonă doar cu condiția elaborării şi aprobării unui plan urbanistic-zonal, conform alin. (4), POT şi CUT se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a:

• regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)

• amplasării față de aliniamentul stradal a construcțiilor principale,in funcție de prevederile prezentate în regulamentul de urbanism aferent acestei documentații.

„Prin prezentul RLU nu se prevede autorizarea directă de construcţii noi în incinta studiată. Acest fapt este condiţionat de elaborarea şi aprobarea unui PUZ, prin care se va stabili regimul de aliniere al construcţiilor noi, precum şi amplasarea în interiorul parcelei şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale acesteia.„

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR PUZ :

- Ridicare topografică
- Certificat de urbanism nr. **1163** din **20.07.2023** Intocmire PUZ si RLU- ***Zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istoric***ă existente și reabilitarea construcției monument istoric, Nr. Cad. 320604-C1, si construire ***parc retail cu amenajări aferente*** – Calea Aurel Vlaicu Arad
- Avizul de oportunitate nr. 58 din 20.11.2023.

Documentaţia tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificarile si completarile ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitata normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

1.3.2. STUDII DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ :

-Studiu geotehnic ;
-Stidiu Topografic ;
-Studiu Istoric;
-Avize și acorduri;

1.3.3. Alte surse de informații utilizate :

-Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățiile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă;

1.3.4. TEMA PROGRAM

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului, respectiv reprezentanții S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.. respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.

-Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

-Tema - program propune extinderea și dezvoltarea **dezvolatarea incintei studiate** cu funcțiuni mixte, zone mixte, de turism, instituții, servicii, comerț și administrativ care susține Planul Integrat de Dezvoltare Urbană, elaborat în concordanță cu Strategia de dezvoltare a Municipiului Arad, 2007-2013, 2014-2020. Acesta a pornit de la premisa că nivelul de trai al populației este strâns legat de dezvoltarea economică și socială a unei localități, iar dezvoltarea economică depinde de volumul și dinamica investițiilor realizate în zonă. În economia de piață, mediul de afaceri joacă un rol esențial, fiind generator de locuri de muncă, de venituri pentru salariați și pentru administrație.

-Regulamentul General de Urbanism;

-Echilibrul între indicii constructivi şi indicatorii urbanistici;

-Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic şi programului arhitectural în raport cu suprafaţa terenului;

-Asigurarea acceselor pietonale şi carosabile în zonă;

-Sistematizarea şi viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populaţiei și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul este situat în Vestul Mun. Arad, pe partea dreaptă a drumului Calea aurel Vlaicu , la cca. 24 m față de axul străzii

Zona studiată face parte din zona industrială a orașului, dezvoltată la începututl secolului XX, vecinătatea căreia s-au dezvoltat locunțe colective și individuale, zone pentru servicii, zone turistice, balneare. Zona este deservită de transportul public, fiind dezvoltată în lungul axei E-V. Zona studiată este dominată de funcțiuni de tip industrial, comerț.

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona Vestică a municipiului Arad, respectiv în Zona de referință U.T.R. 42, este delimitată astfel :

La N: Strada Corbului;
La E: Strada Meșterul Manole;
La S: Caleqa Aurel Vlaicu;
La V: Strada Poetului;
U.T.R. 42 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:
Țesut urban neomogen.
U.T.R. 42 cuprinde un singur quartal delimitat de strazile mai sus mentionate.

2.1.1. AMPLASAMENT ȘI VECINĂTĂȚI

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona industrială a municipiului Arad, respectiv în U.T.R. 42, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în U.T.R. 42

(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunitati functionale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

Incinta reglementată are suprafaţa de **52.907 mp.**

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La N: Proprietăți private și anume CF 320187, CF 304444, 320659
- La E: Strada Meșterul Manole;
- La S: Calea Aurel Vlaicu;

- La V: Cale ferată Proprietăți private și anume; 3636347, 353896, 349414, 349416,

2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerinţelor reale de dezvoltare a acestei zone, încă neutilizată la potenţialul maxim.

Funcțiunile propuse vin în ajutorul dezvoltării economice și sociale a localității. În economia de piață, Mediul de afaceri joacă un rol esențial, fiind generator de locuri de muncă, de venituri pentru salariați și pentru administrație

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin racordare directă la strada B-dul Dragalina.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilite de racordare la acestea.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Geomorfologia

Zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Aradului, având altitudini absolute coborâte cuprinse între 98 —105m, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la trasportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. Câmpia Aradului reprezintă un vechi con aluvial al Mureșului, înecat în depozite mai recente. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici, dar rămâne în domeniul detritic cu variații mari de granulometrie.

Geologia zonei

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi

cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului.

Cuaternarul, reprezentat prin depozite loessoide în interfluvii și prin depozite aluvionare în șesul aluvionar al Mureșului, are o largă răspândire, acoperind la suprafață întreaga zonă, Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori cu pietriș, nisipuri argiloase și argile nisipoase. În zona Arad, o importanță deosebită o prezintă depozitele aluvionare ale conului de dejecție al Mureșului, care ajung până la grosimea de 145 m fiind constituite dintr-o alternanță de argile și nisipuri cu elemente de pietriș. Pliocenul este reprezentat prin depozite care apartin Levantinului, Dacianului și Pontianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian — Pontian a fost considerată pe criteriii litologice, la 525 m adâncime și s-a ieșit din Pliocen la adâncimea de 1.162m. Miocenul este reprezentat prin depozite aparținând Sarmațianului, constituite din marne compacte și marne nisipoase, cu intercalații de nisipuri și gresii slab cimentate și calcare albe-gălbui, care stau peste fundamentul cristalin. În unele foraje, Sarmațianul a fost interceptat între adâncimile 1, 162 — l, 189 m, deci cu o grosime de 27 m. Cristalinul este constituit din șisturi sericitoase, cloritoase și talcoase, șisturi silicioase și filite. Formațiunile ce iau parte la alcătuirea geologică a zonei cercetate, se afundă de la est către vest, prezentând o serie de structuri anticlinale largi, asa cum este structura Zădăreni la sud de Arad și structura Turnu la vest, zona Arad situându-se pe c flancul nordic al structurii Zădăreni.

Local, pe amplasament, pot exista variații mari de stratificație, întrucât ne aflăm pe terasa râului Mureș, acoperită cu depozite aluvionare specifice, formate în condițiile în care, periodic, au loc și inundații puternice.

Hidrologia zonei

Apele freatice. Sunt cantonate în depozite cuaternare alcătuite din nisipuri cu granulometrie diferită, pietrișuri cu intercalații de argile, prafuri argilose — prăfoase. În partea superioară a acestor depozite permeabile se dezvoltă formațiuni cu o permeabilitate mai redusă care fac ca în anumite zone nivelele hidrostatice să prezinte caractere ascensionale. În același timp, formațiunile cu granulometrie fină și apariția unor orizonturi genetice de soluri impermeabile, bine dezvoltate, fac ca deasupra acestora (0,4 0,6 m) să se acumuleze strate acvifere sezoniere (suprafreatice) influențate de condițiile climatice, motiv pentru care prezintă oscilații sezoniere accentuate. Aceste straturi sunt discontinue și se află în interdependență cu straturile freatice propriu — zise. Nivelurile apelor freatice în câmpia joasă se întâlnesc între 0,0 și 3,0 metri, excepție fac areale reduse de 3,0 5,0 metri care sunt situate în zonele grindate. Niveluri de 0,0 -- 2,0 metri se întâlnesc în zonele depresionare și pe fostele albii părăsite. În zonele înalte, apele freatice se drenează mai repede (din cauza materialului mai grosier al stratului acvifer) decât în zonele plane și depresionare. Alimentarea pânzelor acvifere se face în cea mai mare parte din precipitații și mai puțin din Mureș. Condițiile cele mai favorabile de alimentare sunt în zona în care predomină materialele ceva mai grosiere. Maximele de nivele se produc, de regulă, în lunile februarie și martie. În continuare nivelul scade treptat până în lunile octombrie — noiembrie când se înregistrează valorile minime. Nivelul hidrostatic, având adâncime relativ mică este supus și influenței climatice în sensul că primăvara când se produc infiltrații acesta se c ridică ușor, iar vara, când evapotranspirația crește, nivelul scade. Oscilațiile nivelului freatic prezintă amplitudini de 1,0 - 1,5 metri în apropierea Mureșului, în depozitele grosiere, ele pot atinge până la 2,0 2,5 metri iar în zonele de interfluvii, acestea sunt situate între 0,5 —2,5 metri. Datorită amplitudinii mari, în depresiuni nivelele

freatice se întâlnesc uneori la suprafață sau aproape de suprafață din care cauză se semnalează fenomene de bălțiri. Regimul apelor freatice este puternic influențat de îndiguiri și desecări. Rețeaua canalelor de drenaj de adâncime construită în toată câmpia a determinat înlăturarea parțială a pânzelor de ape suprafreatice și a contribuit la coborârea nivelului freatic. Apa subterană se va putea ridica până la adâncimi de 1,4 — 1,7 m (107,9 m Nivelul Mării Baltice /NMB/) excepție făcând situațiile excepționale (inundații, pierderi tehnologice, etc.)

Chimismul apelor freatice.

În orizonturile acvifere cantonate în depozite grosiere în care și circulația apei este mai mare, mineralizarea și duritatea prezintă valori reduse. Calitate mai slabă au apele din zonele joase, unde drenajul este lent și unde depozitele fine din acoperișul acvifer îngreunează regenerarea apelor subterane prin infiltrații verticale. Chimismul variază de la un foraj la altul pe distanțe relativ reduse. Reziduul fix al apelor freatice poate varia între 0,4 și 1,5 1. gr/ litrul de apă, deci întâlnim toată gama de ape, de la dulce la sălcie.

Apele de adâncime din zona Câmpiei Aradului sunt cuprinse în marea unitate a Bazinului Vestic. Puternica fragmentare a soclului condiționează un circuit propriu care face ca la suprafață să apară ape temale. În forajele efectuate în Câmpia Mureșului până la adâncimi de 424 metri, în depozite cuaternare, au fost distinse 12 orizonturi acvifere ascensionale.

Apele de suprafață. Teritoriul municipiului aparține bazinului hidrografic al râului Mureș. Râul Mureș, are o lungime totala de 716 lan din care cca 220 km pe teritoriul județului și o suprafață hidrografică de 27.890 km2, din care 2500 km2 în județul Arad, clasându-se astfel pe locul 2 în România, după fluviul Dunăre. Panta râului pe sectorul de câmpie este de 0,3⁰/00. De asemenea, acesta reprezintă și râul cu cel mai mare debit, intrând în județul Arad cu 142m^3/s; debitul maxim atins este de 2.15()m3/s. Scurgerea maximă se produce primăvara, urmare a precipitațiilor dar și topirii stratului de zăpadă, în acest sezon înregistrându-se peste 44% din scurgerea anuală. Restul scurgerii este repartizată după cum urmează: 25% vara, 1 1% toamna și 20% iarna. Primăvara se produc și cele mai frecvente indundații. Utilizarea lui este însă restricționată de calitatea apelor, deoarece la capăt de bazin hidrografic râul concentrează poluanți care îl fac utilizabil numai pentru industrie și agricultură.

Pârâul Aranca, râul Mureșul Mort și numeroase alte canale artificiale deversează în Mureș și formează în lunca acestuia un ecosistem dinamic, periodic transformabil, cu peste 40 de insule și numeroase grinduri și plaje de nisip. Existența ecosistemelor acvatice și terestre variante, constituite din: stepă și silvostepă, ape stătătoare, bălți și mlaștini, lunci și pajiști umede, fânețe, vii, livezi și terenuri arabile, are drept consecință o biodiversitate considerabilă, motiv pentru care, la limita sud-vestică a municipiului a luat naștere parcul natural "Lunca Mureșului".

Zonarea seismică

Conform zonării seismice după Normativul P 100—1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț Tc—0,7 sec. și un coeficient seismic ag—0,20 g și gradul 7 de intensități seismice conform STAS 1 1100/93.

Factori climatici

Teritoriul localității se încadrează într-un climat temperat continental moderat (amplitudinea termică medie anuală este de 22,5 °c), cu ușoare influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu iemi relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Regimul eolian este un factor climatologic important deoarece direcția vânturilor indică originea maselor de aer care vin deasupra câmpiei modificând mersul vremii. Regimul vânturilor este determinat de dezvoltarea diferitelor sisteme barice care traversează Câmpia Aradului: anticiclonul Azoric, anticiclonul Euroasiatic, ciclonul Islandic și ciclonul Mediteranean.

Incadrarea în zone cu risc natural.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare al ariei pe care se găsește amplasamentul investigat se face în conformitate cu Legea Nr. 575/ Noiembrie 2001 , Legea privind aprobarea Planului de amenajare al teritoriului Național Secțiunea a V a : Zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit tip de dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ (Anexa 3), inundațiile (Anexa 5) și alunecările de teren (Anexa 7).

v/ Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 6, cu perioada de revenire de cca 50 ani; magnitudinea maximă credibilă a sursei, de Mw—6. I.

Inundații:Municipiul Arad se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații.

Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.3.1. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația rutieră în zona studiată se desfășoară pe direcția Est-Vest. Calea Aurel Vlaicu, este o arteră importantă de circulație din orașul Arad, pentru că face legătura între nodurile de circulație din centrul orașului și ieșirea din oraș, către graniță.

Calea Aurel Vlaicu este amplasată în partea vestică a orașului Arad, și este situată la limita sudică a zonei studiate. Aceasta constituie una dintre cele mai importante artere de circulație ale orașului, stradă magistrală de categoria I și asigură preluarea fluxurilor majore ale oraşului pe direcţia drumului naţional ce traversează oraşul. Calea aurel Vlaicu dispune de 4 benzi de circuație, câte două pe fiecare sens de mers. De asemenea în imadiata vecinătate a amplasamentului studiat se regăsește un sens giratoriu care asigură accesurile către zonele cu destinații comerciale și administrative zituate în vecinătatea amplasamentului studiat.

Circulația rutieră și pietonală este reglementată prin semne de circulație și marcaje orizontale. Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, în partea sudică a limitei incintei studiate. Circulația pietonală este asigurată de troturarele existente pe Calea Aurel Vlaicu. De asemenea această stradă dispune și de piste pentru biciclete pentru încurajarea circulației velo.

În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces clădire existentă în incintă, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu. Se propun încă două accesuri pietonale prin terenul identificat prin CF: 304160. Accesul auto la teren se face prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

Transport public

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona studiată este situată pe o arteră principală de circulație a Orașului arad și este conectată la traseele de transport public afrerente: tramvai și autobuz. Zona studiată se află la o distanță mică față de stația de tramvai pentru transportul în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu
- Agrement: Bidi – Băi termale Gai;
- Servicii: Mall Galeria (momentan neutilizat);
- Locuințe colective ;
- Industrial – fabrici utilizate sau dezafectate ;
- Căi ferate ;

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, astfel funcțiunile propuse nu afectează negativ vecinătățile, acestea fiind compatibile între ele.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT ȘI ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate există construcții edificate.

Zona studiată este caracterizată de un fond costruit neomogen specific zonelor industriale, cu funcțiuni mixte de locuire colectivă, administrative, servicii, agrement și industrial.

În prezent terenul nu este liber de construcții. Acesta este ocupat de o serie de construcții idustrial-edilitare, adminsitrative și o clădire monument istoric de categoria B .

Monument de arhitectură inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann .

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediţie făină

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 301334

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	7.346	-	-	3888-3893/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320601

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	370	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320612 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	414	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	320612-C1	constructii industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	constructii industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditietarate

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320607 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	842	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320616 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	440	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320610 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	492	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320599 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	382	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320604 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.134	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/13	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320604-C1	constructii industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediție făină

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 321196 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	6.980	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
	CAD: 6870-C4 Top: 3888-	constructii industriale si			cantar bascul, foraj gaze

A1.4	3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	edilitare	-	Cu acte	
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	estacada

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320618 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)		Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	287		-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 315008 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.815	-	-	3888-3893/4	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307160 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.693	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320625 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	632	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/6	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 316902 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	5.821	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14370-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire framintare si depozitare , punct termic+ post trafo A

A1.3	CAD: 14370-C3	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320598 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.020	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320598-C1	constructii industriale si edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	constructii industriale si edilitare	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	constructii industriale si edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320353 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.777	-	-	3249-3268/2	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 300614 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 7.675 Masurata: 8.675	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4	

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307255 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.811	-	-	3888-3893/2	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320660 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.674	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 posturi trafo

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320606 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	201	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320662 Arad

Date referitoare la teren

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.101	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

In prezent terenul este ocupat de construcții de tip industrial majoritatea fiind neutilizate.
Suprafață construită existentă aferentă incintei studiate: cca.10.512mp
Suprafață construită desfășurată existentă aferentă incintei studiate: cca. 20.512mp

Indici urbanistici existenți aferenți incintei studiate:

- P.O.T. existent = 19,86 %
- C.U.T. exisetnt =0,39

În prezent accesul se face direct din Calea Aurel Vlaicu.

2.5.4. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Aria studiată în PUZ este deservită în zonă de o gamă largă de servicii și comerț.

Vitalitatea zonei este dependentă de activitatea economică, calitatea și diversitatea comerțului, posibilitățile de cazare, posibilitatea de organizare a birourilor, calitatea vieții pentru zonele de locuire colectivă..

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei, respectiv servicii și agrement.

2.5.5. ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are în incintă construcții, există zone de spațiu verde amenajat/neamenajat în procent de 72,19%.

Spații verzi plantate,: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Se va respecta hotărârea nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

2.5.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZOELE ÎNVECINATE

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și majoritatea construcților existente in incinta studiată nu sunt utilizate si sunt intr-o strare avansata de degradare.
- Clădirea care prezintă importanță deosebită prezentă in incinta studiată este construcția monument istoric – clădirea Morii, iar acest aspect oferă o valoare semnificativă si potențial de dezvolatre incintei studiate.
- Lipsesc drumuri de incintă amenajate atât auto cât și pietonale;
- Spațiile verzi zunt neamenajate
- În incintă există arbori, care necesită tăiere;
- Terenul studiat și construcțile existente nu sunt utilizate, deşi potențialul construcției monument istoric – clădirea Morii este foarte mare.

2.5.8. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE rezultate din analiza critică a situației existente.

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente – propuse.

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și majoritatea construcților existente in incinta studiată nu sunt utilizate si sunt intr-o strare avansata de degradare.

Clădirea care prezintă importanță deosebită prezentă in incinta studiată este construcția monument istoric – clădirea Morii, iar acest aspect oferă o valoare semnificativă si potențial de dezvolatre incintei studiate.

În ultimii ani, clădirea Morii nu a fost utiliză șau intreținută. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare.

Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.6.1. Alimentarea cu apă

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și multiple variante de racordare.

2.6.2. Canalizare menajeră

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va putea prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte.

2.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitaţii colectate de pe platformele carosabile cât şi de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituţie în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituţie în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va putea propune branșarea.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

2.6.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, la care se va putea propune branșarea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situaţia existentă în zonă nu afectează cadrul natural. Nu există disfuncţionalităţi remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi și plantate.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundaţiilor şi alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

Stabilitatea terenului este asigurată pentru terenul propriu-zis.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural dar există potenţial balnear sau turistic.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

Disfuncţionalităţile remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului sunt legate de traficul auto de pe Calea Aurel Vlaicu, care crează noxe de eşapament, zgomot și a zonelor industriale active din proximitatea incintei studiate.

- Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de **construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ**, parcări, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

În zona studiată există potenţial balnear.

2.7.4. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC-DUPĂ CAZ

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activitati poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează seminificativ regimul apelor de suprafață sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „***ELABORARE PUZ & RLU aferent „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE***".

Proprietăţile care alcătuiesc incinta studiată sunt private, construcţiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcţiuni mixte turism, servicii, comert și spații administrative.

Potrivit legii, Studiul de Oportunitatea fost supus consultării populaţiei în cadrul procedurilor de informare a populaţiei organizate de Municipiul Arad, Direcţia de Urbanism, conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei program, precum și solicitările referitoare la parcelele învecinate au fost implementate în prezentul P.U.Z. şi adaptate la condiţiile de zonă, precum şi la restricţiile impuse de administrația locală și avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Anterior Planului urbanistic zonal s-a întocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat funcțiunea dorită a se realiza în incinta studiată. S-au propus reglementări urbanistice privind:

- Gradul de construibilitate a terenului.
- Regimul de înălțime
- Realizarea acceselor carosabile și pietonale
- Locurile de parcare și spațiile verzi
- Retagerile față de limita de proprietate
- Funcțiunile permise.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Ridicare topografică
- Certificat de urbanism nr. 1163/20.07.2023 ***"ELABORARE PUZ & RLU aferent „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***
- Avizul de oportunitate nr. 58/20.11.2023.
- P.U.G. în vigoare – U.T.R. 42

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățiile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție dar există potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcţii şi cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

3.5. PREVEDERI ALE PUG în vigoare – U.T.R. 42

Zona de referință U.T.R. 42, este delimitată astfel :
La N: Strada Corbului;
La E: Strada Meșterul Manole;
La S: Caleqa Aurel Vlaicu;
La V: Strada Poetului;
U.T.R. 42 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:
Țesut urban neomogen.
U.T.R. 42 cuprinde un singur quartal delimitat de strazile mai sus mentionate.
L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+I, P+2
— LMr42a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural - LMr23 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

— L123 - subzonă predominant rezidențială

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISC023 - subzonă construcții comerciale
- ISct42 - subzonă construcții de cult
- ISc42 - subzonă construcții de cultură
- IS i42 - subzonă construcții de învățământ

I - zonă unități industriale
— In42a,b,c- subzonă unități industriale nepoluante
— Ip42a,b,c - subzonă unități industriale poluante

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- CD3- subzonă căi de comunicație feroviară

P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
- Ps23subzonă construcții și amenajări sportive

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei Zona industrială vest.

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei: Spații comerciale și prestări servicii.

Utilizări permise
Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
Se vor autoriza construcții de locuințe în subzonele LMr42a,b și LMr23.
Se vor autoriza și construcții cu alncțiuni complementare zonei de locuit.

Subzonele: LMr42a,b; LMr23; L123; ISC023; ISct42; ISc42•, ISi42

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții
Se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente. dar numai în incinte.

- Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c Art. 6 - Interdicții

temporare Nu au fost prevăzute.

Art. 7 - Interdicții permanente
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

Se propun două accesuri pietonale dinspre strada Calea Aurel Vlaicu pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 307160.

3.7. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are suprafața de cca. 167,000mp.
Incinta reglementată are suprafaţa de **52.907 mp.**
Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii te turism și anume hotel.
- Relizarea de accesuri pietonale și auto.
- Realizarea parcărilor necesare aferente funcțiunii propuse

Pentru demolarea construcțiilor, a echipărilor tehnico-edilitare și a împrejmuirilor existente fără valoare istorică, în urma finalizării Studiului istoric, se va solicita un nou Certificat de Urbanism în vederea elaborării D.T.A.D. care va descrie proiectul pentru autorizarea lucrărilor de desființare (conform Legii 50/96 republicată).

Nu se propune demolarea construcției monument istoric – clădirea Morii, deoarece se dorește ca aceasta să devină ancora noului ansamblu în zona de servicii și comerț. Având în vedere valoarea istorică a monumentului amintit, adânc pecetluită în memoria colectivă a arădenilor, se propune consolidarea, reabilitarea și conversia Morii în imobil cu destinație spații pentru servicii în domeniul HoReCa de calitate și clasificare superioară, un sector prea puțin exploatat al industriei serviciilor de cazare și alimentare pe raza municipiului Arad.

Propunerea de consolidare, reabilitare și conversia Morii în imobil cu destinație spații pentru servicii în domeniul HoReCa de renume internațional recunoaște astfel importanța rolului familiei Neuman în viața publică a Aradului, atât de pozitiv în evoluția și dezvoltarea orașului, privind aspecte ale vieții economice, sociale, culturale sau chiar sportive din perioada cuprinsă între mijlocul secolului XIX și până în zilele noastre.

Întreprinderea fraților Neuman a pornit foarte modest, ca urmare a recunoașterii necesităților economice. Cei trei tineri fondaseră în 1851 o mică distilerie la marginea orașului, pe drumul care

ducea la Pecica. Întreprinderea a confirmat foarte repede chiar și cele mai îndrăznețe vise ale celor trei frați. Numele Neuman începuse să devină cunoscut cu adevărat în Arad, după ce în doar câțiva ani mica distilerie se transformase într-o veritabilă fabrică. Fabrica a fost extinsă în 1862 adăugându-se și o moară cu aburi. La finele veacului XIX fabrica de spirtoase producea la mare capacitate, în timp ce moara cu aburi măcina 90 de mii de maje de grâu. În iunie 1948 fabrica textilă ITA, fabrica de spirt și drojdie Indagrara S.A. și moara au fost naționalizate, astfel că proprietarilor li s-a interzis pătrunderea în incinta fabricilor înființate și dezvoltate de aceștia. În anii socialismului s-au găsit oameni capabili să conducă atât moara cât și fabrica de spirt și drojdie cu rezultate deseori notabile. Cu toate acestea industrializarea forțată și lipsa retehnologizărilor au condus în timp la declinul Fabricii. Fabrica a ajuns astfel să vegeteze în deceniul premergător revoluției din decembrie 1989, astfel că în perioada privatizărilor din anii `90 fabrica a fost devalizată și, în parte, distrusă. Au fost modificate și recompartimentate spațiile interioare, amenajate inițial în vederea unei producții optime, iar atelierele și construcțiile interioare considerate de prisos au fost demolate. Din păcate, nu avem cunoștință despre vreo arhivă fotografică privind starea inițială a spațiilor interioare, deși clădirea Morii figurează în lista monumentelor.

Pe de altă parte, prin dezvoltarea și operarea unui parc de retail, de-a lungul celor 15 ani de activitate în domeniu ale investitorului direct interesat, s-a dovedit ca acest model de afacere are foarte multe avantaje în comparație cu alte modele de comerț modern (magazine stradale sau shopping-mall-uri).

Dintre atu-urile parcurilor de retail amintim:

- fiecare magazin din cadrul parcului de retail are acces direct de pe platforma de parcare, astfel clientul își poate face cumpărăturile dorite într-un mod mult mai rapid și convenibil. Platforma de parcare este astfel concepută sa poată oferi fiecărui operator o expunere și accesibilitate uniformă. În proiectul propus, alături de ancora hotelieră de renume internațional, propus a fi utilizată în regim de înălțime P+4E+M, având suprafață construită desfășurată de cca. 12.800 mp, și a unui retailer arhicunoscut, în suprafața construită de cca. 2.300 mp, vor fi prezenti și alți operatori internaționali, cu o suprafață totală cumulată de aproximativ 30.000 mp.
- soluția constructivă a parcurilor de retail presupune amplasarea magazinelor pe un singur nivel (parter), astfel ca valoarea investițională este mult redusă față de un mall, acest lucru ducând la un nivel al chiriei mult mai scăzut față de cea dintr-un mall; pentru aceeași suprafașă închiriată, un operator va plăti o chirie dublă într-un mall.
- inexistența circulațiilor interioare (culoare de evacuare, holuri de trecere), consumul energetic, costurile de mentenanță și de exploatare sunt cu mult diminuate. Astfel, dacă în cazul mall-urilor aceste costuri însumate pot dubla valoarea chiriei operatorilor economici, în cazul parcurilor de retail costurile suplimentare de mentenanță și operare ajung la maxim 20% din valoarea chiriei.
- tot datorită accesului separat în magazine, direct dinspre platforma de parcare, fiecare operator este liber să își aleagă independent orarul de funcționare în funcție de profilul clienților proprii.
- posibilitatea amplasării pe acoperișul clădirii a panourilor solare și a altor surse alternative de energie, conduce la facilitatea operatorilor de a fi independenți energetic, astfel că pot face și o economie din punct de vedere al costurilor de funcționare.

Pentru proiectul propus estimăm că pe durata execuției lucrărilor de construcție și amenajare vor fi generate 150 de locuri de muncă. Durata acestor lucrări de construcție va fi de 8-9 luni.

Operatorii care își vor desfășura activitatea în parcul de retail vor genera cel putin 100 de angajări directe. Din datele acumulate până acum în situații similare din țară, proporția angajaților locali este de peste 90%.

Un comerț și servicii moderne, civilizate, desfășurate în condiții de securitate sanitară, evitând aglomerarea în spațiile închise, reprezintă un alt avantaj al acestor parcuri de retail, în condițiile post-pandemice. Totusi, riscul apariției altor situații speciale nu este neglijat în acest caz.

Având mai multe alternative de comerț modern și diversificare a mărfurilor și serviciilor, se genereaza pe orizontală o altă cerere de dezvoltare, cea a spațiilor moderne de depozitare, de transport și nu în ultimul rând a producției de bunuri.

Considerăm că amplasarea strategică pe artera importantă din muncipiul Arad pe calea de intrare dinspre DN7 Nădlac – Arad, în proximitatea zonei rezidențiale, dar și a celor de producție și de depozitare, precum și propunerea de valorificare a monumentului istoric – Moara – constituie puncte forte ale acestui proiect, care va deveni în scurt timp una dintre destinațiile preferate de cumpărături și petrecere a timpului ale arădenilor de toate vârstele.

Constructiile (elementele) noi, adaugate la compozitia existenta, se vor conforma contemporan si in buna relatie cu vecinatatile si cu ansamblul existent.

Va fi prevăzută o singură zonă compactă Z1- zonă servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone,
- stabilirea de reglementări specifice zonei de instituții, servicii, comerț, administrație și turism, funcțiunilor admise agrement -Săli pentru evenimente, alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi-săli reuniune, birouri și funcțiunilor complementare.
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.
- Rezolvarea circulatiei şi a acceselor carosabile pe teren,
- Stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi
- Asigurarea accesului la teren pentru clienți și aprovizionare, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare in vederea realizarii zonei cu functiuni mixte.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a. Construcții existente:

Clădirii monument istoric inclusă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann - edificată intre anii 1880-1890.

b. Construcții noi propuse:

- construcție regim de înălțime P+3E, Hmaxim 15.00m, spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni retail comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.

c. Construcții tehnico edilitare;

d. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

e. Amenajarea incintei, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi amenajate, locuri de parcare,

f. Iluminat arhitectural;

g. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

h. Racorduri pentru acces carosabil din strada Calea Aurel Vlaicu.

Accesul și iesirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Nr. crt.	TEREN AFERENT conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	**EXISTENT**		**PROPUS**	
		mp	%	mp	%
		53.783,00	100,00	53.783,00	100,00
1	Suprafața construită - Maximă admisă (50%)	10.512,33	19,54	Max. 26.891,5	max. 50,00
2	Suprafața construită desfasurată	20.512,00	-	Max. 64.551,6	Max. (CUT 1.2)
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, terase, platforme tehnico edilitare amenajate la sol	4197,57	9.44	18.824.05	Cca. 35,00
4	Zone verzi amenajate la sol *	Cca. 0,00	0.00	min. 8067,45	min. 15,00
	Zone verzi neamenajate la sol *	39.073,00	71.20	-	-
	Din care teren aferent unor investiții ulterioare	0,00	0,00	7685,00	Cca. 14.28
	TOTAL GENERAL	**53.783,00**	**100,00**	**53.783,00**	**100,00**

Suprafață construită existentă: 10512,33 mp

Suprafață construită desfășurată existentă: 20512,00 mp

Indici urbanistici existenți:

- P.O.T. existent= 19,54 %
- C.U.T. exisetnt=0,38

Indici urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim propus= 50,00 %
- C.U.T. maxim propus=1,2

UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă a zonei este **servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ**

Unități funcționale

Z1- ISCot- servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Subunități funcționale

SP- zone verzi amenajate cu acces public nelimitat

Ccp-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul

Cci-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul privatincintă

Ted – tehnico edilitare

Z1- ISCcot- servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ

Regim de înălțime maxim P+ 3^E Max 15.00m

- P.O.T. maxim 50,00%;
- C.U.T. maxim aferent 1,2;

Se propun următoarele **funcțiuni admise zonei**:

- În Z1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) **Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

- **ZONA SERVICII ȘI COMERȚ – construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ**

Construcții/spații administrative :

- sedii ale unor companii şi firme, servicii în diferite domenii;

- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;

- birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);

- unități financiar bancare cu destinația de filial bănci, sedii de societăți de asigurări

- **Construcții comerciale retail** având destinația magazine alimentar și nealimentar, retail, alimentație publică (restaurante, bistro,cofetării, cafenele, etc.), spații multifuncționale.

- **Funcțiuni terțiare având destinația:**

-servicii profesionale(cabinet stomatologic, cabinet de medicină, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.)

-servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.

- **servicii cu acces public**: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, grădiniță, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

- **Cultură**(expoziții-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, aleteliere de artă, centru de conferințe etc)

- **Tursim și agrement** având destinația de hotel, apart-hotel, săli de evenimente etc.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălţime **existent** monument istoric de categoria B – clădirea Morii: S+ P+4E.

Autorizarea executării construcţiilor noi se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei. Diferenţa de înălţime să nu depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălţime maxim **existent:** S+ P+4E.

Regimul de inaltime maxim aferent constructiilor viitoare propuse va fi P+3E, h= 15,00 m

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce va fi obținut în perioada de elaborare a propunerilor preliminare.

Amplasarea în interiorul parcelei

- **Se propune reglemnetarea terenului ca o singura zonă compactă, construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ**

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:

-Nord min. - 7,50m
- Sud (față CF nr. 351420 – Calea Aurel Vlaicu): min. 0,00m
-Vest : min. 7,50m
-Est (față CF nr. 358462, 316902, 356597, 349414)- 7,50m

Clădirile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor nu este construibilă, cu excepția împrejmuirilor, a copertinelor, acceselor, a teraselor ridicate, pergolelor, a construcțiilor cu caracter provizoriu (chioşcuri, tonete, cabine, spaţii de expunere), cabinele poartă.

Aferent zonei Z1 se vor amenaja:

3.7.1. Aferent zonei Z1- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,5% (suprafață minima de 8067,45) se va amenaja la sol (SP). Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 % (suprafață maximă de 4.033,72)- SP1

3.7.2. Amplasarea zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

3.7.3. În zona monumentului de arhitectură existent pe parcelă, clădirea Morii, se reglementeză amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi în așa fel încât să aducă valoare estetică și să o evidențieze printr-un ambient plăcut. Se vor avea în vedere plantații abundente cu plante perene, și arbori de talie mică, medie și mare. În cazul arborilor de talie medie se admite amplasarea lor la o distanță minimă 10m de la conturul pereților exteriori al clădirii monument. În cazul arborilor de talie mare se admite amplasarea lor la o distanță minimă 15m față de conturul pereților exteriori al clădirii monument pentru ca rădăcinile acestora să nu afecteze subsolul existent al acesteia.

Se recomandă ca, în imediata vecinătate a clădirii monument, spațiile verzi, să fie prevăzute cu amenajări, mobilier urban, spații pentru șezut, alei pietonale, iluminat stradal, ilumint arhitectural.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi din incinta si cel al teraselor inierbate respectand prevederile HCLMA nr. 572 / 2022, astfel :

a. Pentru construcții administrative:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

b. Pentru construcții de servicii și comerț:

- Va fi prevăzut un procent minim de 15% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 70% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 15% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 15% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

c. Pentru construcții de turism și agrement:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

d. Pentru construcții culturale(cluburi,săli de reuniune, cazinouri etc.):

- Va fi prevăzut un procent minim de 20% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

Estimări- calculul necesar spații verzi:

- Suprafața de teren aferent functiuni de turism = 7478,00 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiuni de turism = 1.121,7 mp

- Suprafața de teren aferent functiunii comert , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale = 46.305 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiunii = 6.945,75mp

Total NECESAR ESTIMAT de spațiu verde: 8067,45 mp raportat la suprafetele desfasurate estimate pe fiecare functiune in parte

Procentul ESTIMAT de minim **15,00%** spații verzi

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Reguli cu privire la parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Se vor asigura locuri de parcare respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Nu se admite amenajarea de parcări la o distanță mai mică de 9m față de clădirea monument de categoria B – clărirea Morii. **Nu se adimt parcări in imediata proximitate a clădirii monument, pentru a nu obstrucționa percepția vizuală a construcției monument de importanță locală însrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann”. .**

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism, astfel :

Pentru construcții administrative :

*Un loc de parcare pentru 10-30 de salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

Pentru construcții comerciale-de servicii și comerț:

un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;

un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;

b1. Pentru construcții comerciale- alimentatie publica(restaurante):

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

Pentru construcții de turism si agrement:

Petru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru constructii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor, NP 24/2022 (Normativ pentru proiectarea si executarea parcajelor pentru autoturisme), NP 127/2009 (Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme si a tuturor legilor si normativelor aflate in vigoare.

Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

Suprafața desfășurată maximă estimată functiuni administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp : 25 mp/salariat= 40 salariati : 5 salariati = 20 locuri parcare

+ spor de 20% = 21 locuri

Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea de turism (hotel): cca. 9000 mp

cca. 180 locuri de cazare : 2 loucuri de parcare = 90 locuri de parcare

Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale: cca. 27,601,00 mp : 40 – cca. 280 locuri la masă : 5 locuri de parcare = 56 locuri de parcare

Total NECESAR ESTIMAT loucuri de parcare: 400 locuri de parcare

NUMARUL TOTAL MAXIM de locuri de parcare va fi aproximativ 450

Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice.

La faza DTAC se va stabili exact numarul necesar total de locuri de parcare. Se vor respecta prevederile HCLM 87/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

1. SOLUȚIA PROPUSĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

1.1. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de intervenție în situații de urgență;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de distanța minimă admisă prin reglementările impuse de protecția împotriva incendiilor și anuume 3,80m și a distanțelor minime între clădiri, în funcție de gradul de rezistență la foc a acestora, conform Normativ P118/1991.
- Accesul ușor al autospecialelor și forțelor de intervenție in situații de urgență, la cel puțin două suprafețe vitrate, precum și accesul autospecialelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.
- În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.

- Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.
- **Se permite amplasarea echipamentelor edilitare a împrejmuirilor și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a parcelelor.**

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

• Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel :

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:

-Nord min. - 7,50m

- Sud (față CF nr. 351420 – Calea Aurel Vlaicu): min. 0,00m

-Vest : min. 7,50m

-Est (față CF nr. 358462, 316902, 356597, 349414)- 7,50m

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este neconstruibil, cu excepția împrejmuirilor, accesurilor, copertinelor, invelitorilor, constructilor care deservesc caile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este de maxim 15.00m și va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare. Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înăllimea maximă admisă în incintă.

1.2. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Incinta studiata nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea pe cât posibil a cotei acestuia.

1.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim a construcției existente: S+ P+ 4E

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor viitoare propuse va fi P+3E, h=15,00m

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare.

1.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. Zona studiată beneficiază de acces direct din drum de categoria I, Strada Calea Aurel Vlaicu, cu posibilitatea de realizare a unui acces suplimentar din strada Meșterul Manole.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;

Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

1.4.1. Alimentarea cu apă :

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în zonă.

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

1.4.2. Canalizarea menajeră și pluvială:

Apele uzate menajere

În zonă există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Vechiul Hotel Parc este racordat la rețeaua de apă potabilă.

Apele pluviale

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

1.4.3. Alimentarea cu energie termică

În zonă există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare

1.4.4. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există **rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.**

Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile

tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

1.5. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deşeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deşeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

1.6. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei impactului posibil a fi produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt respectare toate măsurile impuse de legislaţia în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile şi măsurile de intervenţie - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuţie următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului şi apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfăşoară activităţi ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare şi deversate în sistemul centralizat de utilităţi ;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanţe toxice ce pot periclita - în combinaţie cu precipitaţiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toţi consumatorii de apă sunt racordaţi la sistemul de distribuţie a apei potabile din municipiul Arad.

Disfuncţionalităţile remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului sunt legate de traficul auto de pe strada Calea Aurel Vlaicu, ce crează noxe de eşapament, zgomot.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de **zonă servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert:** parcări, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu prezintă surse de risc natural : terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanţi sau substanţe periculoase).

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundaţiilor şi alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

c) Depozitarea controlată a deşeurilor

Colectarea şi depozitarea deşeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract şi transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

d) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

e) Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Aferent zonei Z1- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: **se va amenaja la sol (SP)**.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate respectând prevederile HCLMA nr. 572 / 2022

f) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 modificată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea listei monumentelor istorice.

g) Refacerea peisagistică şi reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă şi însămânţare cu gazon.

j) Valorificarea potenţialului turistic şi balnear – după caz

În zona studiată există potenţial balnear sau turistic.

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activitati poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează seminificativ regimul apelor de suprafață sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

1.7. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.Z. CP

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în UTR 42(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunitati functionale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

(1) Destinația zonei este de zonă industrială

1.8. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI

Se vor adăuga după parcurgerea etapei de avizare.

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament ce urmează a fi obținute.

1.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune amenajarea de parcari și spații publice amenajate pentru a deservi utilizatorii construcțiilor propuse și nu numai.

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul zonei.

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și construcția existentă nu este utilizată, deşi potențialul terenului in majoritate neutilizat si a clădirii monument istoric de categoria B – clădirea Morii este foarte mare.

Propunerea este oportună datorită cerinţelor reale de dezvoltare a funcțiunilor administrative comerciale și servicii a acestei zone, neutilizată încă la potenţialul maxim.

În ultimii ani, clădirea Morii nu a fost utilizată sau intreținută. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare, drept urmare au fost obținute:

Prin urmare, la nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează posibilitatea construirii unui fond urbanistic de calitate, care va contribui la refunctionalizarea si revitalizarea fondului existent de construcții.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât din punct de vedere urbanistic, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

1.10. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada Calea Aurel Vlaicu, nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

Întocmit,
Arh.Arina Șugar

SC PROARHITECTURA SRL
12/1221/2005
RO 17754300
RHITECTURĂ/URBANISM

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR D[illegible]

RUR

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul R.L.U.

(1) Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

(2) Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare.

(3) Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
c. Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

(4) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

(5) Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

(6) Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

(1) Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Art. 3. Domeniul de aplicare

(2) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant insititutii servicii si comert, administrativ) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

(3) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(4) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, Valea Aurel Vlaicu nr. 274, 274/A, 274C având destinația construcții industriale și edilitare, construcții anexă, construcții administrative și social culturale.

(5) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, realizarea accesurilor și relațiile cu vecinătățile.

(6) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

(7) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- <u>refuncționalizrea ansamblului existent prin:</u>

- desființare construcții dezafectate echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente parcelă, cu excepția monumentului de aritectură de categoria B – clădirea Morii;
- **Reabilitarea clădirii monument istoric** inclusă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann - edificată intre anii 1880-1890.
- Schimbarea destinației existente a clădirii monument din construcție industrială moară în construcție cu funcțiunea incadrată in specificul funcțiunii de turism, hotel, activități de alimentație publică (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii.
- Construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică servicii.
- Construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii împreună cu alimentație publică, spații aferente.
- Propunerea de noi accesuri atât auto cât și pietonale ;
- Studierea accesurilor și relațiile cu vecinătățile.
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- schimbarea destinației existente a ansamblului studiat din zonă construcții industriale și edilitare în zonă construcții cu funcțiunea de construcții comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, turism

(1) **Zona studiată are suprafața de cca. 167.000,00 mp** intervenţiile urbanistice în zonă se referă la dezvoltarea unei zone mixte de sericii comert si infrastructuri hoteliere, împreună cu realizarea directă a accesurilor rutiere din strada Calea Aurel Vlaicu cu posibilitatea realizării unui acces suplimentar direct din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353 și realizarea racorduri la rețelele edilitare.

<u>Amenajarea accesurilor rutiere:</u>

- În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces prin clădire existentă în incintă, indentificată cu CAD 320612-C2, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu prin același gang.
- Accesul auto la teren se va realiza prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizarea unui acces auto suplimentar direct din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353.
- Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizărea unui acces pietonal suplimentar direct din strada Meșterul manole prin CF 320353.

- Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces secundar situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, prin realizarea unui racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

(2) În cadrul terenurilor învecinate situate pe perimetrul incintei reglementate regăsim tesuturi urbane neomogene, cu front stradal continuu, sau cu aliniamente specifice caracterului zonelor industriale, cu funcțiuni variate (servicii, industrial, comercial) având regim de înălțime P+1E, P+2E, P+3E, P+4E. Țesutul urban existent in vecinătatea incintei studiate este specific zonelor industriale. Procentul de ocupare al terenurilor este variabil.

(3) Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal prezintă un fond construit existent, cu un procent de ocupare de aproape 20%. Aceasta caracteristică nu se înscrie în tendințele de dezvoltare a orașului, și nu reprezintă tesut urban specific zonelor din incinta orașului, ci mai degrabă un tesut urban dezafectat, specific platformelor industriale și edilitare.

Acest fapt se datorează evoluției orașului, care a înglobat treptat zonele industriale existente. Clădirile industiale existente in această zonă s-au edificat între anii 1880-1890 (cu etape multiple de construire in incintă, de-a lungul timpului) și au fost amplasate la vremea respectivă la periferia orașului așa cum este specific dezvoltărilor de tip industrial. Mai apoi acestea au fost scoase din uz din cauza evoluției orașului și a incetării activităților industriale in aceste clădiri. Terenul, constructia monument istoric de categoria B și clădirile de natură industrială și edilitare existente în incinta studiată, sunt neutilizate.

Toate construcțiile din incinta studiată, înafară de clădirea monument care se va refuncționaliza și reabilita cu scopul de a adăposti servicii de cazare turistică în regim hotelier, se vor demola, iar in incinta studiată se vor realiza construcții noi parc retail cu funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, spa.

(4) Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 53.783.00mp. Terenul reprezintă proprietatea privată pentru MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L. conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

- Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **dezvolatarea incintei studiate** cu **construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ prin refunctionalizarea cladirii incadrata ca monument istoric însrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann din construcție industrială moară în clădire cu functiunea de turism, , hotel, activități de**

alimentație publică (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii si crearea unei zone de deservire pentru comert te tip retail, servicii si alimentatie publica impreuna cu amenajarile aferente ,precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La N: Proprietăți private și anume CF 320187, CF 304444, 320659
- La E: Strada Meșterul Manole;
- La S: Calea Aurel Vlaicu;
- La V: Proprietăți private și anume; 3636347, 353896, 349414, 349416,
-

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitea de racordare la acestea.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

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

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa de Reglementări Urbanistice U03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind construcția existentă și noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și dar există potențial balnear și turistic.

În urma executării și recepției rețelelor edilitare și a drumurilor propuse, acestea vor avea posibilitatea de a fi cedate în proprietatea autorităților și instituțiilor competente și domeniului public.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor respecta următoarele principii privind :

(2) Orientarea față de punctele cardinale : Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise):

• Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

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

(3) Amplasarea față de drumurile publice :

Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. Zona studiată beneficiază de acces direct din drum de categoria I, Strada Calea Aurel Vlaicu, cu posibilitatea de realizare a unui acces suplimentar din strada Meșterul Manole.

În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;

Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen.

a. Utilizări permise

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

b. Utilizări permise cu condiții

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

c. Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

(4) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile : Nu este cazul.

(5) Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R. : Nu este cazul.

(6) Amplasarea față de aeroporturi :

Amplasamentul este situat în zona de servitute aeronautică conform avizului AACR care va fi obținut pentru acest amplasament.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul de Autoritatea Aeronautică care se va obtine pe parcurs.

(7) Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat : Nu este cazul.

(8) Amplasarea față de aliniament :

Aliniamentul este limita dintre domeniul privat și cel public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face în interiorul zonei construibile conform planșei ,,U03-Reglementari urbanistice-Zonificare,,.

Conform planșe anexă – „U03—Reglementări urbanistice-Zonificare", incinta studiată va cuprinde o singură zonă compactă Z1.

Retragerea minimă, față de limita de proprietate sudică, va fi min. 0,00m.

Deoarece Clădirea monument istoric, existentă și care se păstrează, se situează construită în front stradal pe limita de proprietate din extremitatea sudică a incintei studiate, limita edificabilă va fi raportată la această construcție, pentru a o îngloba. Așadar pe toată latura sudică cu deschidere directă către strada Calea Aurel Vlaicu se va permite construirea în aliniament atât timp cât construcțiile propuse nu obstrucționează citirea monumentului de arhitectură și nu aduc prejudicii acestuia.

Se va institui o zona de protecție fata de monumentul istoric inscris prin LMI: AR-II-m-B-00586, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara, perimetral de 25 m. Este permisa amplasarea obiectivelor in zona de protectie a monumentului fara periclita imaginea urbana și percepția clădirii.

Retragerea minimă a maximului edificabil, față de limitele de proprietate perimetrale ale inafara laturii cu deschidere directă către strada Calea Aurel Vlaicu, va fi minim jumătate din înălțimea maximă admisă în incintă și anume minim 7,50 m.

Se permite construirea, mijloacelor de publicitate, construcțiilor cu caracter provizoriu, a construțiilor tehnico edilitare, a rețele tehnico edilitare, a cabinelor de pază sau a teraselor inafara limitelor edificabile impuse prin acest proiect cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

(9) <u>Amplasarea în interiorul parcelei :</u>

a) Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va realiza în principal:

- prin reabilitarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii edificată între anii 1880 și 1890;

- construcțiile noi prpuse vor respecta limitele edificabile ale incintei reglementate și se vor construi la o distanță minimă de 25m față de clădirea monument, la 0,00m față de limita de propietate a sudică și de 7,50m față de celelalte limte de proprietate;

b) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de intervenție în situații de urgență;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de distanța minimă admisă prin reglementările impuse de protecția împotriva incendiilor și anuume 3,80m și a distanțelor minime între clădiri, în funcție de gradul de rezistență la foc a acestora, conform Normativ P118/1991.
- Accesul ușor al autospecialelor și forțelor de intervenție in situații de urgență, la cel puțin două suprafețe vitrate, precum și accesul autospecialelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.
- În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.
- Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.
- **Se permite amplasarea echipamentelor edilitare a împrejmuirilor și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a parcelelor.**

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

• Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel :

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:

-Nord min. - 7,50m

- Sud (față CF nr. 351420 – Calea Aurel Vlaicu): min. 0,00m

-Vest : min. 7,50m

-Est (față CF nr. 358462, 316902, 356597, 349414)- 7,50m

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este neconstruibil, cu excepția împrejmuirilor, accesurilor, copertinelor, invelitorilor, constructilor care deservesc caile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este de maxim 15.00m și va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare. Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înăllimea maximă admisă în incintă.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

A. Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- Numărul şi configuraţia accesurilor prevăzute la alin (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Poziționarea și rezolvarea accesurilor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzatoare.
- Rezolvarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor;
- Prin prezentul proiect se propun accese auto realizate prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizarea unui acces auto suplimentar direct din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353. Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces secundar situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, prin realizarea unui racord direct la Calea Aurel Vlaicu cu două benzi de circulație. Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizărea unui acces pietonal suplimentar direct din strada Meșterul manole prin CF 320353.
  - lăţime parte carosabilă: 4,50 / 6,00 / 7,00 /8,00 / 9,00 / 10,00 m;
  - benzi de circulaţie curente: 4,50/ 2 x 3,00 /2 x 3,50 / 2 x 4,00 / 2 x 4,50 m;
  - pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
  - trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;

- pantă transversală trotuare 2,00%;
- lăţime benzi ce circulaţie velo 1,5m1;
- Realizarea de Drumuri de incintă, cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 6,00m pentru autoturisme și minim 7,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea min. 3,80m, respectiv minim. 9,00m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale;

B. Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol , prin accesuri pietonale se înţelege, căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise :

- Construcțiile ale căror accesuri carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții :

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

Utilizări interzise :

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
- Platforme de depozitare și accesuri mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.
- Pentru categoriile de construcţii propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă , atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

- Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile sau zonele unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

(10) Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :

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

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- **După caz, rețelele edilitare vor avea posibilitatea de a fi cedate domeniului public în urma recepționării lucrărilor.**

(11) Reguli privind alimentarea cu apă potabilă :

- Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.
- Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.
- Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în zona străzii Calea Aurel Vlaicu.
- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(12) Reguli privind canalizarea menajeră:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.
- Construcția monument necesită racord la rețeaua de apă potabilă.

(13) Reguli privind canalizarea pluvială:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(14) Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu și în incinta Hotelului Parc există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(15) Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică :

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.
- Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirilor propuse, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalaţii electrice.

- Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.).
- Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

(16) Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :

- Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte unităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.
- Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanţare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.
- Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţie publice specializate.
- ***După caz, rețelele edilitare vor avea posibilitatea de a fi cedate domeniului public în urma recepționării lucrărilor.***

Art. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții și a construcțiilor

(17) Parcelarea : prezenta documentatie de urbanism nu propune parcelari noi acestea fiind posibile doar printr-o alta documentatie de urbanism elaborata si aprobata in conditiile legii

(18) Înălțimea construcțiilor :

Regimul de înălţime maxim a construcției **existente**: **S+P+4E**

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor viitoare **propuse** va fi **P+3E, h= 15.00m**

Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înăllimea maximă admisă în incintă **h= 15.00m**

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.

Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

(19) Aspectul exterior al construcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

- Se va urmări ca noile construcţii să se armonizeze cu clădirile învecinate și cu cele existente pe parcelă.

- Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;

- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

- Fac excepţie de la prevederile aliniatului de mai sus construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural;

- Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.

- Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior.

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto si pietonal.

Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Art. 10. Reguli privind Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita maximă admisă.

- Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de constructibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Reglementări urbanistice – zonifificare / Regulament local de urbanism, limite de implantare care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. și R.L.U. aferent, după cum urmează :

- **Z1 : zonă servicii și comerț – esființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică:**
  - **P.O.T. maxim propus 50,00%**
  - **C.U.T. maxim propus 1,2**

- Pentru clădirea monument, se propune, acomodarea de spații comerciale, instituții și servicii, alimentație publică, turism, hotel, (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii, reprezentate/ magazine pentru brand-uri de haine/ceasuri/etc.

Art. 11. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi, parcaje și împrejmuiri

Reguli cu privire la spatii verzi

(1) Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

(2) Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

(3) Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: Sv = St x P%

Unde,

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: 1000 mp (St) x 30%(P%) = 300 mp (Sv)

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: Narbori = Sv : Smp

Unde,

Narbori = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde
Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului
Smp = Suprafață exprimată în metri pătrați
Exemplu: 2000mp (Sv): 50mp (Smp) = 40 buc (Narbori)
c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi
- prin măsuri compensatorii (mc) se înteleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;
- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară
- formulă de calcul: Sv = St x P%
Unde,
Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului
St = Suprafața terenului
P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament
Mc= măsuri compensatorii
Exemplu: 1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv)
Calcul măsuri compensatorii (mc)
Exemplu:1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv) x 50%= 150mp (mc)
d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)
- formulă de calcul: Sp = Sv x P%
Unde,
Sp = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde
Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului
P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament
Exemplu: 1000 mp (Sv) x 30%(P%) = 300 mp (Sp)
- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;
- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;
e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)
- formulă de calcul: Sî = Sv x P%
Unde,
Sî = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde
Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului
P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament
Exemplu: 1000 mp (St) x 30%(P%) = 300 mp (Sv)
- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: Ap = Np : Lp

Unde,

Ap = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

Np = Numărul total de locuri de parcare amenajate

Lp = Locuri parcare

Exemplu: 100 (Np) : 6 (Lp) = 16,7 (Ap)

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

(4) Aferent zonei Z1- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,5% (suprafață minima de 8067,45) se va amenaja la sol (SP). Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 % (suprafață maximă de 4.033,72)- **SP1**

(5) Amplasarea zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

(6) În zona monumentului de arhitectură existent pe parcelă, clădirea Morii, se reglementeză amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi în așa fel încât să aducă valoare estetică și să o evidențieze printr-un ambient plăcut. Se vor avea în vedere plantații abundente cu plante perene, și arbori de talie mică, medie și mare. În cazul arborilor de talie medie se admite amplasarea lor la o distanță minimă 10m de la conturul pereților exteriori al clădirii monument. În cazul arborilor de talie mare se admite amplasarea lor la o distanță minimă 15m față de conturul pereților exteriori al clădirii monument pentru ca rădăcinile acestora să nu afecteze subsolul existent al acesteia.

Se recomandă ca, în imediata vecinătate a clădirii monument, spațiile verzi, să fie prevăzute cu amenajări, mobilier urban, spații pentru șezut, alei pietonale, iluminat stradal, ilumint arhitectural.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi din incinta si cel al teraselor inierbate respectand prevederile HCLMA nr. 572 / 2022, astfel :

a. Pentru construcții administrative:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

b. Pentru construcții de servicii și comerț:

- Va fi prevăzut un procent minim de 15% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 70% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 15% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 15% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

c. Pentru construcții de turism și agrement:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

d. Pentru construcții culturale(cluburi,săli de reuniune, cazinouri etc.):

- Va fi prevăzut un procent minim de 20% de spațiu verde din suprafața terenului ;
-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

(7) Estimări- calculul necesar spații verzi:

- Suprafața de teren aferent functiuni de turism = 7478,00 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiuni de turism = 1.121,7 mp

- Suprafața de teren aferent functiunii comert , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale = 46.305 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiunii = 6.945,75mp

Total NECESAR ESTIMAT de spațiu verde: 8067,45 mp raportat la suprafetele desfasurate estimate pe fiecare functiune in parte

Procentul ESTIMAT de minim **15,00%** spații verzi.

Reguli cu privire la parcaje

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

(9) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(10) Se vor asigura locuri de parcare respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

(11) Nu se admite amenajarea de parcări la o distanță mai mică de 9m față de clădirea monument de categoria B – clărirea Morii. Nu se adimt parcări in imediata proximitate a clădirii monument, pentru a nu obstrucționa percepția vizuală a construcției monument de importanță locală însrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann". .

(12) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism, astfel :

a. Pentru construcții administrative :

*Un loc de parcare pentru 10-30 de salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

b. Pentru construcții comerciale-de servicii și comerț:

* un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;

b1. Pentru construcții comerciale- alimentatie publica(restaurante):

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

c. Pentru construcții de turism si agrement:

* Petru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

(13) Pentru constructii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

(14) În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

(15) În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute pentru a permite instalarea intr-o **etapa ulterioară a punctelor de încărcare a vehiculelor electrice conform articolului 13^1 al Legii nr. 372/2005**;

(16) În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte.

(17) Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de

destinaţia zonei şi construcţiilor, NP 24/2022 (Normativ pentru proiectarea si executarea parcajelor pentru autoturisme), NP 127/2009 (Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme si a tuturor legilor si normativelor aflate in vigoare.

(18) Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

- Suprafața desfășurată maximă estimată functiuni administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp : 25 mp/salariat= 40 salariati : 5 salariati = 20 locuri parcare

+ spor de 20% = 21 locuri

- Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea de turism (hotel): cca. 9000 mp

cca. 180 locuri de cazare : 2 loucuri de parcare = 90 locuri de parcare

- _Suprafața desfășurată maximă estimată functiunea , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale: cca. 27,601,00 mp : 40 – cca. 280 locuri la masă : 5 locuri de parcare = 56 locuri de parcare

Total NECESAR ESTIMAT loucuri de parcare: 400 locuri de parcare

NUMARUL TOTAL MAXIM de locuri de parcare va fi aproximativ 450

Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice.

La faza DTAC se va stabili exact numarul necesar total de locuri de parcare. Se vor respecta prevederile HCLM 87/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Reguli cu privire la împrejmuiri:

(19) De regulă nu se vor prevedea împrejmuiri ale proprietății spre aliniament (Calea Aurel Vlaicu). Se permit doar amenajări peisagistice (mobilier urban, vegetatie, schimbari de nivel/ material etc.) pentru sugerarea limitei incintei ;

(20) Se pot prevedea împrejmuri pe limitele laterale și posterioare ale incintei. Acestea se vor realiza din materiale transparente, cu înălțime maximă 1,80 m fără a obtura vizibilitatea ansamblului de construcții ;

(21) Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte;

Art. 12. Bilanț teritorial

Nr. crt.	TEREN AFERENT conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		53.783,00	100,00	53.783,00	100,00
1	Suprafața construită - Maximă admisă (50%)	10.512,33	19,86	Max. 26.891,5	max. 50,00
2	Suprafața construită desfasurată	20.512,00	-	Max. 64.551,6	Max. (CUT 1.2)

3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, terase, platforme tehnico edilitare amenajate la sol	4197,57	7,93	Max. 18.824,05	Max. 35,00
4	Zone verzi amenajate la sol *	Cca. 0,00	22,60	min. 8067,45	min. 15,00
	Zone verzi neamenajate la sol *	38.197,00	72,19	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	53.783,00	**100,00**	**53.783,00**	**100,00**
	Din care teren aferent unor investiții ulterioare	0,00	0,00	Cca. 7.936,04	Cca. 14,28

*Se prevad măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 %.

Cap. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 13. Unități și subunități funcționale

Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform 03A – Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U. :

Funcțiunea dominantă a unității este de **zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică:**

Unități funcționale:

Z1- ISCat- zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică:

Subunități:

- **SP**- ZONE VERZI AMENAJATE , LOCURI DE ZOACĂ PENTRU COPII, SPATII DE LOISIR, DE PETRECEREA TIMPULUI LIBERCU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- **SP1**- terase circulabile cu zone verzi amenajate si acces public nelimitat
- **Ccp**-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul public (acces din strada Calea Aurel Vlaicu)
- **Cci**-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul privat incintă
- **Ted** – tehnico edilitare

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- În Z1 este permisă amplasarea următoarelor funcţiuni:

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- **ZONA SERVICII ȘI COMERȚ – desființare construcții, echipări și împrejmuiri fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert, office, spa, alimentație publică.**

Construcții/spații administrative :

- sedii ale unor companii şi firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
- unități financiar bancare cu destinația de filial bănci, sedii de societăți de asigurări

- **Construcții comerciale retail** având destinația magazine alimentar și nealimentar, retail, alimentație publică (restaurante, bistro,cofetării, cafenele, mazazine de haine etc.), spații multifuncționale.

- **Funcțiuni terțiare având destinația:**

-servicii profesionale(cabinet stomatologic, cabinet de medicină, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.)

-servicii manufacturiere: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.

- **servicii cu acces public**: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, grădiniță, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

- **Cultură**(expoziții-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, aleteliere de artă, centru de conferințe etc)

- **Tursim și agrement** având destinația de hotel, apart-hotel, săli de evenimente, spa, etc.

b.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

c.) Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării PUZ:

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z1 .
- Orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea de destinație a imobilului teren

d.) Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare) ;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Spălătorii auto

e.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Cap. V. UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

(1) Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documetație.

(2) Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

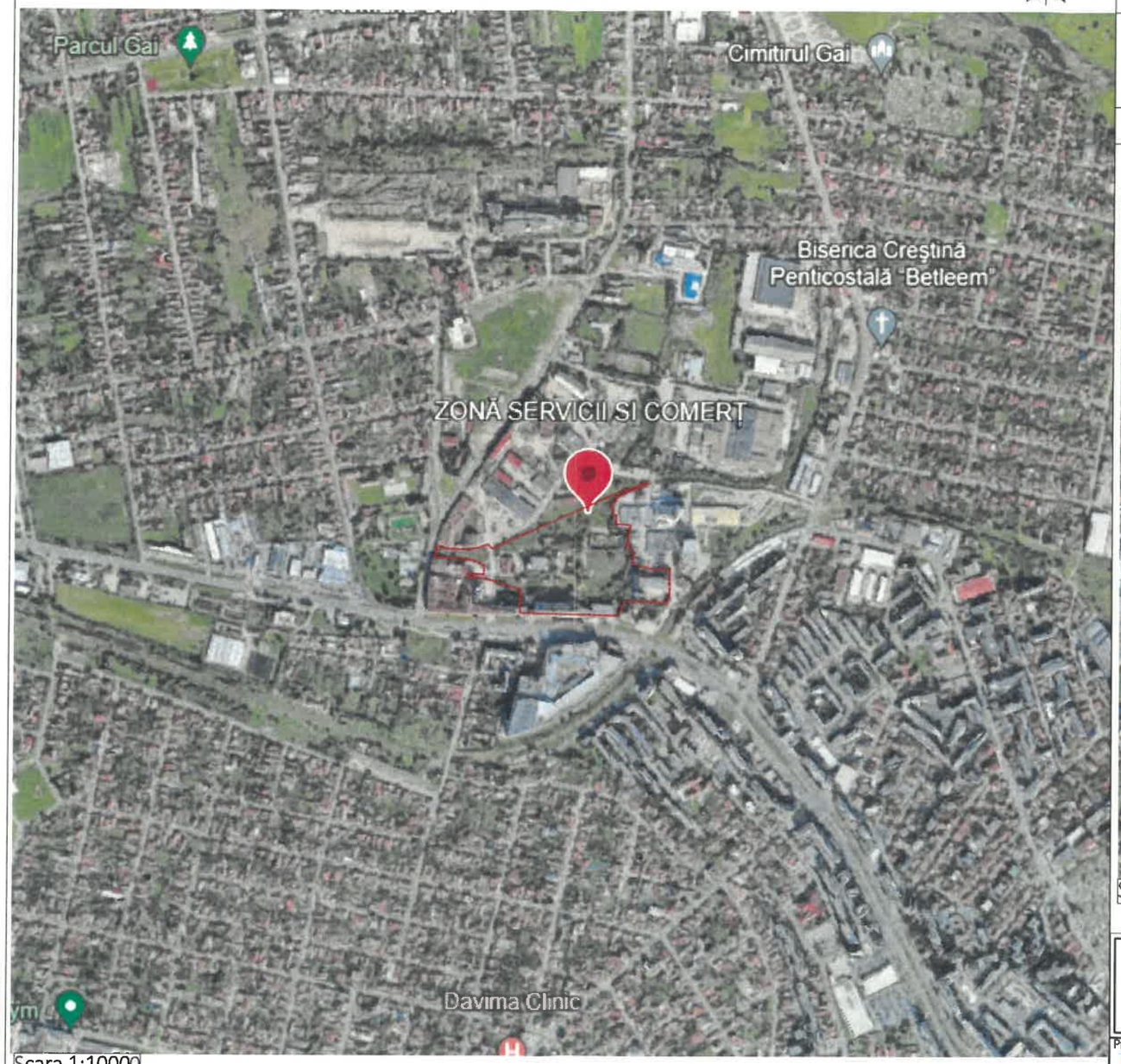
(3) Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE



Întocmit,
Arh. Arina Șugar

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE - MUNICIPIUL ARAD



Scara 1:10000

PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ,) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament:

Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD

Încadrare în localitate



Scara 1:5000

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat.
Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C prezenta plansa nu este valabila.

Proiectant general: **PRO.ARHITECTURA** ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Beneficiar: ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

Proiect nr 577/2023

SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA
COORDONATOR ISM	arh . Gheorghe SECULICI	
PROIECTAT DESENAT	arh. Arina ȘUGAR	

Scara : 1:

Data : 05.2024

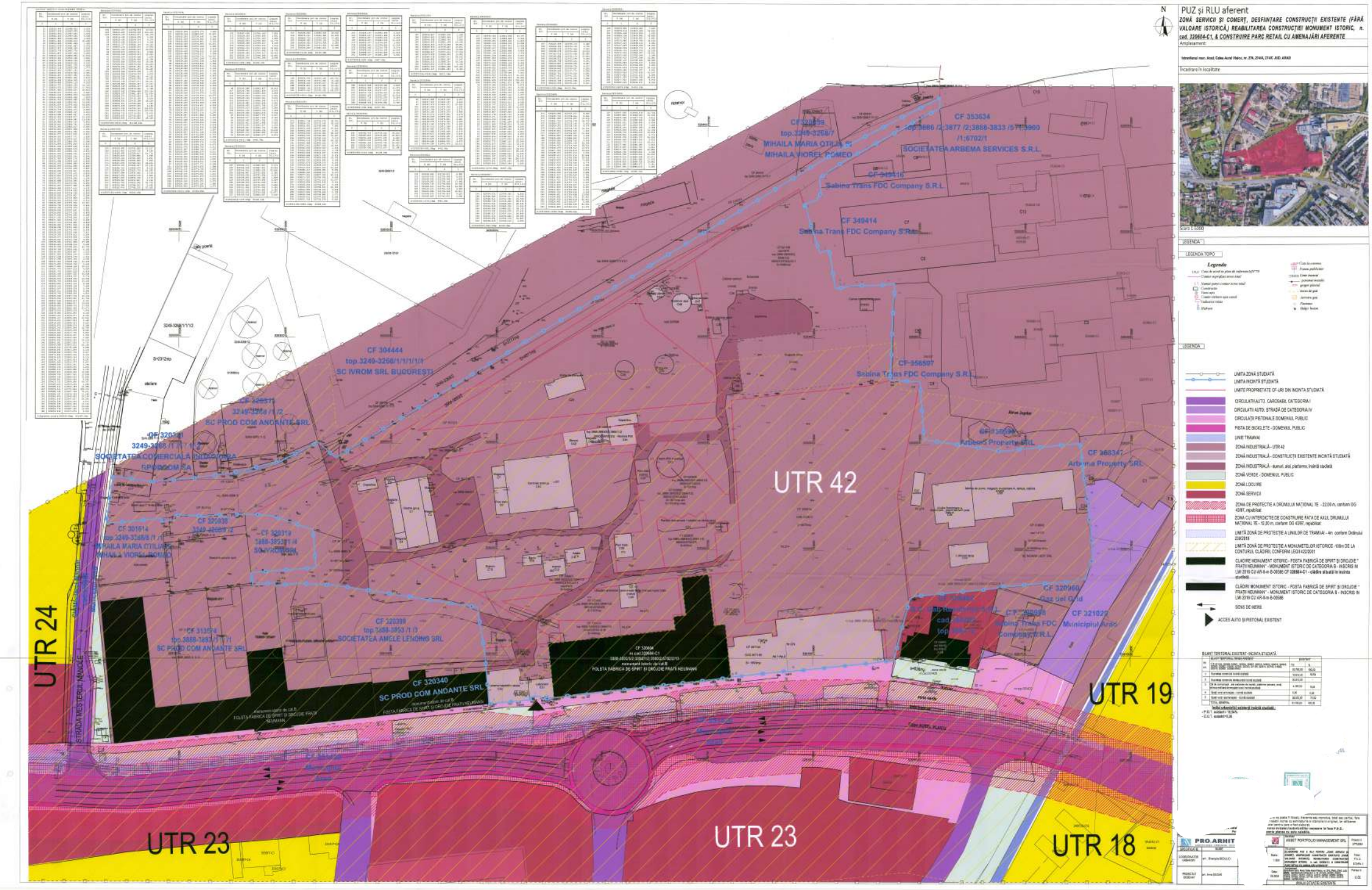
Titlu proiect: ***ELABORARE PUZ & RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ,) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"***

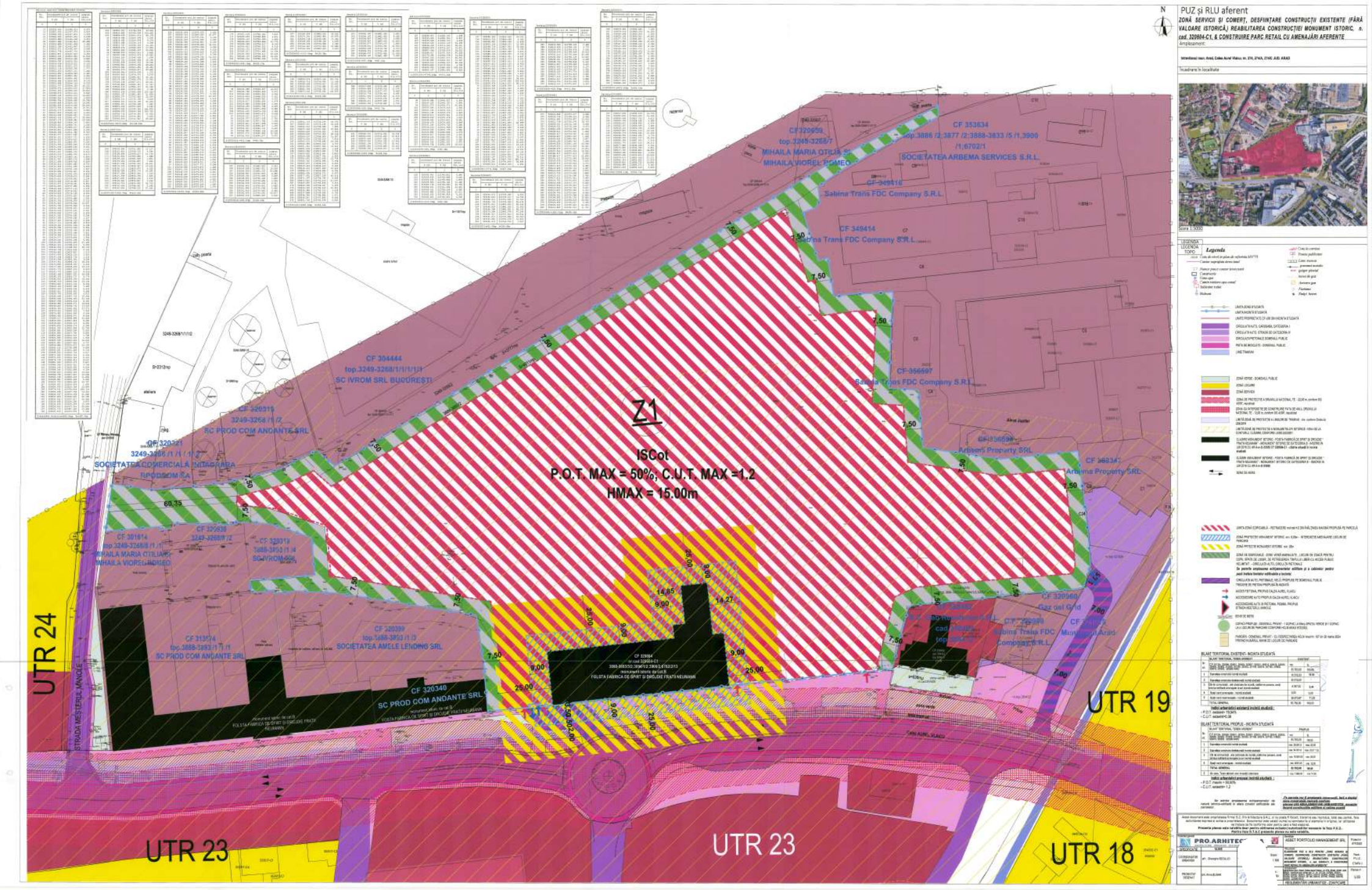
Faza : P.U.Z. ETAPA II

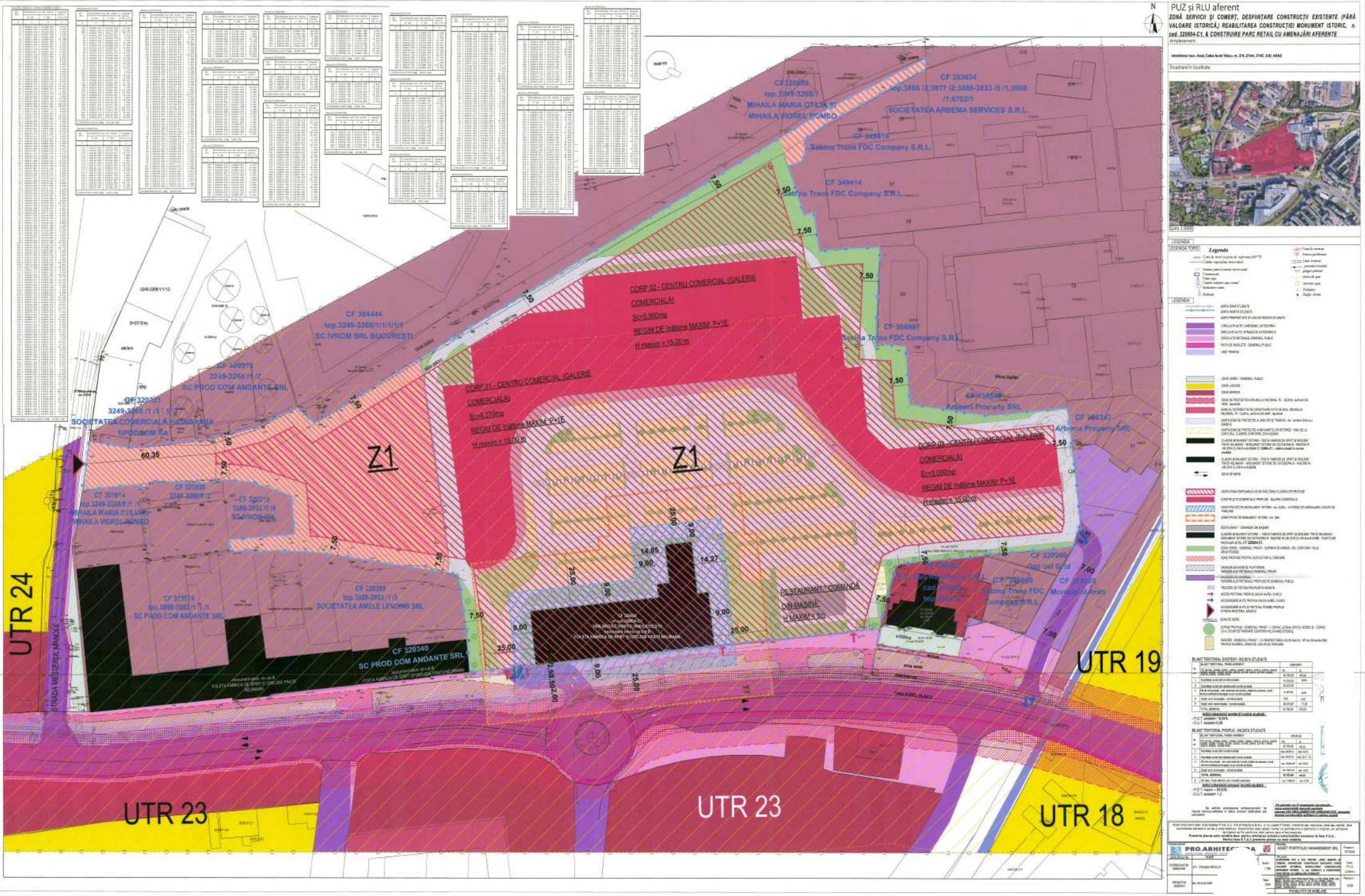
Amplasament: **Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD**, identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

PLAN DE ÎNCADRARE

Plansa nr . U.01


PUZ și RLU aferent
ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE
Amplasament:
Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274A, 274/C, A/D, 474A3
Incadrare în localitate
Scara 1:5000
LEGENDA
LEGENDA TOPO
LEGENDA
LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
LIMITA INCINTĂ STUDIATĂ
LIMITE PROPRIETATE CF-URI DIN INCINTA STUDIATĂ
CIRCULAȚII AUTO. CAROSABIL CATEGORIA I
CIRCULAȚII AUTO. STRADĂ DE CATEGORIA IV
CIRCULAȚII PIETONALE DOMENIUL PUBLIC
PISTA DE BICICLETE - DOMENIUL PUBLIC
LINIE TRAMVAI
ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 42
ZONĂ INDUSTRIALĂ - CONSTRUCȚII EXISTENTE INCINTĂ STUDIATĂ
ZONĂ INDUSTRIALĂ - depozit, platforme, incinte stocare
ZONĂ VERDE - DOMENIUL PUBLIC
ZONĂ LOCUIRE
ZONĂ SERVICII
ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI NAȚIONAL TE - 22.00 m, conform OG 43/97, republicat
ZONA CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE FAȚĂ DE AXUL DRUMULUI NAȚIONAL TE - 10.00 m, conform OG 43/97, republicat
LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A LINIILOR DE TRAMVAI - 4m conform Ordinului 2393/2016
LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE -100m DE LA CONTURUL CLĂDIRII, CONFORM LEGII 422/2001
CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2010 CU AR-II-m-B-06586 CF 320604-C1 - clădire situată în incinta studiată
CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2010 CU AR-II-m-B-06586
SENS DE MERS
ACCES AUTO ȘI PIETONAL EXISTENT
PLANȘ TERITORIAL EXISTENT - INCINTA STUDIATĂ
Indici urbanistici existenți incinta studiată :
- P.O.T. existent = 30,94%
- C.U.T. existent=0,36
CF 320604
Nr.cad.320604-C1
1888-3850/0/0-320601/0,320602/0,320310/0
monument istoric de Cat.B
FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE FRAȚII NEUMANN
CF 320340
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320389
top.3888-3853 /1 /3
SOCIETATEA AMELE LEHONNO SRL
CF 313574
top.3888-3887/1 /1/1
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320938
CF 320319
3888-3902/1 /4
SOCIETATEA COMERCIALA INTEGROMA SA
CF 301614
top.3249-3268/6 /1
MIHAILA MARIA OTILIA
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 320938
3249-3268/1 /2
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320931
3249-3268 /1 /1 /1 /2
SOCIETATEA COMERCIALA INTEGROMA SA
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1/1
SC IVROM SRL BUCUREȘTI
CF 320558
top.3249-3268/7
MIHAILA MARIA OTILIA
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 353634
CF 3886 /2; 3877 /2; 3888-3833 /5
/1; 6702/1
SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L.
CF 349416
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 349414
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356594
Rubens Property SRL
CF 356347
Arbema Property SRL
CF 320960
Gaz del Grid
CF 321022
Sabina Trans FDC Municipiul Arad Company S.R.L.
UTR 24
UTR 42
UTR 19
UTR 23
UTR 23
UTR 18
STRADA MEȘTERUL MANOLE
PRO ARHIT
ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL


PUZ și RLU aferent
ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE
Amplasament:
Intrarea Ion. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 214, 2740, 2140, JUD. ARAD
Incadrare în localitate
Scara 1:5000
Legenda
Z1
ISCot
P.O.T. MAX = 50%; C.U.T. MAX =1.2
HMAX = 15.00m
UTR 24
UTR 23
UTR 23
UTR 19
UTR 18
STRADA MESTERUL MANOLE
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1/1
SC IVROM SRL BUCUREȘTI
CF 320319
3249-3268 /1 /2
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320321
3249-3268 /1 /1 /1 /2
SOCIETATEA COMERCIALA INDAGRARA
RPODCOM SA
CF 301614
top.3249-3268/8 /1 /1
MIHAILA MARIA OTILIA
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 320938
3249-3268/8 /2
CF 320319
3888-3893 /1 /4
SC IVROM SRL
CF 313574
top.3888-3893 /1 /1
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320399
top.3888-3893 /1 /3
SOCIETATEA AMELE LENDING SRL
CF 320340
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320604
CF 320959
top.3249-3268/7
MIHAILA MARIA OTILIA
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 353634
top.3886 /2;3877 /2;3888-3833 /5 /1,3900 /1;6702/1
SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L.
CF 349416
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 349414
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356598
Arbema Property SRL
CF 368347
Arbema Property SRL
CF 320960
Gaz del Grid
CF 320989
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 320960
Municipiul Arad
60,35
7,50
9,00
25,00
14,85
14,27
7,00
PRO.ARHITEC
ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL


PUZ și RLU aferent
ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ,) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320004-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE
Amplasament
Incadrare în localitate
Scara 1:5000
LEGENDA
Legenda
CF 320059
top.3249-3268/7
MIHAILA MARIA OTILIA ȘI MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 353634
top.3886 /2;3877 /2;3888-3833 /5 /1,3900 /1;6702/1
SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L.
CF 349416
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 349414
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1/1
SC IVROM SRL BUCUREȘTI
CF 320315
3249-3268 /1 /2
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320321
3249-3268 /1 /1 / 1
SOCIETATEA COMERCIALA INDAGARA RPODCOM SA
CORP 02 - CENTRU COMERCIAL (GALERIE COMERCIALA)
Sc=5.900mp
REGIM DE înălțime MAXIM: P+1E
H maxim = 15,00 m
CORP 01 - CENTRU COMERCIAL (GALERIE COMERCIALA)
Sc=4.270mp
REGIM DE înălțime MAXIM: P+1E
H maxim = 15,00 m
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 350594
Arbema Property SRL
CF 360347
Arbema Property SRL
CORP 03 - CENTRU COMERCIAL (GALERIE COMERCIALA)
Sc=3.000mp
REGIM DE înălțime MAXIM: P+1E
H maxim = 15,00 m
Z1
Z1
CF 301614
top.3249-3268/8 /1 /1
MIHAILA MARIA OTILIA ȘI MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 320038
3249-3268/1 /2
CF 320319
3888-3893 /1 /4
SC IVROM SRL
CF 313574
top.3888-3893 /1 /1
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320399
top.3888-3893 /1 /3
SOCIETATEA AMELE LENDING SRL
CF 320340
SC PROD COM ANDANTE SRL
RESTAURANT "COMANDĂ DIN MASINĂ"
H MAXIM = 5m
CF 320060
Gaz del Grid
CF 320099
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 321029
Municipiul Arad
UTR 24
UTR 23
UTR 23
UTR 19
UTR 18
STRADA MEȘTERUL MANOLE
BILANT TERITORIAL EXISTENT - INCINTA STUDIATĂ
BILANT TERITORIAL PROPUS - INCINTA STUDIATĂ
PRO.ARHITECTURA
ASOCIAȚIA PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR
tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 17333 din 04.07.2024

Către,

SC Asset Portofolio Management SRL

Loc. Baia Mare, str. Bulevardul Republicii, nr. 56, ap. 42, jud. Maramureș

spre știință:

❍ SC Pro Arhitectura SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 17333 din 25.06.2024, prin care se solicită aviz de:

amplasament [●] / ***soluție tehnică*** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Elaborare PUZ și RLU pentru „Zonă servicii și comerț, desființare construcții existente(fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320601-C1, construire parc retail cu amenajări aferente"

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 374/a, 274/C
Beneficiar: **SC Asset Portofolio Management SRL**
Adresa beneficiarului: loc. Baia Mare, str. Bulevardul Republicii, nr. 56, ap. 42, jud. Maramureș
Certificat de Urbanism nr. 1163 din 20.07.2024, în vederea întocmirii PUD/PUZ,
vă comunicăm următorul

a c o r d

- cu menţiuni şi condiţii precizate în pag. 2 verso şi alăturate prezentului Aviz privind propunerea

❍ Proiectant: SC Pro Arhitectura SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesaţi, spre ştiinţă, prezentul document.

Notă:

Acordul **nu este** însoţit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuieşte procedura DTAC de avizare [*avizare Fişă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE*] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ţine loc de Aviz de soluţie tehnică/tehnico-economică pentru utilităţile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă şi/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă reţele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă reţele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele reţelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planşa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Poziţiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegaţii operatorului, care vor fi convocaţi pe şantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.
Director general,
Ing. Borha Gheorghe-Vasile

acord (*condiţii, menţiuni, observaţii*)

Nr. 17333 din 25.06.2024

pentru documentaţia de urbanism nr. la fază PUD [○] /PUZ [●] pentru obiectivul:

Elaborare PUZ şi RLU pentru „Zonă servicii şi comerţ, desfiinţare construcţii existente(fără valoare istorică), reabilitare construcţie monument 320601-C1, construire parc retail cu amenajări aferente"

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 374/a, 274/C

Beneficiar: SC Asset Portofolio Management SRL

CONDIŢII:

1. Retelele publice de alimentare cu apa si de canalizare sunt conform planului de situatie anexat. Pe proprietatea dumneavoastră se află o conductă de apă potabilă OL DN 300 mm care face parte din sistemul public de alimentare cu apă şi de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apă Arad S.A. prin Contractul de Delegare a Gestiunii serviciului Public de alimentare cu apă şi de Canalizare judeţul Arad, înregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26, alin. (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă şi de canalizare în ceea ce priveştre această conductă Compania de Apă Arad SA are un drept de trecere pentru utilitate publică asupra terenului pentru întreţinerea/reabilitarea şi exploatarea sistemului de alimentare cu apă pe toată durata existenţei acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.
2. Branşarea şi racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă şi/sau de canalizare se va face de agenţi economici agrementaţi de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuţie – recepţie – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branşare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciţii) legal(i) şi pe cheltuiala acestuia(acestora) şi în baza unui Aviz de Soluţie Tehnică.
3. Condiţiile generale privind asigurarea utilităţilor publice de apă şi canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluţie Tehnică.
4. Prezentul aviz nu ţine loc de Aviz de Soluţie Tehnică de alimentare cu apă şi canalizare.

1001842/21.06.2024

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Dragoi 2-4 Arad, Judeţul Arad România, cod poştal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat şi subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 BCR
tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

100995

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A
INTRARE 17333
DATA 25 JUN 2024

CERERE
în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT
faza D.T.A.C.

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect şi Proiectant):
1.1. Denumire obiectiv(*1) ELABORARE P.U.Z. ŞI R.L.U. PENTRU „ZONĂ SERVICII ŞI COMERŢ, DESFIINŢARE CONSTRUCŢII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCŢIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE
1.2. Amplasament obiectiv(*1) Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 374/a, 274/C, Judeţul Arad
1.3. Beneficiar(*1) S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
*Adresa(*4)* Mun. Baia Mare, Bulevardul Republicii, Nr. 56, Ap. 42, Jud. Maramureş *Tel.* 0742 111 197
*Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria .....nr. .....CNP .....*
*Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I.* 38516360 *cont .....banca .....*
1.4. Proiect nr.(*1) 277/2023 Elaborator(*1) S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1163 / 20.07.2023 Emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)
2.1. AMPLASAMENT(*1}:
.....
.....
2.2.a. BRANŞAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):
.....
2.2.b. ASIGURARE UTILITĂŢI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): [ ] sistem public / [ ] sistem individual / privat
2.2.b.1. Branşament de apă(*1):
.....
2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):
.....
2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)
.....
.....
3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI(*1}:
.....
.....
4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICŢIILOR IMPUSE(*1):
.....
.....
ÎNTOCMIT(*2) S.C. PRO AR[illegible] S.R.L.
.....

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ şi în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizatiei de Construire, [ ] fără condiţii / [x] cu următoarele condiţii (*3*5):
f. anexă
.....
.....

*) **C.A. ARAD, Director general,**
ing. Borha Gh[illegible]he Vasile,

COMPANIA DE APĂ ARAD C.I.F. RO 1683483 ARAD

AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ŞI / SAU BRANŞAMENT / RACORD

pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ŞI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

L. 213/17.11.1998-actualizată, privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia
L. 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilităţi publice
L. 241/22.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă şi canalizare
L. 199/25.05.2004 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
OTU 13/26.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare şi funcţionare a serviciilor publice de apă-canal

.....

2. Conţinutul documentaţiei tehnice anexă la Fişa tehnică:

	utilităţi apă-canal		alte lucrări exterioare		
	reţele	branşare	utilităţi	civile	industrie
a). **Certificatul de Urbanism** (copie), ... Nr. din	X	X	X	X	X
b). **Aviz CAA – asigurare servicii** (copie) Nr. din		X			X
c). **Aviz CAA – soluţie tehnică** (copie) .... Nr. . din	X				
d). Memoriu general, importanţa, perioada de execuţie planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigenţe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -:- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri reţele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planşe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită şi se obţin de proiectant direct de la operator.
Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fişei (**APĂ**, respectiv **CANAL**)

3. Durata de emitere a avizului: _____ (30 zile calendaristice de la data depunerii documentaţiei complete)

II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

.....

Pe traseul şi în zona de protecţie sanitară a reţelelor, instalaţiilor şi construcţiilor specifice aparţinând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcţii provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru branşarea/racordarea la utilităţile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condiţiile tehnice de funcţionare ale sistemelor publice existente şi **se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.**

.....

2.3.CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condiţiile generale de branşare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) şi condiţiile de calitate în punctul de delimitare a instalaţiilor publice/private **se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă şi canalizare**, solicitate şi obţinute de proiectatnt în baza unei documentaţii de specialitate.

Soluţiile tehnico-economice pentru utilităţile noi de apă-canal şi racordarea lor la sistemele publice existente se avizează de C.A. Arad la fazele de proiectare SF şi PT

.....

.....

III. INDICAŢII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din _____

b) Valoarea taxei de avizare a Fişei tehnice C.A. Arad este de *) _____ lei.

c) Banca: **Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001**

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fişei tehnice şi se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

- trasare (*informativă*) gospodării edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

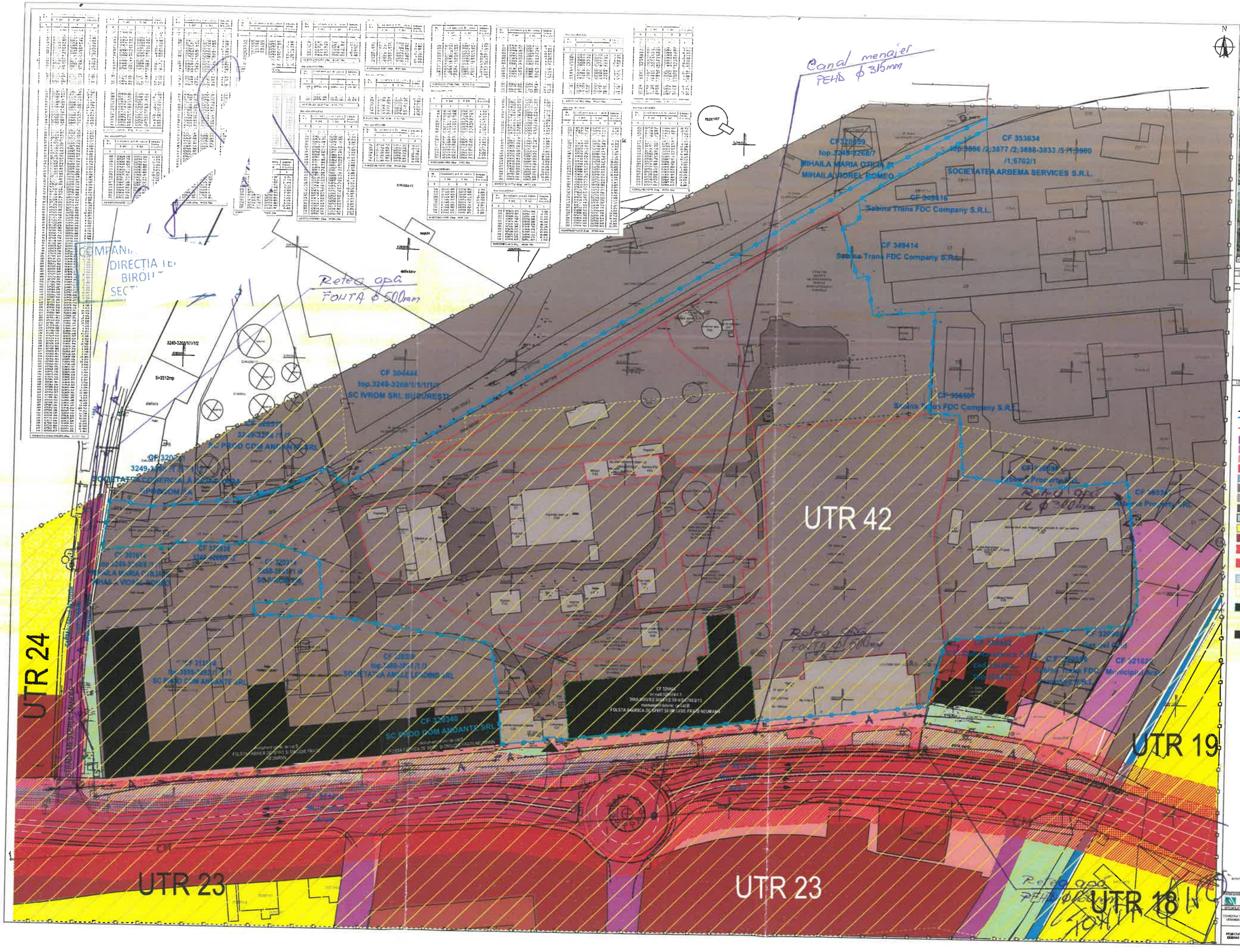
.....

şi conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fişă Tehnică.

NOTA:

Rubricile numerotate ale formularului de Fişă tehnică se completează după cum urmează:

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentatie conform cerinţelor avizatorului.
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele şi titlul profesional al acestuia (cu drept de semnatură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).
(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentaţiei şi a FIŞEI TEHNICE depuse.
(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcţie de caracteristicile lucrărilor şi de condiţiile de amplasament.
(*4) De către titular/beneficiar – cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..
(*5) Date ori cerinţe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fişă.



PUZ și PLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament:

Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C JUD. ARAD

Incadrare în localitate



Scara 1:5000

LEGENDA

LEGENDA TOPO

Legenda

LEGENDA

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITA INCINTĂ STUDIATĂ
- LIMITE PROPRIETATE CF-URI DIN INCINTA STUDIATĂ
- CIRCULATII AUTO. CAROSABIL CATEGORIA I
- CIRCULATII AUTO. STRADĂ DE CATEGORIA IV
- CIRCULAȚII PIETONALE DOMENIUL PUBLIC
- PISTA DE BICICLETE - DOMENIUL PUBLIC
- LINIE TRAMVAI
- ZONĂ INDUSTRIALĂ - UTR 42
- ZONĂ INDUSTRIALĂ - CONSTRUCȚII EXISTENTE INCINTĂ STUDIATĂ
- ZONĂ INDUSTRIALĂ - dumuri, siei, platforme, incintă studiată
- ZONĂ VERDE - DOMENIUL PUBLIC
- ZONĂ LOCUIRE
- ZONĂ SERVICII
- ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI NAȚIONAL 7E - 22,00 m, conform OG 43/97, republicat
- ZONA CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE FATA DE AXUL DRUMULUI NAȚIONAL 7E - 12,00 m, conform OG 43/97, republicat
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A LINIILOR DE TRAMVAI - 4m conform Ordinului 239/2019
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMETELOR ISTORICE -100m DE LA CONTURUL CLĂDIRII, CONFORM LEGII 422/2001
- CLADIRE MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00586 CF 320604-C1 - clădire situată în incinta studiată
- CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC - FOSTA FABRICĂ DE SPIRT ȘI DROJDIE " FRAȚII NEUMANN" - MONUMENT ISTORIC DE CATEGORIA B - INSCRIS IN LMI 2016 CU AR-II-m-B-00586
- SENS DE MERS
- ACCES AUTO ȘI PIETONAL EXISTENT

BILANT TERITORIAL EXISTENT - INCINTA STUDIATĂ

Nr. m.	BILANT TERITORIAL TEREN APERENT	EXISTENT	
		mp	%
1	Suprafaţa terenului incintă studiată	53.752,00	100,00
2	Suprafaţa construcţii incintă studiată	18.572,00	19,54
3	Zone de comunicaţii, căi pietonale de acces, platforme parcare, zone amenajate de acces la sol ruţiere studiate	28.512,00	-
4	Spaţii verzi amenajate - incintă studiată	4.847,00	8,44
5	Spaţii verzi neamenajate - incintă studiată	0,00	0,00
6	TOTAL GENERAL	38.073,47	71,82
	Indici urbanistici existenţi incintă studiată	53.752,00	100,00

- P.O.T. existent= 19,54%
- C.U.T. existent=0,38

PRO.ARHITECTURA

ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL

Proiectat în 1/2022

Faza: P.U.Z. STAPA II

Planeu nr.: 1/02

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 1-3
Tel. **0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010**
web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro
Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr.298/21.06.2024

NOTIFICARE
de asistenţă de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant şi calitatea acestuia:
ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL
Localitatea: Baia Mare, str. B-dul Republicii, nr. 56, ap. 42, jud. Maramureş
Date identificare obiectiv notificat:
Localitatea: Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598, judeţul Arad
Activitatea/activităţile pentru care este notificat obiectivul
ELABORARE PUZ ŞI RLU PENTRU "ZONĂ SERVICII ŞI COMERŢ, DESFIINŢARE CONSTRUCŢII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ). REABILITARE CONSTRUCŢIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"
FAZA: PUZ
Proiect nr: 577/2023
Proiectant: SC PRO ARHITECTURA SRL
Numărul şi data întocmirii referatului de evaluare, numele şi prenumele specialistului 1333/21.06.2024 Cotuna Cristina, medic primar igienă.
În urma evaluării documentaţiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:
- proiectul este în concordanţă cu legislaţia naţională privind condiţiile de igienă şi sănătate publică.

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic şi proiect.

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

Cecilia-Gabriela Irimie
Digitally signed by Cecilia-Gabriela Irimie
Date: 2024.06.21 12:52:02 +03'00'

ŞEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA

Red. As. Pintilie Viorica

Ref. int. 42606 / 3003

42606/20.03.2025

ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Adresă de corespondență: office@pro-arhitectura.ro

Spre știință: **1. AEROPORTUL ARAD**
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ – „zonă servicii și comerț", pe terenul situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, 274/A, 274/C, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2951,4 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 825,8 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 110,55 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'05,84" latitudine N; 021°17'12,39" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1163 din 20.07.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 30,00 m, respectiv cota absolută maximă de 140,55 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 161.291 din 25.06.2024
Ex. nr. 1/2

Către,

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
- mun. Baia Mare, bd. Republicii, nr. 56, ap. 42, jud. Maramureș -

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru **„Elaborare PUZ și RLU pentru zonă servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente.”**, situat în mun. Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, din jud. Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1163 din 20.07.2023, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm*:

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiții:

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, demunirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricţiilor de circulaţie în vederea executării de lucrări în zona drumului public şi/sau pentru protejarea drumului”, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței din data de 18.03.2024 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar – șef poliție,
BORTA DANI RGHE

Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 103. Telefon si fax: 0257/206934, Cod poştal 310053 email: circulatie@ar.politiaromana.ro
„Confidențial! Date cu caracter personal, prelucrate conform prevederilor RGPD 2016/679 ”

TRANSGAZ
MAGISTRALA ENERGIEI

SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ" SA

ETA / 58624/11.07.2024

Către,

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
Baia Mare, str. B-dl Republicii, nr. 56, ap. 42, jud. Maramures

Referitor la solicitarea dvs. inregistrată la ET Arad cu Nr.52534/21.06.2024 (nr. inregistrare comp. avize, 6719 / 07/05/24, privind eliberarea avizului de amplasament in vederea elaborarii lucrării "ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU ZONA SERVICII SI COMERT, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, REABILITARE CONSTRUCTIE, MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJARI AFERENTE" pe teren situat în intravilanul localitătii Arad, Calea Aurel Vlaicu, identificat prin având ca beneficiar pe S.C. ASSET POTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., vă anuntăm că în urma analizării documentatiei depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

întrucât lucrarea precizată mai sus va fi situată la o distantă mai mare de 200 m si nu afectează conductele de înaltă presiune care apartin Sistemului National de Transport Gaze Naturale.
Prezentul aviz are valabilitate 12 luni de la emitere.
Anexat vă restituim un exemplar din documentatie spre neschimbare.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL
S[illegible]ION

ROMANIA TRANSGAZ

PUZ și RLU aferent

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, Desființare CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament:

Incadrare in localitate



Scara 1:5000

LEGENDA

LEGENDA TOPO

Legenda

LEGENDA

UTR 24

UTR 23

UTR 19

UTR 18

Z1

Z1

NU SUNT OBIECTIVE TRANSGAZ SUB 200 M

CF 304444 top.3249-3268/1/1/1/1/1 SC IVROM SRL BUCUREȘTI

CF 320359 top.3249-3268/7 MIHAILA MARIA OTILIA MIHAILA VIOREL ROMEO

CF 353634 top.3886 /2,3877 /2,3888-3893 /5 /1,3900 /1;6702/1 SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L.

CF 349316 Sabina Trans FDC Company S.R.L.

CF 349414 Sabina Trans FDC Company S.R.L.

CF 356597 Sabina Trans FDC Company S.R.L.

CF 356598 Arbema Property S.R.L.

CF 320231 3249-3264/1/2 PC PROD COM ANDANTE SRL

CF 320271 3249-3268/1/1/1/2 SOCIETATEA COMERCIALĂ RĂDĂCARA S.PRODCOM S.A.

CF 320340 SC PROD COM ANDANTE SRL

CF 320389 top.3888-3893/1/1/3 SOCIETATEA AMILE LEASING SRL

CF 320460 Gaz nel Grid

CF 320359 top.3249-3268/7 MIHAILA MARIA OTILIA MIHAILA VIOREL ROMEO

CF 320231 3888-3893/1/1/4 SC PRODCOM S.A.

CF 320340 SC PROD COM ANDANTE SRL

CF 313574 top.3888-3893/1/1/3 SC PROD COM ANDANTE SRL

RESTAURANT COMANDA

Amplasament: 16.00m

Înălțime maximă: 9m

Regim de înălțime maxim P+1E

Regim de înălțime maxim P+3E

Regim de înălțime maxim P+1E

Regim de înălțime maxim P+3E

60.39

25.00

9.00

14.27

14.95

7.50

7.50

7.50

PROIECTANT
SC PRO ARHITECTURA SRL

ADMINISTRATOR DE UTILITĂŢI URBANE
S.C. C.T.P. S.A. ARAD

AVIZ nr. 238 / 27.06.2024
pentru amplasament şi/sau branşament (racord)

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

1. Denumire Elaborare PUZ SI RLU aferent ,,ZONA SERVICII SI COMERT DESFINTARE CONSTRUCTII, ECHIPARI si IMPREJMURI FARA VALOARE ISTORICA EXISTENTE si REABILITAREA CONSTRUCTIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1 CONSTRUIRE PARC RETAIL CU ALIMENTARI AFERENTE

2. Amplasament Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274,374/A274C, Jud. Arad

3. Beneficiar SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL

4. Proiect Nr. 577/2023 **elaborator** SC PRO ARHITECTURA SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIŢIEI

2.1 AMPLASAMENT

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI SI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ

24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 1163 din 20.07.2024, respectiv pana la data de **20.07.2026**

C

ăzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă:

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiţii

Pentru modernizarea acceselor existente precum si realizarea unor noi accese peste calea de rulare a tramvaielor se va lua legatura cu SC Compania de Transport Public SA Arad in vederea eliberarii unui nou aviz de amplasament.

Subtraversarea liniei de tramvai, in cazul in care este necesara, se va face la o adâncime de minim 1 m faţă de linie. In cazul in care este necesara sapatura deschisa, aceasta se va executa între orele 0:00-4:00 când circulaţia tramvaielor este întreruptă, refacerea umpluturilor executându-se în acelaşi interval orar, conform normelor în vigoare pentru infrastructura liniei de tramvai. Dacă săpătura deschisa depăşeşte o lăţime de 80 cm, sunteţi obligaţi să luaţi legătura cu CTP pentru consolidarea liniei.Persoane de contact: ms. Moţiu Dumitru tel. 0729-039.074.

Data: **02.07.2024**

Director Te
(SOCIETATEA A

MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluţiei, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www. primariaarad.ro

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAŢIEI

Nr. ad.55370Z1/ 02. IUL. 2024

Către,
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
Jud. Maramureș, mun. Baia Mare, B-dul Republicii, nr.56,ap.42

Spre Stiință,
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., mun. Arad
str. Corneliu Coposu nr.24C

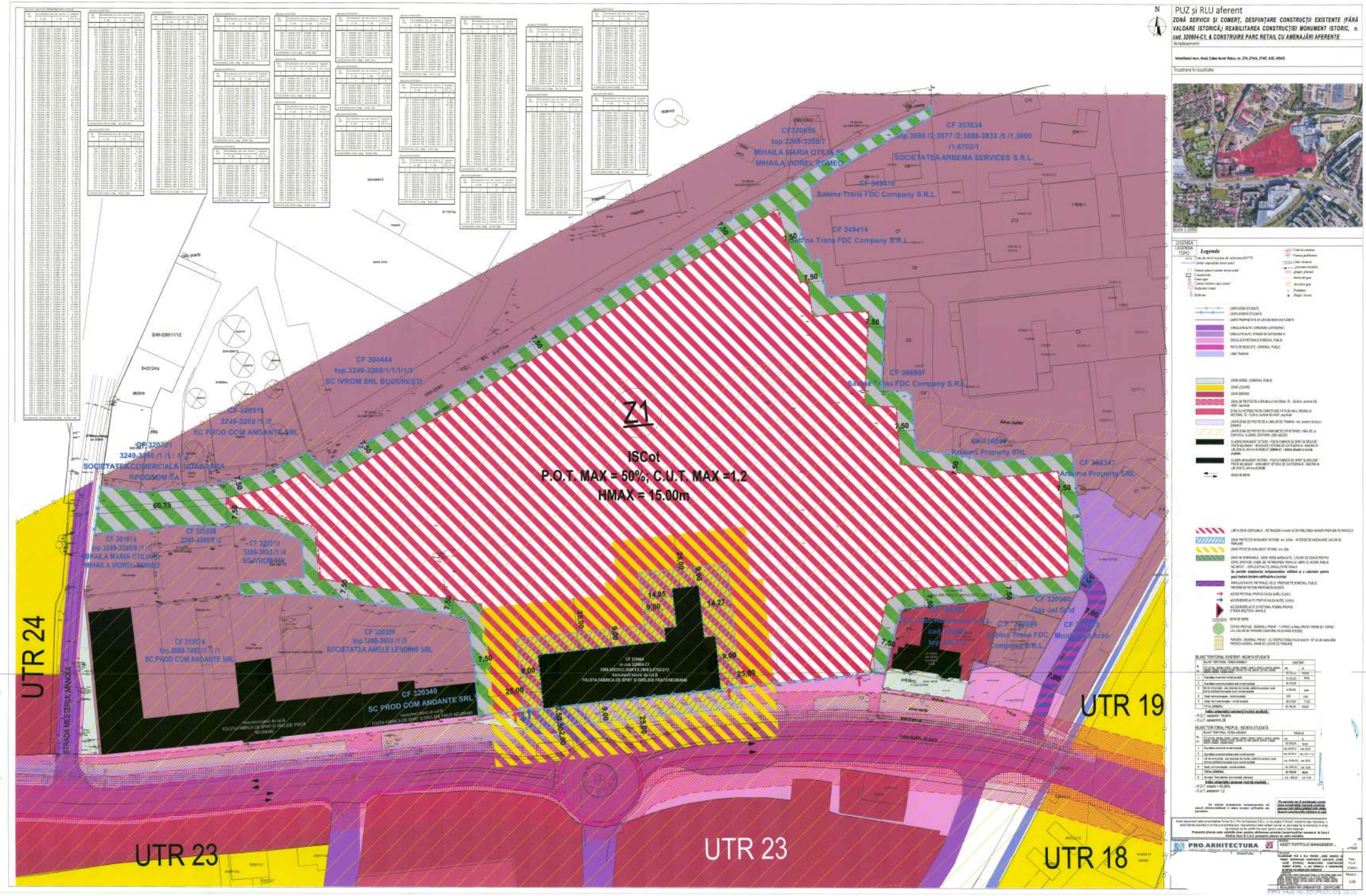
Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulaţiei pentru lucrarea ***„ELABORARE PUZ şi RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604 - C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE " la faza P.U.Z.,*** *propus a fi amplasat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 374/a 274/C, jud. Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 620616, 320625,620660,320662,315008,307255,320353,321196,300614,307160,316902,320606,320618,320958 Arad, conform CU nr.1163/20.07.2023.*

În urma analizării documentaţiei în şedinţa din data de 27.06.2024, Comisia de Sistematizare a Circulaţiei ***a avizat*** solicitarea.

PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR [illegible]IEȘA ILIE

ROMÂNIA MUNICIPIUL ARAD 2 IUL. 2024 TULARE

	Nume prenume	Funcţia	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		01.07.2024
Verificat:	Ovidiu Găină	Șef Serviciu		01.07.2024
Întocmit:	Stoian George	Secretar		01.07.2024
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		01.07.2024


PUZ și RLU aferent
ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ) REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, nr. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE
Amplasament:
Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274C JUD. ARAD
Încadrare în localitate
Scara 1:5000
LEGENDA
LEGENDA TOPO
Legenda
Z1
ISCot
P.O.T. MAX = 50%; C.U.T. MAX =1.2
HMAX = 15.00m
UTR 24
UTR 23
UTR 19
UTR 18
STRADA VESTERUL MANGLEI
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1/1
SC IVROM SRL BUCUREȘTI
CF 320311
3249-3268 /1 /2
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320321
3249-3268 /1 /1 /1 /2
SOCIETATEA COMERCIALA INTEGRAREA RIPOSCOM SA
CF 301614
top.3249-3268/8 /1 /1
MIHAILA MARIA OTILIA
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 320938
3249-3268/8 /2
CF 320312
3488-3893 /1 /4
SC IVROM SRL
CF 313574
top.3888-3893 /1 /1
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320389
top.3888-3893 /1 /3
SOCIETATEA AMSLE LEHONG SRL
CF 320340
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320604
m-sud.320604-C1
3888,3893/2;3834/2;3906;3,4702/2/3
FOSTA FABRICA DE SPIRT ȘI DROJDIE FRAȚII NEUMANN
CF 320960
Gaz del Gold
CF 353634
top.3886 /2;3877 /2;3888-3833 /5 /1,3900 /1;6702/1
SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L.
CF 349416
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 349414
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356598
Arbema Property SRL
CF 349347
Arbema Property SRL
CF 320320
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 320320
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 320320
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
60,35
7,50
9,00
14,85
14,27
25,00
7,00
PRO.ARHITECTURA
ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD
INTRARE / IEȘIRE NR. 613
din ziua 19 luna 05 anul 2025

Număr/dată înregistrare beneficiar: 1/16.05.2025	Număr/dată înregistrare: ...../..... UAT competentă cu aprobarea documentației de amenajare a teritoriului sau a documentației de urbanism

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE
prin care beneficiarul declară că nu a fost primită solicitarea de clarificare, completare sau modificare, nu a fost eliberat aviz/acord cu sau fără condiții ori nu a fost eliberată adresa de respingere

Subsemnatul **Man M. Bogdan Mircea**, CNP **I1I8I8I1I0I0I4I2I4I0I0I2I5I**, cu domiciliul Bd. Republicii 56, ap. 42 Baia Mare în județul Maramures, municipiul Baia Mare, cod poștal 430231, str. adresa pentru corespondența electronică bogdan.man@assetportfoliomanagement.com, în calitate de reprezentant legal al **ASSET PORTFOLIO MANAGEMENT SRL**, cu sediul în BAIA MARE, Bd. Republicii 56, beneficiar al documentației documentației de urbanism ***„ZONĂ SERVICII SI COMERT – DESFIINTARE CONSTRUCTII, ECHIPĂRI si ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE si REABILITAREA CONSTRUCTIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE" cu amplasament situat în intravilan Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, identificat prin C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD*** pentru care se solicită analizarea și promovarea spre aprobare, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar pe propria răspundere că pentru avizele și acordurile menționate în tabelul de mai jos a fost depusă, conform legislației în vigoare, documentația în vederea obținerii acestora și în termenele prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 31/2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor nu au fost primite de la emitent/emitenți, în condițiile legii:

[ ] nicio solicitare de clarificare, completare sau modificare;
[x] niciun aviz sau acord cu sau fără condiții;
[ ] nicio adresă de respingere.

Anexez documente doveditoare pentru fiecare aviz/acord solicitat pentru care în termenul legal nu a fost primită solicitarea de clarificare, completare sau modificare, nu a fost eliberat aviz/acord cu sau fără condiții ori nu a fost eliberată adresa de respingere, după caz, respectiv pentru:

Nr. crt.	Avizul/ Acordul solicitat	Denumire instituție/ entitate de la care s-a solicitat avizul/ acordul	Dată și număr înregistrare solicitare aviz/acord (Se anexează copie după documente doveditoare.)	Dată și număr depunere răspuns la clarificări, completări sau modificări, dacă este cazul (Se anexează copie după documente doveditoare.)	Data împlinirii termenului de transmitere a solicitării de clarificare, completare sau modificare, de eliberare a avizului/ acordului cu sau fără condiții ori de eliberare a adresei de respingere
1	AVIZ PUZ	DJC ARAD	91/U/02.04.2025	OUT 25230/30.04.2025	16.05.2025
2					
3					
...					

Declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, că datele înscrise în prezenta cerere și în documentele anexate sunt reale, corecte, complete și perfect valabile și înțeleg că invocarea în fața unei autorități sau instituții publice a obținerii unui aviz sau acord ca urmare a procedurii aprobării tacite, omițând cu știință prezentarea răspunsului ori a notificării primite în cadrul procesului de emitere a avizelor și acordurilor, reprezintă fals în declarații, constituie infracțiune și se pedepsește conform legii. Sunt de acord ca DJC ARAD / CJ ARAD / CL al Municipiului Arad să prelucreze datele mele cu caracter personal, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) - GDPR. Temeiul juridic al prelucrării acestor date este consimțământul subsemnatei/subsemnatului. Consimțământul în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, precum și furnizarea datelor menționate mai jos sunt voluntare. Acest consimțământ poate fi revocat în

orice moment, printr-o notificare către CJ ARAD/ CL al Municipiului Arad conform prevederilor GDPR referitoare la drepturile persoanelor vizate. Toate datele cu caracter personal colectate vor fi stocate numai cât este necesar îndeplinirii scopului pentru care au fost colectate, plus termenele de arhivare prevăzute de dispoziţiile legale în materie, şi/sau atât cât este necesar pentru ca părţile să îşi poată exercita drepturile legitime.

Am înţeles această declaraţie de consimţământ şi sunt de acord cu prelucrarea datelor mele cu caracter personal.

Data 16.05.2025 Semnătura. . MAN BOGDAN-MIRCEA Digitally signed by MAN BOGDAN-MIRCEA Date: 2025.05.16 20:11:04 +03'00'

Precizări de completare

^(1) Numele şi prenumele solicitantului, inclusiv iniţiala tatălui.

^(2) Adresa solicitantului, persoana fizică care acţionează în numele beneficiarului autoritate/instituţie publică sau persoană fizică, precum şi adresa beneficiarului documentaţiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

^(3) Se va completa cu denumirea beneficiarului documentaţiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

^(4) Se va completa cu titlul documentaţiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

^(5) Se va completa cu denumirea autorităţii publice la care se depune solicitarea de aprobare a documentaţiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

MINISTERUL CULTURII

DIRECŢIA JUDEŢEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD
310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 634 / 18.09.2024

APROBAT,
Director Executiv
Adrian Laurențiu SIMON

Către,

SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL
mun. Baia Mare, bd. Republicii nr. 56, ap. 42, jud. Maramureş

COMUNICARE NR. 208 / U / 11.09.2024

Privind:	PUZ – Zonă servicii şi comerţ - desfiinţare construcţii, echipări şi şi împrejmuiri fără valoare istorică existente şi reabilitarea construcţiei monument istoric, nr. cad. 320604-C1, & construire parc retail cu amenajări aferente
Statut LMI:	Monument istoric înscris în LMI, actualizată 2015 prin OMC 2828/2015, cod AR-II-m-B-00586 - Fosta Fabrică de spirt şi drojdie "Fraţii Neumann"
Amplasament:	mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274
Nr. pr./faza/Den:	**577/2023 / PUZ consultare – ZONĂ SERVICII ŞI COMERŢ - DESFIINŢARE CONSTRUCŢII, ECHIPĂRI ŞI ŞI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE ŞI REABILITAREA CONSTRUCŢIEI MONUMENT ISTORIC, NR. CAD. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE**
Proiectant:	SC PRO ARHITECTURA SRL, mun. Arad, str. Ioan Alexandru nr. 15
Titular:	SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL, mun. Baia Mare, bd. Republicii nr. 56, ap. 42, jud. Maramureş

Documentaţia transmisă cu adresa înregistrată la Direcţia Judeţeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 634 / 01.08.2024 cuprinde extrase CF, CU 1163/2023, aviz oportunitate 58/2023, memoriu PUZ, plan de încadrare, plan situaţie existentă, plan reglementări, plan mobilare, concept.

Se propun: Reglementări urbanistice şi stabilirea regulamentului de urbanism pentru realizarea unei zone comerciale cu amenajările aferente prin reabilitarea şi refuncţionalizarea clădirii Moară, construirea unui corp de clădire în regim de înălţime P+1, Hmax=15 m, cu funcţiuni comerciale şi servicii (alimentaţie publică) şi spaţii aferente, în suprafaţă totală de 52.907 mp.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentaţiei din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecţie a acestora şi a zonelor construite protejate, în cadrul Şedinţei de lucru din data de 11.09.2024, poziţia 3960/AR01 din Procesul verbal, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice–12, prin DJC Arad, vă comunică mai jos constatările şi sugestiile comisiei:

– Propunerea urbanistică pe amplasamentul monumentului istoric „Fosta Fabrică de spirt şi drojdie «Fraţii Neumann»" trebuie să se bazeze pe concluziile studiului de fundamentare istorico-arhitectural. Ca urmare, documentaţia de urbanism va fi analizată împreună cu studiul respectiv;

– Comisia recomandă pentru PUZ, analizarea parcelei iniţiale a fabricii, iar pentru soluţia urbanistică, eliminarea accesului din proximitatea giraţiei.

Întocmit:
arh. Elisabeta COSMA, consultant

Consilier Patrimoniul Imobil DJC Arad
Alina PODAVU

Prezentul document a fost transmis solicitantului direct în data de _____.

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61,TE:0257280597 ;Fax: 0257280915 e-mail:office@ateliera.ro
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001	
C.F.: 1696726 | O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

STUDIU GEOTEHNIC

Nr. 11 /2024

Obiectiv:
Zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente,
Municipiu Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274-274/A-274/C

NIHIL SINE GEO

ACEST STUDIU POATE FI FOLOSIT DOAR PENTRU ACEST OBIECTIV

Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
Str. Gen. Dragalina nr. 24 – Timişoara
Mobil: 0766 318 344

Nr. 33234/12.04.2024

REFERAT Af

privind verificarea de calitate la cerinţa Af a

ZONĂ DE SERVICII ŞI COMERŢ, DESFIINŢARE CONSTRUCŢ XISTENTE (fără valoare istorică) REABILITARE CONSTRUCŢIE MONUMENT 320604 – CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE, MUN. ARAD, CALEA AU L VLAICU, NR. 274 – 274/A – 274/C, JUD. ARAD, PR.11/2024

FAZA:GEO

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: SC ATELIER A SRL, Arad, M. Eminescu 61, jud. Arad
- Amplasament: Calea Aurel Vlaicu, nr. 274 – 274/A – 274/C, mun. Arad, jud. Arad
- Beneficiar: SC S7 ARAD SHOPPING PARK SRL
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 12.04.2024.

2. Caracteristici principale ale proiectului

- **STUDIU GEOTEHNIC** cu datele geologice generale ale amplasamentului, geomorfologia, geologia şi hidrologia zonei, zonarea seismică, factorii climatici, zonele de risc, parametrii geotehnici pentru straturile de nisipuri care alcătuiesc terenul de fundare, determinaţi prin încercări de laborator, capacitatea portantă a masivului de pământ, recomandări privind terenul de fundare şi amenajarea acestora.
- **Anexe grafice şi tabelare**: Plan de situaţie, cu poziţionarea lucrărilor geotehnice de teren efectuate, 6 foraje geotehnice efectuate astfel, F1 la adncimea – 10,0 m, F2, F3, F4 la adncimea – 6,00, F5 la adncimea – 2,50, F6 la adncimea – 3,00 , completate cu o penetrare dinamică cu con, cu rolul de a evidenţia gradul de consolidare/îndesare a terenului de fundare, buletine de analiză, caracteristicile geotehnice ale pământurilor care formează zona activă a terenului de fundare conf. Studiului geotehnic efectuat.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluţia adoptată pentru respectarea cerinţei verificate:

STUDIU GEOTEHNIC AL AMPLASAMENTULUI

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planşele cu soluţia proiectată: -
- Alte documente: Plan de situaţie cu poziţionarea lucrărilor geotehnice de teren efectuate, 6 foraje geotehnice efectuate astfel, F1 la adncimea – 10,0 m, F2, F3, F4 la adncimea – 6,00, F5 la adncimea – 2,50, F6 la adncimea – 3,00 , completate cu o penetrare dinamică cu con, cu rolul de a evidenţia gradul de consolidare/îndesare a terenului de fundare, buletine de analiză, caracteristicile geotehnice ale pământurilor care formează zona activă a terenului de fundare conf. Studiului geotehnic efectuat.

4. Observaţii şi recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigenţelor impuse de legislaţia de specialitate în vigoare şi îndeplineşte condiţiile tehnice şi de calitate necesare NP 074/2022 –Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii.

5. Concluzii finale

- **STUDIUL GEOTEHNIC** verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii proiectului **ZONĂ DE SERVICII ŞI COMERŢ, DESFIINŢARE CONSTRUCŢII EXISTENTE (fără valoare istorică) REABILITARE CONSTRUCŢIE MONUMENT 320604 – C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE, MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 274 – 274/A – 274/C, JUD. ARAD.**

Am primit,
INVESTITOR

VERIFICATOR Af
Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

~~Doamna~~ / Domnu ... ION ALEXANDRU GHEORGHE ... cerințele esențiale: REZISTENTĂ ȘI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A ...LOR ȘI MASIVELOR DE PAMANT

C... ...eric personal

INGINER

15

Director, PAUL

ATESTAT

Secretar, TEOD...

Pentru competența: VERIFICATOR ... ECTE

În do...

... CONSTRUCȚIILE (TIT.)

În specialitatea: —

Semnătura titular

Data eliberării: 26.07.2006

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico-profesională, emis în baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

07222

Seria B Nr.

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la ...	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2021	Prelungit valabilitatea 26.07.2026
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la .....

LEGITIMAȚIE

SQUARE 7
Properties

SQUARE7.RO

Tema de proiectare:

Proiect:	număr	9/12.03.24	
	denumire	Retail Park Arad	
Amplasament:	Strada Aurel Vlaicu		
Beneficiar/investitor:	S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L		
Date tehnice:	amprenta la sol		11,959 mp
	regim de înălțime		P, P+1
	adâncime tehnologică de fundare		Nu sunt cote de fundare impuse de prin cerințe tehnologice/funcționale
	încercări estimate la nivel teren		specifice clădirilor comerciale
Categoria de importanță:	C-normala		
Categoria geotehnică preliminară:	In baza acestor informații, încadrarea preliminara geotehnica este categoria 2 si in funcție rezultatele cercetării geotehnice, aceasta încadrare poate fi rectificata, inginerul geotehnician stabilind categoria finala geotehnica.		
Investigații pe teren:	număr		6
	tip		Foraj mecanic la -10,00m Foraj continuu Foraj manual Ø 8 5/8 /-6,00m Foraj manual Ø 8 5/8 /-2,50m
	adâncim		10,00m carotaj continuu 6,00m

DAN I. ION ALEXA ROMÂNIA M.T.C. INGINER CONSILIATOR PROIECTE

460-46E-48 Pipera Road, Oregon Park, 6th Floor, District 2, Bucharest 020334
+40 (31) 425 49 88 / 89

		2,50m
	dispunere în plan	Conf. Anexa 3
Investigații de laborator:	număr	4
	tip	
Cerințe pt. confirmare și recepție a naturii terenului de fundare	DA	NU

Semnătura și ștampila
(solicitant/proiectant)

*Prezenta se completează în conformitate cu prevederile NP 074-2022, aprobat prin Ordin nr.27/2022

ATELIER A SRL	Laborator de analize și încercări în activitatea de construcții Arad, str. M.Eminescu, 61,Tf:0257280597;e-mail:office@ateliera.ro	
Banca Comercială Română, Agenția "Avram Iancu", Arad : RO53 RNCB 0016 0054 4152 0001		
C.F.: 1696726	O.R.C: J 02/2212/1991	Trezoreria Arad:RO67 TREZ 0215 069X XX00 7980

FOAIE DE CAPĂT

Proiect:	Zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente.
Amplasament:	Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274-274/A-274/C.
Beneficiar:	S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.
Nr. proiect:	11 /2024
Faza:	Studiu geotehnic
Proiectant de specialitate:	SC ATELIER A SRL
Proiectant general:	

Contents

Foaie de capăt .....

Studiu geotehnic 3

1. Introducere 3
2. Date generale 4
   - 2.1 Amplasamentul 4
   - 2.2 Geomorfologia. 4
   - 2.3 Geologia zonei 4
   - 2.4 Hidrologia zonei 5
   - 2.5 Zonarea seismică 7
   - 2.6 Factori climatici 8
   - 2.7 Încadrarea în zone cu risc natural: 9
   - 2.8 Stabilirea categoriei geotehnice 9
3. Stratificaţia terenului şi caracteristicile fizico-mecanice 9
4. Apa subterană 13
5. Concluzii şi recomandari 13

ANEXE:

1. Plan de situaţie cu forajele efectuate
2. Rapoarte de încercare: granulometrie, limite plasticitate, forfecare, compresiune
3. Diagrama PDU

STUDIU GEOTEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru stabilirea stratificaţiei, a caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului din zona activă în vederea lucrărilor de construire a unei zone de servicii şi comerţ, desfiinţare construcţii existente (fără valoare istorică), reabilitare construcţie monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente, în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274-274/A-274/C.

1.2 Programul de investigaţii a cuprins lucrări specifice determinării următoarelor elemente semnificative:

- încadrarea amplasamentului din punct de vedere geomorfologic, geologic, hidrografic, climatic şi seismic, pentru care s-a luat în considerare şi harta geologică a zonei;
- identificarea succesiunii stratigrafice;
- determinarea caracteristicilor fizico–mecanice ale terenului de fundare în secţiunea zonei active;
- precizarea poziţiei nivelului hidrostatic;
- stabilirea condiţiilor de proiectare şi execuţie a lucrărilor pe amplasamentul propus.

1.3 Studiul geotehnic a fost eleborat în conformitate cu următoarele prevederi tehnice:

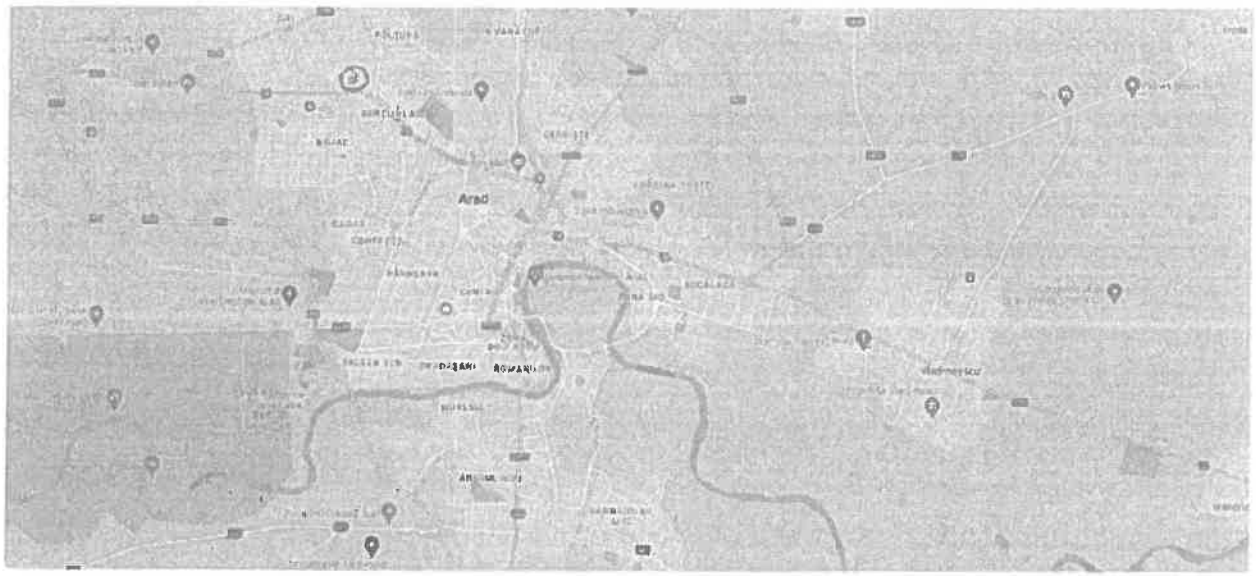
- Normativul NP-074/2022, privind exigenţele şi metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare;

- SR EN ISO 14688-1:2018– Investigaţii şi încercări geotehnice. Identificarea şi clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare şi descriere.
- Normativul NP 112/2014 - privind proiectarea fundaţiilor de suprafaţă;
- P100/1/2019 - Cod de proiectare seismică;
- C 159 - 1989 - Instrucţiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin metoda penetrării cu con;
- Normativ CR-1-1-3/2012 Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor;
- Normativ CR-1-1-4/2012 Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor.

2. DATE GENERALE

2.1 AMPLASAMENTUL

Amplasamentul cercetat se găseşte în Municipiu Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274-274/A-274/C., conform planului de situaţie anexat.



2.2 GEOMORFOLOGIA.

Zona menţionată este amplasată în Câmpia joasă a Aradului, având altitudini absolute coborâte cuprinse între 98 –105m, aflată sub influenţa apelor curgătoare, care au dus la trasportarea şi depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafaţa relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare şi a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase braţe şi zone mlăştinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni şi fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri şi nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcţie de mărimea fragmentelor de bază. Câmpia Aradului reprezintă un vechi con aluvial al Mureşului, înecat în depozite mai recente. În

asemenea situaţii, stratificaţia poate să se schimbe pe distanţe uneori mici, dar rămâne în domeniul detritic cu variaţii mari de granulometrie.

2.3 GEOLOGIA ZONEI

Din punct de vedere geologic amplasamentul este aşezat pe formaţiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naştere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din şisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime stau discordant şi transgresiv formaţiunile sedimentare ale panonianului şi cuaternarului.

Cuaternarul, reprezentat prin depozite loessoide în interfluvii şi prin depozite aluvionare în şesul aluvionar al Mureşului, are o largă răspândire, acoperind la suprafaţă întreaga zonă. Depozitele aluvionare sunt constituite din nisipuri, uneori cu pietriş, nisipuri argiloase şi argile nisipoase. În zona Arad, o importanţă deosebită o prezintă depozitele aluvionare ale conului de dejecţie al Mureşului, care ajung până la grosimea de 145 m fiind constituite dintr-o alternanţă de argile şi nisipuri cu elemente de pietriş. Pliocenul este reprezentat prin depozite care apartin Levantinului, Dacianului şi Ponţianului. Prin forajele executate în zona Arad, limita Dacian – Ponţian a fost considerată pe criteriii litologice, la 525 m adâncime şi s-a ieşit din Pliocen la adâncimea de 1.162m. Miocenul este reprezentat prin depozite aparţinând Sarmaţianului, constituite din marne compacte şi marne nisipoase, cu intercalaţii de nisipuri şi gresii slab cimentate şi calcare albe-gălbui, care stau peste fundamentul cristalin. În unele foraje, Sarmaţianul a fost interceptat între adâncimile 1,162 – 1,189 m, deci cu o grosime de 27 m. Cristalinul este constituit din şişturi sericitoase, cloritoase şi talcoase, şisturi silicioase şi filite. Formaţiunile ce iau parte la alcătuirea geologică a zonei cercetate, se afundă de la est către vest, prezentând o serie de structuri anticlinale largi, asa cum este structura Zădăreni la sud de Arad şi structura Turnu la vest, zona Arad situându-se pe flancul nordic al structurii Zădăreni.

Local, pe amplasament, pot exista variaţii mari de stratificaţie, întrucât ne aflăm pe terasa râului Mureş, acoperită cu depozite aluvionare specifice, formate în condiţiile în care, periodic, au loc şi inundaţii puternice.

2.4 HIDROLOGIA ZONEI

Apele freatice. Sunt cantonate în depozite cuaternare alcătuite din nisipuri cu granulometrie diferită, pietrişuri cu intercalaţii de argile, prafuri argilose – prăfoase. În partea superioară a acestor depozite permeabile se dezvoltă formaţiuni cu o permeabilitate mai redusă care fac ca în anumite zone nivelele hidrostatice să prezinte caractere ascensionale. În acelaşi timp, formaţiunile cu granulometrie fină şi apariţia unor orizonturi genetice de soluri impermeabile, bine dezvoltate, fac ca deasupra acestora (0,4 – 0,6 m) să se acumuleze strate acvifere sezoniere (suprafreatice) influenţate de condiţiile climatice, motiv pentru care prezintă oscilaţii sezoniere accentuate. Aceste straturi sunt discontinue şi se află în interdependenţă cu straturile

freatice propriu – zise. Nivelurile apelor freatice în câmpia joasă se întâlnesc între 0,0 şi 3,0 metri, excepţie fac areale reduse de 3,0 – 5,0 metri care sunt situate în zonele grindate. Niveluri de 0,0 – 2,0 metri se întâlnesc în zonele depresionare şi pe fostele albii părăsite. În zonele înalte, apele freatice se drenează mai repede (din cauza materialului mai grosier al stratului acvifer) decât în zonele plane şi depresionare. Alimentarea pânzelor acvifere se face în cea mai mare parte din precipitaţii şi mai puţin din Mureş. Condiţiile cele mai favorabile de alimentare sunt în zona în care predomină materialele ceva mai grosiere. Maximele de nivele se produc, de regulă, în lunile februarie şi martie. În continuare nivelul scade treptat până în lunile octombrie – noiembrie când se înregistrează valorile minime. Nivelul hidrostatic, având adâncime relativ mică este supus şi influenţei climatice în sensul că primăvara când se produc infiltraţii acesta se ridică uşor, iar vara, când evapotranspiraţia creşte, nivelul scade. Oscilaţiile nivelului freatic prezintă amplitudini de 1,0 - 1,5 metri în apropierea Mureşului, în depozitele grosiere, ele pot atinge până la 2,0 – 2,5 metri iar în zonele de interfluvii, acestea sunt situate între 0,5 –2,5 metri. Datorită amplitudinii mari, în depresiuni nivelele freatice se întâlnesc uneori la suprafaţă sau aproape de suprafaţă din care cauză se semnalează fenomene de băltiri. Regimul apelor freatice este puternic influenţat de îndiguiri şi desecări. Reţeaua canalelor de drenaj de adâncime construită în toată câmpia a determinat înlăturarea parţială a pânzelor de ape suprafreatice şi a contribuit la coborârea nivelului freatic. Apa subterană se va putea ridica până la adâncimi de 1,4 – 1,7 m (107,9 m Nivelul Mării Baltice /NMB/) excepţie făcând situaţiile excepţionale (inundaţii, pierderi tehnologice, etc.)

Chimismul apelor freatice.

În orizonturile acvifere cantonate în depozite grosiere în care şi circulaţia apei este mai mare, mineralizarea şi duritatea prezintă valori reduse. Calitate mai slabă au apele din zonele joase, unde drenajul este lent şi unde depozitele fine din acoperişul acvifer îngreunează regenerarea apelor subterane prin infiltraţii verticale. Chimismul variază de la un foraj la altul pe distanţe relativ reduse. Reziduul fix al apelor freatice poate varia între 0,4 şi 1,5 l. gr/ litrul de apă, deci întâlnim toată gama de ape, de la dulce la sălcie.

Apele de adâncime din zona Câmpiei Aradului sunt cuprinse în marea unitate a Bazinului Vestic. Puternica fragmentare a soclului condiţionează un circuit propriu care face ca la suprafaţă să apară ape termale. În forajele efectuate în Câmpia Mureşului până la adâncimi de 424 metri, în depozite cuaternare, au fost distinse 12 orizonturi acvifere ascensionale.

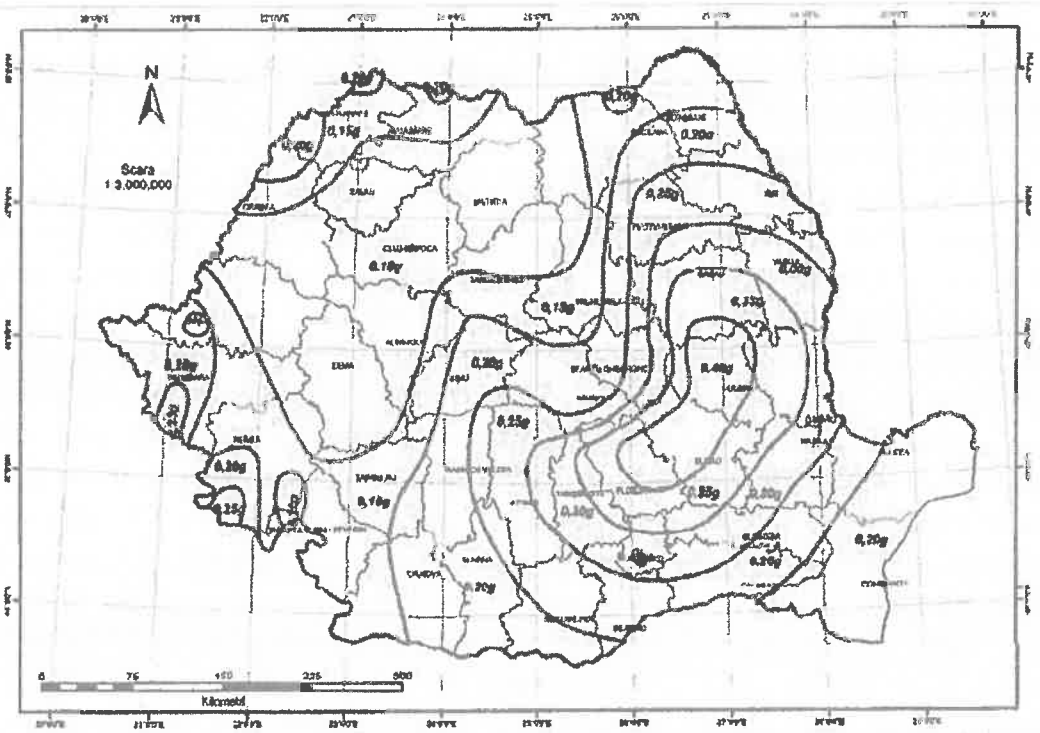
Apele de suprafaţă. Teritoriul municipiului aparţine bazinului hidrografic al râului Mureş. Râul Mureş, are o lungime totala de 716 km din care cca 220 km pe teritoriul judeţului şi o suprafaţă hidrografică de 27.890 km2, din care 2500 km2 în judeţul Arad, clasându-se astfel pe locul 2 în România, după fluviul Dunăre. Panta râului pe sectorul de câmpie este de $0,3^0/_{00}$. De asemenea, acesta reprezintă şi râul cu cel mai mare debit, intrând în judeţul Arad cu $142m^3/s$; debitul maxim atins este de 2.150m3/s. Scurgerea

maximă se produce primăvara, urmare a precipitaţiilor dar şi topirii stratului de zăpadă, în acest sezon înregistrându-se peste 44% din scurgerea anuală. Restul scurgerii este repartizată după cum urmează: 25% vara, 11% toamna şi 20% iarna. Primăvara se produc şi cele mai frecvente indundaţii. Utilizarea lui este însă restricţionată de calitatea apelor, deoarece la capăt de bazin hidrografic râul concentrează poluanţi care îl fac utilizabil numai pentru industrie şi agricultură.

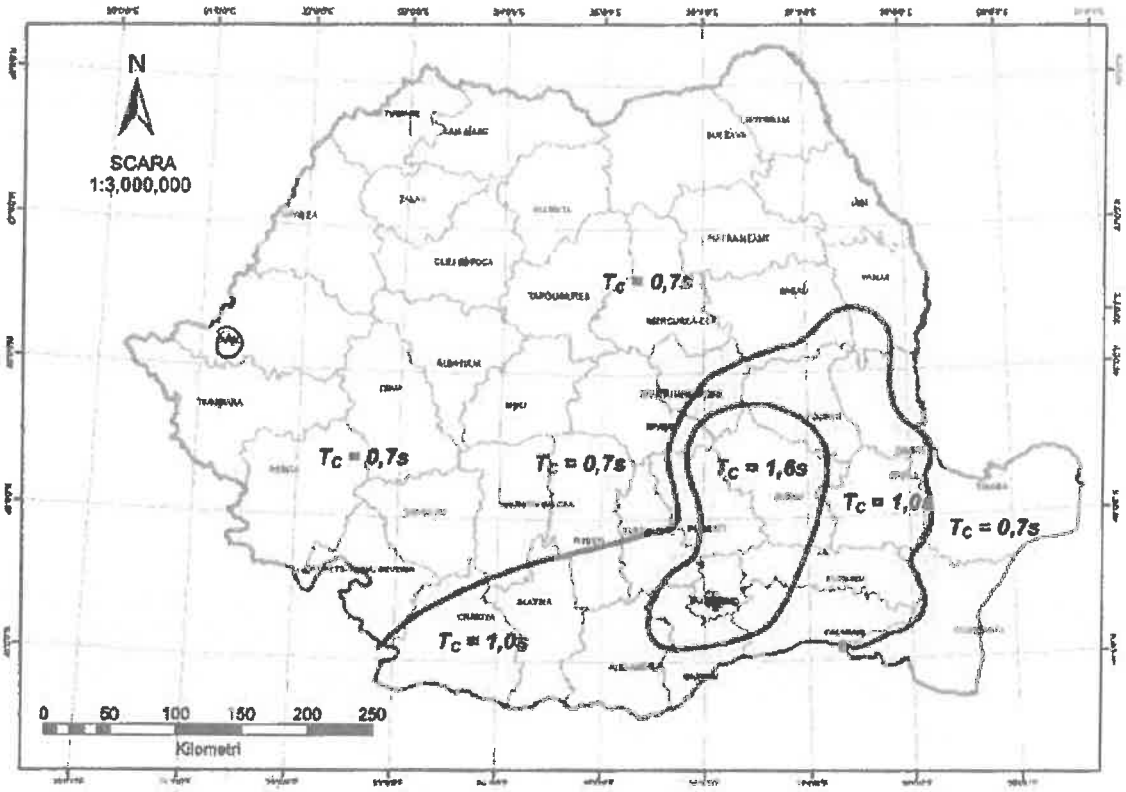
Pârâul Aranca, râul Mureşul Mort şi numeroase alte canale artificiale deversează în Mureş şi formează în lunca acestuia un ecosistem dinamic, periodic transformabil, cu peste 40 de insule şi numeroase grinduri şi plaje de nisip. Existenţa ecosistemelor acvatice şi terestre variante, constituite din: stepă şi silvostepă, ape stătătoare, bălţi şi mlaştini, lunci şi pajişti umede, fâneţe, vii, livezi şi terenuri arabile, are drept consecinţă o biodiversitate considerabilă, motiv pentru care, la limita sud-vestică a municipiului a luat naştere parcul natural "Lunca Mureşului".

2.5 ZONAREA SEISMICĂ

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colţ Tc–0,7 sec. şi un coeficient seismic ag–0,20 g şi gradul 7 de intensităţi seismice conform STAS 11100/93.



Zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani şi 20% probabilitate de depăşire în 50 de ani



Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colţ), T_C a spectrului de răspuns

2.6 FACTORI CLIMATICI

Teritoriul localităţii se încadrează într-un climat temperat continental moderat (amplitudinea termică medie anuală este de 22,5 °C), cu uşoare influenţe ale climatului mediteranean şi oceanic, cu ierni relativ blânde şi cu veri călduroase şi nu prea secetoase. Lanţul Carpaţilor îl adăposteşte împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Regimul eolian este un factor climatologic important deoarece direcţia vânturilor indică originea maselor de aer care vin deasupra câmpiei modificând mersul vremii. Regimul vânturilor este determinat de dezvoltarea diferitelor sisteme barice care traversează Câmpia Aradului: anticiclonul Azoric, anticiclonul Euroasiatic, ciclonul Islandic şi ciclonul Mediteranean.

- adâncimea maximă de îngheţ-dezgheţ a zonei (cf. STAS 6054-77) este de 0,80 m
- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, sk, pentru altitudini până în 1000m, sk = 1,5 kN/m2, conform Normativ CR-1-1-3-2012.
- valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului, qb, pentru altitudini de până în 1000m, qb = 0,5 kPa, conform Normativ CR 1-1-4/2012.

2.7 ÎNCADRAREA ÎN ZONE CU RISC NATURAL

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare al ariei pe care se găseşte amplasamentul investigat se face în conformitate cu Legea Nr. 575/ Noiembrie 2001, Legea privind aprobarea Planului de amenajare al teritoriului Naţional – Secţiunea a V – a : Zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a posibilităţii producerii de pierderi umane şi materiale pe o perioadă de referinţă viitoare şi într-o zonă dată, pentru un anumit tip de dezastru.

Factorii de risc avuţi în vedere sunt: cutremurele de pământ (Anexa 3), inundaţiile (Anexa 5) şi alunecările de teren (Anexa 7).

- ✓ Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 6, cu perioada de revenire de cca 50 ani; magnitudinea maximă credibilă a sursei, de Mw=6.1.
- ✓ Inundaţii:Municipiul Arad se regăseşte în lista cu unităţile administrativ teritoriale afectate de inundaţii.
- ✓ Alunecări de teren: zonă cu potenţial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.8 STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Factori de influenţă	**Încadrare**	**Puncte**
Condiţii de teren	Bune	2
Apa subterană	Fără epuismente	1
Categoria de importanţă a construcţiei	Normală	3
Vecinătăţi	Fără risc	1
Zona seismică	Tc 0,7 sec; ag 0,20 g	2
Risc geotehnic		**9**

Categoria geotehnică 1.

3.STRATIFICAŢIA TERENULUI ŞI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

3.1.Stratificaţia

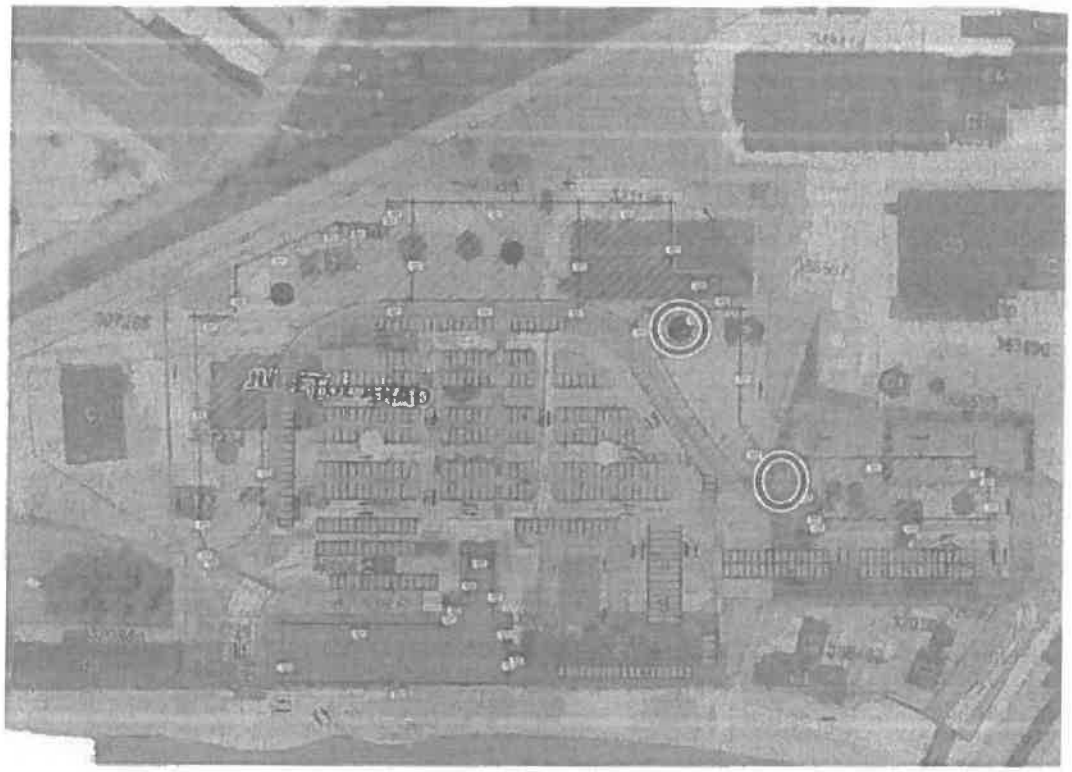
Pe amplasamentul indicat s-au efectuat 2 foraje mecanice F1 şi F2 până la adâncimea de 10.00, respectiv 6.00m, 2 foraje manuale până la adâncimea de 6.00m, 2 foraje manuale până la adâncimea de 2,50 m şi 1 penetrare dinamică cu con.

Cele 2 foraje au fost realizate cu o foreză hidraulică cu prelevarea de probe tulburate/netulburate, diametrul forajului fiind de Ø = 110mm.

Utilajele folosite pentru realizarea forajelor se compun din:

- Foreză hidraulică Massenza MI 2;
- Sape de foraj cu diametrul Ø = 100mm, cu lungime de 1,5 m;
- Tije de legătură cu lungime de 1,5 m.

Amplasarea în teren a forajelor mecanice este redată mai jos.



Forajul **F1**, executat de la cota terenului existent:

Ad. [m]		Proba [m]		N H	Descrierea stratificatiei
		T	N		
0.00-0.20					Beton
0.20-0.80		x			Argilă cenuşie negricioasă, plastic vârtoasă, contaminată cu umpluturi
0.80-3.00		x		3.00	Nisip argilos maroniu, plastic curgător
3.00-5.20		x			Nisip mijlociu
5.20-7.00		x			Nisip cu pietriş
7.00-8.00			x		Praf argilos cenuşiu gălbui, pastic consistent
8.00-9.40		x			Nisip cu pietriş
9.40-10.00		x			Nisip mijlociu

Indicativul probelor analizate :

- GTF 186 – raport de încercare 266/20.03.2024
- GTF 187 – raport de încercare 267/20.03.2024
- GTF 188 – raport de încercare 268/20.03.2024
- GTF 189 – raport de încercare 269/20.03.2024
- GTF 190 – raport de încercare 270/20.03.2024
- GTF 191 – raport de încercare 271/20.03.2024
- GTF 192 – raport de încercare 272/20.03.2024

Forajul **F2**, executat de la cota terenului existent:

Ad. [m]		Proba [m]		N H	Descrierea stratificatiei
		T	N		
0.00-0.90					Argilă cenușie negricioasă, plastic vârtoasă, contaminată cu umpluturi
0.90-3.20				3.00	Nisip argilos maroniu, plastic curgător
3.20-5.20					Nisip mijlociu
5.20-6.00					Nisip cu pietriș

Cele 2 foraje mecanice, prelevarea și analizarea probelor au fost realizate de S.C. DROMCONS S.R.L. Arad, B-dul Vasile Milea nr.44, tel: 0357 804 071; 0726 119 628; https://www.dromcons.ro/ro; office@dromcons.ro

Forajele 3-4 au fost executate manual, de la cota terenului existent până la adâncimea de 6,00m.

Forajul **F3**

Ad. [m]		Proba [m]		N H	Descrierea stratificatiei
		T	N		
0.00-0.80		x			Argilă cenușie negricioasă, plastic vârtoasă, contaminată cu umpluturi
0.90-3.20		x		3.00	Nisip argilos maroniu, plastic curgător
3.20-5.20		x			Nisip mijlociu
5.20-6.00		x			Nisip cu pietriș

Forajul **F4**

Ad. [m]		Proba [m] T	Proba [m] N	N H	Descrierea stratificatiei
0.00-0.20					Beton
0.20-0.90		x			Argilă cenuşie negricioasă, plastic vârtoasă, contaminată cu umpluturi
0.90-3.20		x		3.00	Nisip argilos maroniu, plastic curgător
3.20-5.20		x			Nisip mijlociu
5.20-6.00		x			Nisip cu pietriş

Forajele F5 şi F6 s-au realizat în zona destinată parcărilor, până la adâncimea de 2,50m.

Forajul **F5**

Ad. [m]		Proba [m] T	Proba [m] N	N H	Descrierea stratificatiei
0.00-0.80		x			Argilă cenuşie negricioasă, plastic vârtoasă, contaminată cu umpluturi
0.90-2.50		x		3.00	Nisip argilos maroniu, plastic curgător

Forajul **F6**

Ad. [m]		Proba [m] T	Proba [m] N	N H	Descrierea stratificatiei
0.00-0.80		x			Argilă cenuşie negricioasă, plastic vârtoasă, contaminată cu umpluturi
0.90-3.20		x		3.00	Nisip argilos maroniu, plastic curgător

3.2.Caracteristicile geotehnice ale pământurilor

Pentru **F1**

Nr. Strat	Caracteristica / natură teren	Tip pământ	w	Ic	γ	Poisson	Viteză undă forfecare	Distribuţie pe fracţiuni				Sensibilitate îngheţ	Calitate material
								Argilă	Praf	Nisip	Pietriş		
			%		kN/m3		m/s	%	%	%	%		
3	Nisip argilos	clSa	23,18	0,51				21,14	37,30	41,56	-	P3	4b
3	Nisip argilos	clSa	24,63	0,86	18,14			19,85	29,71	50,44	-	P3	4a
4	Nisip mijlociu	Sa	20,35		14,63	0,33	136,28	-	-	100,00	-	P3	2b
5	Nisip cu pietriş	grSa	14,12		14,40	0,34	142,53	-	-	89,06	10,94	P3	2a
6	Praf argilos	clSi	26,77	0,33	20,10			17,28	64,94	17,78	-	P4	4d
7	Nisip cu pietriş	grSa	13,26		15,93	0,31	178,17	-	-	93,65	6,35	P3	2a
8	Nisip mijlociu	Sa	17,01		17,33	0,28	198,93	-	-	100,00	-	P3	2a

4. APA SUBTERANĂ

4.1. Apa subterană a fost interceptată în forajele efectuate (februarie-martie 2024) la cote sub 3,00m faţă de cota terenului existent.

4.2. Variaţia nivelului apei subterane este legată şi de cantităţile de precipitaţii căzute în zonă dar şi de nivelul râului Mureş. Oscilaţii ale nivelurilor freatice se întâlnesc şi de la un an la altul, funcţie de regimul precipitaţiilor. Trebuie subliniat că tendinţa în ultima vreme este ca aceste niveluri să scadă.

5. CONCLUZII ŞI RECOMANDARI

Din datele prezentate mai sus, precum şi din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularităţi ale amplasamentului prospectat:

5.1. Amplasamentul are următoarele caracteristici:

- nu este în totalitate liber de construcţii;
- suprafaţa terenului este relativ plană;
- terenul nu este susceptibil la alunecări sau erodări;
- nivelul apei este sub 3,00m;
- nu sunt necesare lucrări suplimentare (consolidare, drenare).

5.2. Stratificaţia terenului de pe amplasament este unitară, predominând nisipurile cu sau fără pietriş.

5.3. Elemente pentru proiectare

5.3.1. Adâncimea de fundare, în funcţie de particularităţile construcţiei, trebuie să fie de **minim 1,00m** faţă de C.T.E.

5.3.2. În calculul terenului de fundare, presiunea convenţională de bază $\overline{P}$conv, conform STAS 3300/2-85 pentru lăţimea tălpii fundaţiei B=1,00 m şi adâncimea de fundare faţă de nivelul terenului sistematizat D_f=2,00 m, este $\overline{P}$conv. = 300 kPa. Pentru alte lăţimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convenţională se calculează:

$P_{conv.} = \overline{P}_{conv.} + C_B + C_D$, (kPa)

În care C_B - corecţie de lăţime , C_D - corecţie de adâncime

Corecţia de lăţime B≤5 m se determină cu relaţia:

$$C_B = \overline{P}_{conv.}\ K_1\ (B-1)\ (kPa),$$

unde $\overline{P}$ conv. =300 kPa

K1 coeficient pentru pământuri necoezive

$$K1 = 0,10$$

Corecţia de adâncime pentru D_f <2 m, se determină cu relaţia:

$$C_D = \overline{P}_{conv.} \times (D_f - 2) / 4 \qquad [kPa]$$

Corecţia de adâncime pentru Df≥ 2 m, se determină cu relaţia:

$CD = K2 \times \gamma\ (Df-2)$, kPa unde $K_2 = 2,0$

γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra tălpii fundaţiei (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kN/m^3

5.4. În această documentaţie sunt prezentate interpretări şi recomandări profesionale. Ele sunt bazate parţial pe evaluarea informaţiilor de ordin tehnic, parţial pe alte documentaţii geotehnice, pentru amplasamente limitrofe şi partial pe experienţa noastră generală asupra condiţiilor geotehnice din zonă.

Dacă în timpul execuţiei sunt întâlnite condiţii stratigrafice care diferă de cele prezentate în această documentaţie geotehnică, trebuie să fie anunţat geotehnicianul pentru a reevalua efectele asupra comportării terenului de fundare.

Recomandările prezentate în această documentaţie sunt aplicabile doar acestui amplasament. Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcţii.

Intocmit : Ing. geolog Adriana M[illegible]henici

1696726 J02/2212/1991 ATELIER A S.R.L. ARAD, ROMÂNIA

[illegible] R. 07222 Af INGINER VERIFICATOR PROIECTE [illegible]NDRU

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINARI PAMANTURI: GRANULOZITATE; UMFLARE LIBERA; LIMITE PLASTICITATE; HUMUS
(SOIL DETERMINATIONS: GRANULOSITY; FREE SWELL INDEX OF SOIL; PLASTICITY LIMITS; HUMUS)

RAPORT ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (NO) 266 *DATA (DATE)* 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: *(MATERIAL TYPE)*	Pământ coeziv
INDICATIV PROBA: *(TEST INDICATOR):*	GTF 186
ADANCIMEA: *(DEPTH)*	- 0.80 - 1.00 m (F1P1)
DENUMIREA LUCRARII: *(PROJECT NAME)*	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(BENEFICIARY)*	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE: *(SAMPLE PLACE)*	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : *(SAMPLE DATE)*	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: *(INCOMING DATE)*	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : *(FIELD OF USE)*	GTF

Caracteristică (Characteristic)	*Metodă încercare (Testing method)*	*Valori obținute (Values obtained)*			*Specificații tehnice (Technical Specifications)*		*Data încercării (Testing date)*	*Observații (Remarks)*
					Valori (Values)	*Conform (According)*		
Umiditate (Humidity)	1913/1-82	w =	23.18	%			13.03.2024	
Limite de plasticitate (Limits of plasticity)	1913/4-89	w_p =	14.10	%				
		w_L =	31.85	%				
		I_p =	17.75	%				
Granulometrie (Granulometry)	1913/5-85	Argila *(Clay)* =	21.14	%				
		Praf *(Dust)* =	37.30	%				
		Nisip *(Sand)* =	41.56	%				
		Pietris *(Gravel)* =		%				
Sensibilitate la îngheț- dezgheț (Sensitivity to freeze-thaw)	1709/2-90	P_3 Foarte sensibile						
Tip pământ (Earth type)	Nisip argilos clSa				*SR EN ISO 14688-1 SR EN ISO 14688-2*			
Calitatea materialului pentru terasament (The quality of the earthworks material)	4b Mediocră				STAS 2914-84			

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
(The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine 3 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare.
(The test report contains 3 pages and was issued in 2 copies without external influences)

Nume: (Name)

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
in construcții - grad II
Autorizatie nr. 3660/22.10.2020

Întocmit: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) Șef Laborator: Ing. Adrian PRAHOVEANU

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

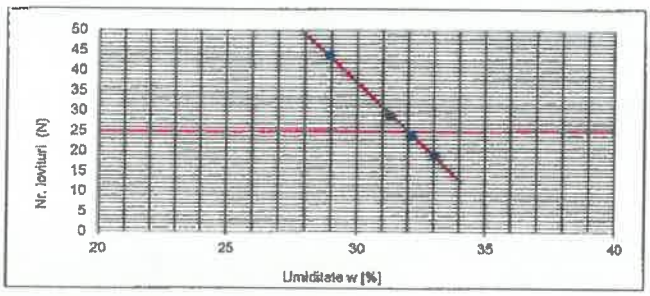
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE
(DETERMINATION OF PLASTICITY LIMITS)
RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (No.) 266 **DATA (DATE)** 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: *(MATERIAL TYPE)*	Pământ coeziv
INDICATIV PROBA: *(TEST INDICATOR)*	GTF 186
ADANCIMEA *(DEPTH)*	- 0.80 - 1.00 m (F1P1)
DENUMIREA LUCRARII: *(PROJECT NAME)*	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(BENEFICIARY)*	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE : *(SAMPLE PLACE)*	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A 274/C
DATA PRELEVARII : *(SAMPLE DATE)*	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: *(INCOMING DATE)*	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : *(FIELD OF USE:)*	GTF

Conform STAS: 1913/4-89
(According to STAS)

Determinarea limitelor de plasticitate (Determination of plasticity limits)	U.M.	W(%) *Umiditate naturala*			w_P(%) *Limita inferioara*			w_L(%) *Limita superioara*			
		1	2	3	1	2	3	1	2	3	4
Masa proba umeda+tara (wet and dry sample weight)	[g]	939.49	947.89	942.09	16.16	16.35	14.13	27.75	25.66	15.21	24.24
Masa proba uscata+tara (wet and dry sample weight)	[g]	848.13	856.53	850.73	15.39	15.57	13.64	23.38	21.87	13.99	21.08
Masa tara (tara weight)	[g]	454.00	461.94	457.11	9.96	10.05	10.14	10.16	10.08	10.09	10.16
Umiditatea (humidity)	[%]	23.18	23.15	23.21	14.18	14.13	14.00	33.06	32.15	31.28	28.94
Nr. de caderi cupa Casagrande (No.of cup falls Casagrande)	[mm]							19	24	29	44



W_P		14.10	(%)
W_L		31.85	(%)
W		23.18	(%)
I_P=	$W_L - W_P$	17.75	
IC=	WL-W/IP	0.49	
IL=	1 - IC	0.51	

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
results refer strictly to the objects subjected to the test)
Acest raport de incercare cuprinde 3 pagini *(This test report comprises 3 pages)*

(The

Nume *(Name)*

Efectuat: *(Issued)* **Tehn. E. Raul STANA**

Verificat: *(Verified)* **ing. Adrian PRAHOVEANU**

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize
in construcții - g...
Autorizație nr. 3660/22.10.2020

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI ▪ PODURI ▪ CONSTRUCTII CIVILE ▪ MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII ▪ EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINAREA GRANULOZITATII - METODA CERNERII SI SEDIMENTARII
(Particle Size Analysis - Soil Grain Size Distribution)
RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. 266 DATA 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: (MATERIAL TYPE)	Pământ coeziv
INDICATIV PROBA: (TEST INDICATOR)	GTF 186
ADANCIMEA (DEPTH):	- 0.80 - 1.00 m (F1P1)
DENUMIREA LUCRARII: (PROJECT NAME)	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: (BENEFICIARY)	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK SRL
LOCUL DE PRELEVARE : (SAMPLE PLACE)	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : (SAMPLE DATE)	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: (INCOMING DATE)	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE: (FIELD OF USE.)	GTF

A. Metoda sedimentării conform STAS 1913/5 - 85 (Sedimentation Analysis - Hydrometer Method according STAS 1913/5 - 85)

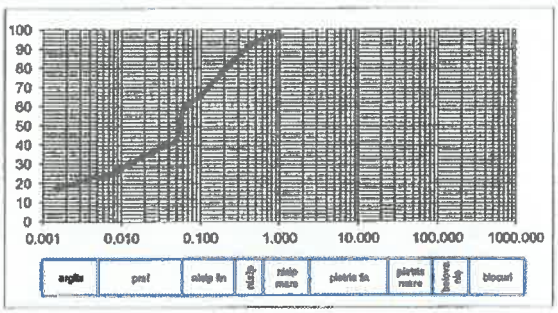
Areometrul nr. 6
Cantitatea totală cernută și spălată (md) = 50 g
Densitatea scheletului mineral (ρ_s) = 2.65 g/cm^3
ΔR =

Ora citirii	Timpul de sedimentare (min)	Temperatura citită (°C)	Temperatura medie (°C)	Citiri reduse pe areometru (R)	Citiri corectate (R' = R+ΔR)	Diametrul granulelor d(mm)	Corectia de temp. (Ct)	Rc=R'+Ct	mp (%)
08:20	0.5	20		13.6	13.6	0.0704	0.00	13.60	43.68
08:21	1	20		13.2	13.2	0.0501	0.00	13.20	42.40
08:22	2	20		12.4	12.4	0.0358	0.00	12.40	39.83
08:24	4	20		11.4	11.4	0.0257	0.00	11.40	36.62
08:28	8	20		10.4	10.4	0.0184	0.00	10.40	33.41
08:35	15	20	20.3	9.6	9.6	0.0136	0.00	9.60	30.84
08:50	30	20		8.6	8.6	0.0097	0.00	8.60	27.62
09:20	60	20		7.6	7.6	0.0070	0.00	7.60	24.41
10:20	120	20.5		7.2	7.2	0.0050	0.09	7.29	23.42
12:20	240	21		6.4	6.4	0.0036	0.18	6.58	21.14
	1440 (24h)	22		5.0	5.0	0.0015	0.38	5.38	17.28

B. Metoda cernerii conform STAS 1913/5 - 85 (Sieve Analysis according STAS 1913/5-85)

Material cernut (> 0.063 mm) = 50 g
Material spălat (< 0.063 mm) = 29.22 g
Materialul cernut (Ø > 0,063 mm) = 20.78 g

Dimensiunea ochiurilor sitelor (mm)	Cantitatea rămasă pe sită		Fracțiuni cu diametrul mai mic decat d [%]
	g	% față de m_4	
4			100.0
2	0.5	1.02	99.0
1	1.0	1.92	97.1
0.5	1.8	3.58	93.5
0.25	5.3	10.66	82.8
0.1	8.8	17.50	65.3
0.063	3.0	5.90	59.4
$T_{0.063}$	0.5	0.98	58.4
Suma	20.8	41.56	



NOTE:
S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru *(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)*
Incercarile nu au fost efectuate sub presiune de nici o natura. *(The tests were not performed under pressure of any kind)*
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent *(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)*
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda. *(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)*
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii. *(The results refer strictly to the objects subjected to the test)*

Raportul de incercare contine 3 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare *(The test report contains 3 pages and was issued in 2 copies without external influences)*

Nume *(Name)*
Efectuat: (Issued): Tehn. E. Raul STANA
Verificat: (Verified): ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și incercări
in constructii - grad II
Autorizație nr 3660 22 10 2020

Semn

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF 01

DETERMINARI PAMANTURI: GRANULOZITATE; UMFLARE LIBERA; LIMITE PLASTICITATE; HUMUS
(SOIL DETERMINATIONS: GRANULOSITY; FREE SWELL INDEX OF SOIL; PLASTICITY LIMITS; HUMUS)

RAPORT ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (NO) 267 DATA (DATE) 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: (MATERIAL TYPE)	Pământ coeziv
INDICATIV PROBA: (TEST INDICATOR):	GTF 187
ADANCIMEA: (DEPTH):	- 1.80 - 2.00 m (F1P2)
DENUMIREA LUCRARII: (PROJECT NAME)	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: (BENEFICIARY)	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE: (SAMPLE PLACE)	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : (SAMPLE DATE)	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: (INCOMING DATE)	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : (FIELD OF USE:)	GTF

Caracteristică (Characteristic)	Metodă încercare (Testing method)	Valori obținute (Values obtained)			Specificații tehnice (Techincal Specifications) Valori (Values)	Conform (According)	Data încercării (Testing date)	Observații (Remarks)
Umiditate (Humidity)	1913/1-82	w =	24.63	%			13.03.2024	
Limite de plasticitate (Limits of plasticity)	1913/4-89	w_p =	17.62	%				
		w_L =	25.79	%				
		I_p =	8.17	%				
Granulometrie (Granulometry)	1913/5-85	Argila (Clay) =	19.85	%				
		Praf (Dust) =	29.71	%				
		Nisip (Sand) =	50.44	%				
		Pietris (Gravel) =		%				
Sensibilitate la îngheț- dezgheț (Sensitivity to freeze-thaw)	1709/2-90	P_3 Foarte sensibile						
Tip pământ (Earth type)	Nisip argilos clSa				SR EN ISO 14688-1 SR EN ISO 14688-2			
Calitatea materialului pentru terasament (The quality of the earthworks material)	4a Mediocră				STAS 2914-84			

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
(The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine 3 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare.
(The test report contains 3 pages and was issued in 2 copies without external influences.)

Nume: (Name)

Întocmit: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) Șef Laborator: Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și incercări in construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.20

Nume)

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

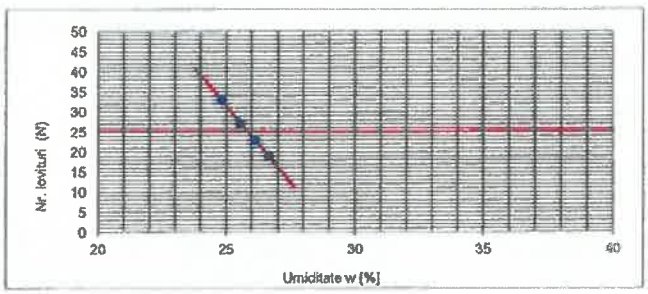
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE
(DETERMINATION OF PLASTICITY LIMITS)
RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (No.) 267 DATA (DATE) 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: (MATERIAL TYPE)	Pământ coeziv
INDICATIV PROBA: (TEST INDICATOR)	GTF 187
ADANCIMEA (DEPTH)	- 1.80 - 2.00 m (F1P2)
DENUMIREA LUCRARII: (PROJECT NAME)	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: (BENEFICIARY)	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK SRL
LOCUL DE PRELEVARE: (SAMPLE PLACE)	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII: (SAMPLE DATE)	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: (INCOMING DATE)	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE: (FIELD OF USE)	GTF

Conform STAS: 1913/4-89
(According to STAS)

Determinarea limitelor de plasticitate (Determination of plasticity limits)	U.M.	W(%) Umiditate naturala			w_P (%) Limita inferioara			w_L (%) Limita superioara			
		1	2	3	1	2	3	1	2	3	4
Masa proba umeda+tara (wet and dry sample weight)	[g]	907.88	913.98	916.30	13.65	13.98	13.77	17.59	18.83	18.38	17.51
Masa proba uscata+tara (wet and dry sample weight)	[g]	819.63	825.73	828.05	13.12	13.40	13.22	16.01	17.04	16.69	16.02
Masa tara (tara weight)	[g]	461.78	465.74	471.18	10.09	10.13	10.10	10.08	10.19	10.08	10.02
Umiditatea (humidity)	[%]	24.66	24.51	24.73	17.49	17.74	17.63	26.64	26.13	25.57	24.83
Nr. de caderi cupa Casagrande (No.of cup falls Casagrande)	[mm]							19	23	27	33



W_P		17.62	(%)
W_L		25.79	(%)
W		24.63	(%)
I_P=	$W_L - W_P$	8.17	
IC=	WL-W/IP	0.14	
IL=	1 - IC	0.86	

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
results refer strictly to the objects subjected to the test)
Acest raport de încercare cuprinde 3 pagini *(This test report comprises 3 pages)*

(The

Nume *(Name)*

Efectuat: (Issued) Teho. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize si incercări
in constructii - grad II
Autorizatie nr. 3660-22.10.2020

(signature)

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI ◦ PODURI ◦ CONSTRUCTII CIVILE ◦ MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII ◦ EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINAREA GRANULOZITATII - METODA CERNERII SI SEDIMENTARII

(Particle Size Analysis - Soil Grain Size Distribution)

RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. 267 DATA 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: (MATERIAL TYPE)	Pământ coeziv
INDICATIV PROBA: (TEST INDICATOR)	GTF 187
ADANCIMEA (DEPTH)	- 1.80 - 2.00 m (F1P2)
DENUMIREA LUCRARII: (PROJECT NAME)	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: (BENEFICIARY)	SC S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE : (SAMPLE PLACE)	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : (SAMPLE DATE)	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: (INCOMING DATE)	13.03 2024
DOMENIUL DE UTILIZARE: (FIELD OF USE.)	GTF

A. Metoda sedimentării conform STAS 1913/5 - 85 (Sedimentation Analysis - Hydrometer Method according STAS 1913/5 - 85)

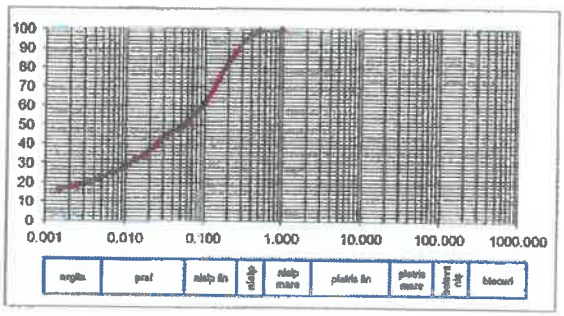
Areometrul nr. 4
Cantitatea totală cenută și spălată (md) = 50 g
Densitatea scheletului mineral (ρ_s) = 2.65 g/cm^3
ΔR =

Ora citirii	Timpul de sedimentare (min.)	Temperatura citită (°C)	Temperatura medie (°C)	Citiri reduse pe areometru (R)	Citiri corectate (R' = R+ΔR)	Diametrul granulelor d(mm)	Corectia de temp. (Ct)	Rc=R'+Ct	mp (%)
08:00	0.5	20		15.0	15.0	0 0690	0.00	15.00	48.18
08:01	1	20		14.8	14.8	0 0489	0.00	14.80	47.54
08:02	2	20		14.0	14.0	0 0350	0 00	14.00	44.97
08:04	4	20		12.4	12.4	0 0253	0.00	12.40	39.83
08:08	8	20		10.8	10.8	0 0183	0.00	10.80	34.69
08:15	15	20	20.3	10.0	10.0	0 0135	0 00	10.00	32.12
08:30	30	20		8.6	8.6	0.0097	0.00	8.60	27.62
09:00	60	20		7.8	7.8	0.0069	0.00	7.80	25.05
10:00	120	20.5		7.0	7.0	0.0050	0.09	7.09	22.77
12:00	240	21		6.0	6.0	0.0036	0.18	6.18	19.85
	1440 (24h)	22		4.6	4.6	0.0015	0.38	4.98	16.00

B. Metoda cernerii conform STAS 1913/5 - 85 (Sieve Analysis according STAS 1913/5-85)

Material cernut (> 0.063 mm) = 50 g
Material spălat (< 0.063 mm) = 24.78 g
Materialul cernut (Ø > 0,063 mm) = 25.22 g

Dimensiunea ochiurilor sitelor (mm)	Cantitatea rămasă pe sită		Fracțiuni cu diametrul mai mic decat d [%]
	g	% față de m_d	
4			100.0
2	0.1	0.16	99.8
1	0.1	0.24	99.6
0.5	0.3	0.68	98.9
0.25	5.5	10.92	88.0
0.1	13.5	27.00	61.0
0.063	4.4	8.88	52.1
$T_{0.063}$	1.3	2.56	49.6
Suma	25.2	50.44	



NOTE:

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru. *(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)*
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura. *(The tests were not performed under pressure of any kind)*
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent. *(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)*
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda. *(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)*
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii. *(The results refer strictly to the objects subjected to the test)*

Raportul de incercare contine 3 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare *(The test report contains four 3 and was copies without external influences)*

Nume *(Name)*

Efectuat: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
în construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.202

surce):

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINARI PAMANTURI: GRANULOZITATE; UMFLARE LIBERA; LIMITE PLASTICITATE; HUMUS
(SOIL DETERMINATIONS: GRANULOSITY; FREE SWELL INDEX OF SOIL; PLASTICITY LIMITS: HUMUS)

RAPORT ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (NO) 268 *DATA (DATE)* 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: *(MATERIAL TYPE)*	Pământ necoeziv
INDICATIV PROBA: *(TEST INDICATOR)*	GTF 188
ADANCIMEA: *(DEPTH):*	- 4.80-5.00 m (F1P3)
DENUMIREA LUCRARII: *(PROJECT NAME)*	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(BENEFICIARY)*	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE: *(SAMPLE PLACE)*	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : *(SAMPLE DATE)*	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: *(INCOMING DATE)*	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : *(FIELD OF USE:)*	GTF

Caracteristică (Characteristic)	*Metodă încercare (Testing method)*	*Valori obținute (Values obtained)*			*Specificații tehnice (Technical Specifications)*		*Data încercării (Testing date)*	*Observații (Remarks)*
					Valori (Values)	*Conform (According)*		
Umiditate (Moisture content)	1913/1-82	w =	20.35	%			13.03.2024	
Granulometrie (Granulometry)	1913/5-85	Argila *(Clay)* =		%				
		Praf *(Dust)* =		%				
		Nisip *(Sand)* =	100.00	%				
		Pietris *(Gravel)* =		%				
Sensibilitate la îngheț- dezgheț (Sensitivity to freeze-thaw)	1709/2-90	P_3 Sensibile						
Tip pământ (Earth type)	Nisip mijlociu Sa				*SR EN ISO 14688-1 SR EN ISO 14688-2*			
Calitatea materialului pentru terasament (The quality of the earthworks material)	2b Bună				STAS 2914-84			

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
(The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine 2 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare.
(The test report contains 2 pages and was issued in 2 copies without external influences.)

Nume: (Name) *Sem (Sign)*

Întocmit: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) Șef Laborator: Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize si incercări in construcții - grad II
Autorizație nr. 3660 22.10.2020

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINAREA UMIDITĂȚII NATURALE ȘI A GRANULOZITĂȚII
(Determination of Moisture content and Soil Grain Size Distributio)
RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (No.) 268 **DATA (DATE)** 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: (MATERIAL TYPE)	Pământ necoeziv
INDICATIV PROBA: (TEST INDICATOR)	GTF 188
ADANCIMEA (DEPTH)	4.80-5.00 m (F1P3)
DENUMIREA LUCRARII: (PROJECT NAME)	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: (BENEFICIARY)	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK SRL
LOCUL DE PRELEVARE: (SAMPLE PLACE)	loc Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII: (SAMPLE DATE)	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: (INCOMING DATE)	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE: (FIELD OF USE)	GTF

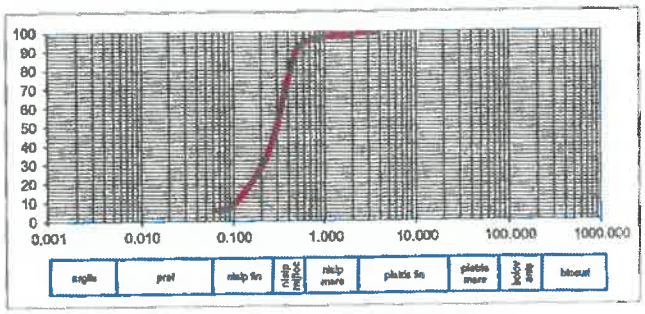
A. Determinarea umidității naturale - Conform STAS: 1913/1-82 (Moisture content according to STAS 1913-1/82)

	U.M.	W(%)		
		1	2	3
Masa proba umeda+tara (wet and dry sample weight) (m_u)	[g]	993.06	1001.08	998.56
Masa proba uscata+tara (wet and dry sample weight) (m_d)	[g]	902.36	910.38	907.86
Masa tara (tara weight) (m_c)	[g]	456.64	462.28	461.13
$m_u - m_d$	[g]	90.70	90.70	90.70
$m_d - m_c$	[g]	445.72	448.10	446.73
Umiditatea (moisture content) $\frac{m_u - m_d}{m_a - m_c} \times 100$	[%]	20.35	20.24	20.30

B. Metoda cernerii - Conform STAS 1913/5 - 85 (Sieve Analysis according STAS 1913/5-85)

Material cernut (> 0.063 mm) = 100 g
Material spălat (< 0.063 mm) = 0.0 g
Materialul cernut (Ø > 0,063 mm) = 100 g

Dimensiunea ochiurilor sitelor (mm)	Cantitatea rămasă pe sită		Fracțiuni cu diametrul mai mic decat d [%]
	g	% față de m_d	
4	0.0	0.00	100.0
2	1.5	1.53	98.5
1	1.7	1.69	96.8
0.5	7.1	7.07	89.7
0.25	52.4	52.36	37.4
0.1	29.3	29.25	8.1
0.063	2.7	2.67	5.4
$T_{0.063}$	5.4	5.43	0.0
Suma	100	100	



S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
refer strictly to the objects subjected to the test)
Acest raport de încercare cuprinde 2 pagini *(This test report comprises 2 pages)*

(The

(The results

Nume *(Name)*

Efectuat: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
în construcții - grad II
Autorizatie nr. 3660/22.10.2020

Nume)

SC. DROMCONS. SRL.
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI * PODURI * CONSTRUCTII CIVILE * MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII * EXECUTIE LUCRARI

DETERMINARI PAMANTURI: GRANULOZITATE; UMFLARE LIBERA; LIMITE PLASTICITATE; HUMUS
(SOIL DETERMINATIONS: GRANULOSITY: FREE SWELL INDEX OF SOIL; PLASTICITY LIMITS; HUMUS)

RAPORT ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (NO) 269 *DATA (DATE)* 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: *(MATERIAL TYPE)*	Pământ necoeziv
INDICATIV PROBA: *(TEST INDICATOR)*	GTF 189
ADANCIMEA: *(DEPTH):*	- 6.80-7.00 m (F1P4)
DENUMIREA LUCRARII: *(PROJECT NAME)*	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(BENEFICIARY)*	SC S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE: *(SAMPLE PLACE)*	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : *(SAMPLE DATE)*	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: *(INCOMING DATE)*	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : *(FIELD OF USE:)*	GTF

Caracteristică (Charocteristic)	*Metodă încercare (Testing method)*	*Valori obținute (Values obtained)*			*Specificații tehnice (Techincal Specifications)*		*Data încercării (Testing date)*	*Observații (Remarks)*
					Valori (Values)	*Conform (According)*		
Umiditate (Moisture content)	1913/1-82	w =	14.12	%			13.03.2024	
Granulometrie (Granulometry)	1913/5-85	Argila *(Clay)* =		%				
		Praf *(Dust)* =		%				
		Nisip *(Sand)* =	89.06	%				
		Pietris *(Gravel)* =	10.94	%				
Sensibilitate la îngheț- dezgheț (Sensitivity to freeze-thaw)	1709/2-90	P_3 Sensibile						
Tip pământ (Earth type)	Nisip cu pietriș grSa				*SR EN ISO 14688-1 SR EN ISO 14688-2*			
Calitatea materialului pentru terasament (The quality of the earthworks material)	2a Foarte bună				STAS 2914-84			

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
(The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine 2 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare
(The test report contains 2 pages and was issued in 2 copies without external influences)

Nume: *(Name)* *gnătura)*

Întocmit: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) Șef Laborator: Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări în construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.2020

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINAREA UMIDITĂȚII NATURALE ȘI A GRANULOZITĂȚII
(Determination of Moisture content and Soil Grain Size Distributio)
RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (No.) 269 **DATA (DATE)** 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: (MATERIAL TYPE)	Pământ necoeziv
INDICATIV PROBA: (TEST INDICATOR)	GTF 189
ADANCIMEA (DEPTH).	- 6.80-7.00 m (F1P4)
DENUMIREA LUCRARII: (PROJECT NAME)	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: (BENEFICIARY)	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE : (SAMPLE PLACE)	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : (SAMPLE DATE)	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: (INCOMING DATE)	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : (FIELD OF USE)	GTF

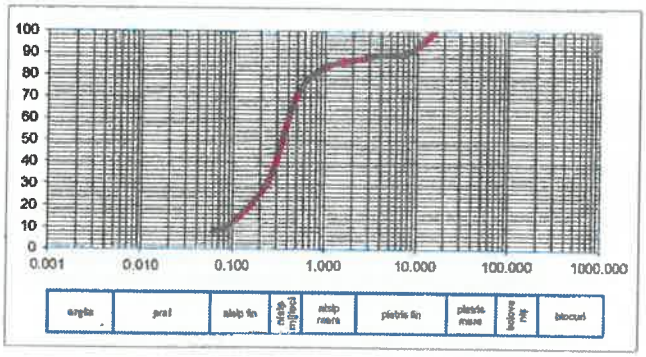
A. Determinarea umidității naturale - Conform STAS: 1913/1-82 (Moisture content according to STAS 1913-1/82)

	U.M.	W(%)		
		1	2	3
Masa proba umeda+tara (wet and dry sample weight) (m_u)	[g]	1038.46	1043.56	1039.92
Masa proba uscata+tara (wet and dry sample weight) (m_d)	[g]	967.22	972.32	968.68
Masa tara (tara weight) (m_c)	[g]	462.85	464.44	466.99
$m_u - m_d$	[g]	71.24	71.24	71.24
$m_d - m_c$	[g]	504.37	507.88	501.69
Umiditatea (moisture content) $\frac{m_u - m_d}{m_a - m_c} \times 100$	[%]	14.12	14.03	14.20

B. Metoda cernerii - Conform STAS 1913/5 - 85 (Sieve Analysis according STAS 1913/5-85)

Material cernut (> 0.063 mm) = 100 g
Material spălat (< 0.063 mm) = 0.0 g
Materialul cernut (Ø > 0,063 mm) = 100 g

Dimensiunea ochiurilor sitelor (mm)	Cantitatea rămasă pe sită		Fracțiuni cu diametrul mai mic decat d [%]
	g	% față de m_d	
16			100
8	9.7	9.73	90.3
4	1.2	1.21	89.1
2	2.5	2.52	86.5
1	3.1	3.08	83.5
0.5	13.2	13.18	70.3
0.25	38.5	38.45	31.8
0.1	19.8	19.78	12.1
0.063	3.8	3.80	8.3
$T_{0.063}$	8.3	8.25	0.0
Suma	100	100	



S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
refer strictly to the objects subjected to the test)
Acest raport de încercare cuprinde 2 pagina *(This test report comprises 2 pages)*

(The

(The results

Nume *(Name)*

Efectuat: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
în construcții - grad II
Autorizație nr. 3660 22 10 2020

ature):

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINARI PAMANTURI: GRANULOZITATE; UMFLARE LIBERA; LIMITE PLASTICITATE; HUMUS
(SOIL DETERMINATIONS: GRANULOSITY; FREE SWELL INDEX OF SOIL; PLASTICITY LIMITS; HUMUS)

RAPORT ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (NO) 270 *DATA (DATE)* 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: *(MATERIAL TYPE)*	Pământ necoeziv
INDICATIV PROBA: *(TEST INDICATOR):*	GTF 190
ADANCIMEA: *(DEPTH):*	- 8.80-9.00 m (F1P5)
DENUMIREA LUCRARII: *(PROJECT NAME)*	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(BENEFICIARY)*	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE: *(SAMPLE PLACE)*	loc Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : *(SAMPLE DATE)*	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: *(INCOMING DATE)*	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : *(FIELD OF USE:)*	GTF

Caracteristică (Characteristic)	*Metodă încercare (Testing method)*	*Valori obținute (Values obtained)*			*Specificații tehnice (Technical Specifications)*		*Data încercării (Testing date)*	*Observații (Remarks)*
					Valori (Values)	*Conform (According)*		
Umiditate (Moisture content)	1913/1-82	w =	13.26	%			13.03.2024	
Granulometrie (Granulometry)	1913/5-85	Argila *(Clay)* =		%				
		Praf *(Dust)* =		%				
		Nisip *(Sand)* =	93.65	%				
		Pietris *(Gravel)* =	6.35	%				
Sensibilitate la îngheț- dezgheț (Sensitivity to freeze-thaw)	1709/2-90	P_3 Sensibile						
Tip pământ (Earth type)	Nisip cu pietriș grSa				*SR EN ISO 14688-1 SR EN ISO 14688-2*			
Calitatea materialului pentru terasament (The quality of the earthworks material)	2a Foarte bună				STAS 2914-84			

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
(The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine 2 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare.
(The test report contains 2 pages and was issued in 2 copies without external influences.)

Nume: *(Name)* *(Semnătura)*

Întocmit: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) Șef Laborator: Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și incercări
în construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.2020

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINAREA UMIDITĂȚII NATURALE ȘI A GRANULOZITĂȚII
(Determination of Moisture content and Soil Grain Size Distributio)
RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (No.) 270 DATA (DATE) 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: (MATERIAL TYPE)	Pământ necoeziv
INDICATIV PROBA: (TEST INDICATOR).	GTF 190
ADANCIMEA (DEPTH):	- 8.80-9.00 m (F1P5)
DENUMIREA LUCRARII: (PROJECT NAME)	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: (BENEFICIARY)	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE : (SAMPLE PLACE)	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : (SAMPLE DATE)	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: (INCOMING DATE)	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : (FIELD OF USE:)	GTF

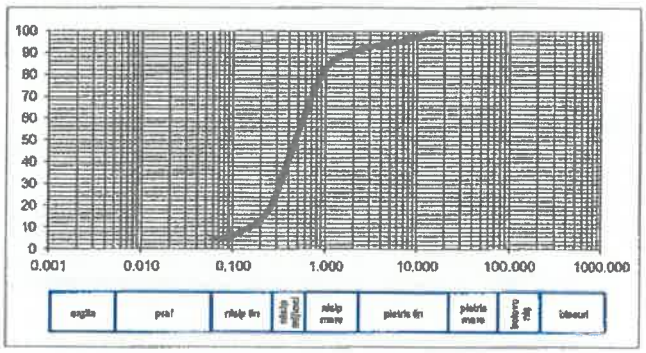
A. Determinarea umidității naturale - Conform STAS: 1913/1-82 *(Moisture content according to STAS 1913-1/82)*

	U.M.	W(%)		
		1	2	3
Masa proba umeda+tara (wet and dry sample weight) (m_u)	[g]	894.28	897.67	902.12
Masa proba uscata+tara (wet and dry sample weight) (m_d)	[g]	843.68	847.07	851.52
Masa tara (tara weight) (m_c)	[g]	462.01	471.09	467.36
$m_u - m_d$	[g]	50.60	50.60	50.60
$m_d - m_c$	[g]	381.67	375.98	384.16
Umiditatea (moisture content) $\frac{m_u - m_d}{m_d - m_c} \times 100$	[%]	13.26	13.46	13.17

B. Metoda cernerii - Conform STAS 1913/5 - 85 *(Sieve Analysis according STAS 1913/5-85)*

Material cernut (> 0.063 mm) = 100 g
Material spălat (< 0.063 mm) = 0.0 g
Materialul cernut (Ø > 0,063 mm) = 100 g

Dimensiunea ochiurilor sitelor (mm)	Cantitatea rămasă pe sită		Fracțiuni cu diametrul mai mic decat d [%]
	g	% față de m_d	
16			100
8	3.9	3.86	96.1
4	2.5	2.49	93.7
2	3.2	3.20	90.5
1	7.9	7.92	82.5
0.5	30.1	30.05	52.5
0.25	34.6	34.61	17.9
0.1	11.8	11.84	6.0
0.063	1.6	1.60	4.4
Talger	4.4	4.43	0.0
Suma	100	100	



S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
refer strictly to the objects subjected to the test)
Acest raport de încercare cuprinde 2 pagini *(This test report comprises 2 pages)*

(The

(The results

Nume *(Name)* Semnătura *(Signature)*

Efectuat: (Issued). Teh. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și incercări
în construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.2020

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

DETERMINARI PAMANTURI: GRANULOZITATE; UMFLARE LIBERA; LIMITE PLASTICITATE; HUMUS
(SOIL DETERMINATIONS: GRANULOSITY; FREE SWELL INDEX OF SOIL; PLASTICITY LIMITS; HUMUS)

RAPORT ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (NO) 271 *DATA (DATE)* 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: *(MATERIAL TYPE)*	Pământ necoeziv
INDICATIV PROBA: *(TEST INDICATOR).*	GTF 191
ADANCIMEA: *(DEPTH).*	- 9 80-10.00 m (F1P6)
DENUMIREA LUCRARII: *(PROJECT NAME)*	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(BENEFICIARY)*	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE: *(SAMPLE PLACE)*	loc Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : *(SAMPLE DATE)*	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: *(INCOMING DATE)*	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : *(FIELD OF USE)*	GTF

Caracteristică (Characteristic)	*Metodă încercare (Testing method)*	*Valori obținute (Values obtained)*			*Specificații tehnice (Technical Specifications)*		*Data încercării (Testing date)*	*Observatii (Remarks)*
					Valori (Values)	*Conform (According)*		
Umiditate (Moisture content)	1913/1-82	w =	17.01	%			13.03.2024	
Granulometrie (Granulometry)	1913/5-85	Argila *(Clay)* =		%				
		Praf *(Dust)* =		%				
		Nisip *(Sand)* =	100	%				
		Pietris *(Gravel)* =		%				
Sensibilitate la îngheț- dezgheț (Sensitivity to freeze-thaw)	1709/2-90	P_3 Sensibile						
Tip pământ (Earth type)	Nisip mijlociu Sa				*SR EN ISO 14688-1 SR EN ISO 14688-2*			
Calitatea materialului pentru terasament (The quality of the earthworks material)	2a Foarte bună				STAS 2914-84			

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
(The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine 2 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare
(The test report contains 2 pages and was issued in 2 copies without external influences.)

Nume: (Name) *gnature)*

Întocmit: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) Șef Laborator: Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și incercări
în construcții - grad II
Autorizatie nr. 3660/22.10.2020

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINAREA UMIDITĂȚII NATURALE ȘI A GRANULOZITĂȚII
(Determination of Moisture content and Soil Grain Size Distributio)
RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (No.) 271 DATA (DATE) 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: (MATERIAL TYPE)	Pământ necoeziv
INDICATIV PROBA: (TEST INDICATOR)	GTF 191
ADANCIMEA (DEPTH):	- 9.80-10.00 m (F1P6)
DENUMIREA LUCRARII: (PROJECT NAME)	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: (BENEFICIARY)	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE : (SAMPLE PLACE)	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : (SAMPLE DATE)	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: (INCOMING DATE)	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : (FIELD OF USE.)	GTF

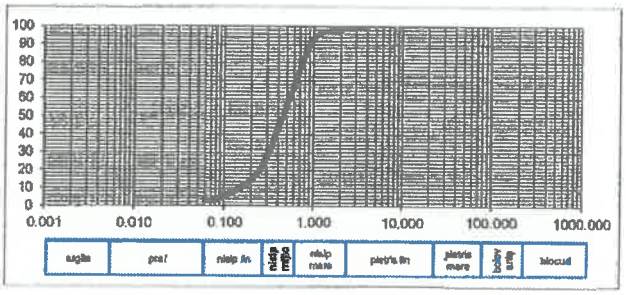
A. Determinarea umidității naturale - Conform STAS: 1913/1-82 *(Moisture content according to STAS 1913-1/82)*

	U.M.	W(%)		
		1	2	3
Masa proba umeda+tara (wet and dry sample weight) (m_u)	[g]	912.21	917.68	914.72
Masa proba uscata+tara (wet and dry sample weight) (m_d)	[g]	846.68	852.15	849.19
Masa tara (tara weight) (m_c)	[g]	461.43	471.26	465.01
$m_u - m_d$	[g]	65.53	65.53	65.53
$m_d - m_c$	[g]	385.25	380.89	384.18
Umiditatea (moisture content) $\frac{m_u - m_d}{m_d - m_c} \times 100$	[%]	17.01	17.20	17.06

B. Metoda cernerii - Conform STAS 1913/5 - 85 *(Sieve Analysis according STAS 1913/5-85)*

Material cernut (> 0.063 mm) = 100 g
Material spălat (< 0.063 mm) = 0.0 g
Materialul cernut (Ø > 0,063 mm) = 100 g

Dimensiunea ochiurilor sitelor (mm)	Cantitatea rămasă pe sită		Fracțiuni cu diametrul mai mic decat d [%]
	g	% față de m_d	
4			100.0
2	2.1	2.12	97.9
1	5.3	5.34	92.5
0.5	37.7	37.66	54.9
0.25	35.4	35.38	19.5
0.1	14.4	14.35	5.1
0.063	2.0	1.95	3.2
$T_{0.063}$	3.2	3.20	0.0
Suma	100	100	



S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura *(The*
tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii *(The results*
refer strictly to the objects subjected to the test)
Acest raport de încercare cuprinde 2 pagini *(This test report comprises 2 pages)*

Nume (Name)

Efectuat: (Issued) Tehn. E. Raul STANA
Verificat: (Verified) Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
în construcții - grad II
Autorizație nr. 3660.22.10.2020

(Name)

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINARI PAMANTURI: GRANULOZITATE; UMFLARE LIBERA; LIMITE PLASTICITATE; HUMUS
(SOIL DETERMINATIONS: GRANULOSITY; FREE SWELL INDEX OF SOIL; PLASTICITY LIMITS; HUMUS)

RAPORT ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (NO) 272 *DATA (DATE)* 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: *(MATERIAL TYPE)*	Pământ coeziv
INDICATIV PROBA: *(TEST INDICATOR)*	GTF 192
ADANCIMEA: *(DEPTH):*	- 7.40 - 8.00 m
DENUMIREA LUCRARII: *(PROJECT NAME)*	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(BENEFICIARY)*	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK SRL
LOCUL DE PRELEVARE: *(SAMPLE PLACE)*	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : *(SAMPLE DATE)*	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: *(INCOMING DATE)*	13 03 2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : *(FIELD OF USE:)*	GTF

Caracteristică (Characteristic)	*Metodă încercare (Testing method)*	*Valori obținute (Values obtained)*			*Specificații tehnice (Technical Specifications)*		*Data încercării (Testing date)*	*Observații (Remarks)*
					Valori (Values)	*Conform (Accordanz)*		
Umiditate (Humidity)	1913/1-82	w =	28.77	%			13.03.2024	
Limite de plasticitate (Limits of plasticity)	1913/4-89	w_p =	16.93	%				
		w_L =	52.46	%				
		I_p =	35.53	%				
Granulometrie (Granulometry)	1913/5-85	Argila *(Clay)* =	17.28	%				
		Praf *(Dust)* =	64.94	%				
		Nisip *(Sand)* =	17.78	%				
		Pietris *(Gravel)* =		%				
Sensibilitate la îngheț- dezgheț (Sensitivity to freeze-thaw)	1709/2-90	P_4 Foarte sensibile						
Tip pământ (Earth type)	Praf argilos clSi				*SR EN ISO 14688-1 SR EN ISO 14688-2*			
Calitatea materialului pentru terasament (The quality of the earthworks material)	4d Rea				STAS 2914-84			

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii
(The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine 3 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare.
(The test report contains 3 pages and was issued in 2 copies without external influences.)

Nume: (Name)

Întocmit: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) Șef Laborator: Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
în construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.2020

(Signature)

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

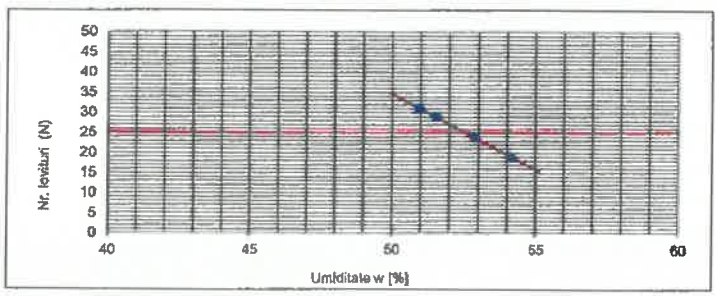
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE
(DETERMINATION OF PLASTICITY LIMITS)
RAPORT DE ÎNCERCARE (TEST REPORT)

NR. (No.) 272 DATA (DATE) 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: *(MATERIAL TYPE)*	Pământ coeziv
INDICATIV PROBA: *(TEST INDICATOR)*	GTF 192
ADANCIMEA *(DEPTH)*	7.40 - 8.00 m
DENUMIREA LUCRARII: *(PROJECT NAME)*	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(BENEFICIARY)*	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE : *(SAMPLE PLACE)*	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : *(SAMPLE DATE)*	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: *(INCOMING DATE)*	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE : *(FIELD OF USE:)*	GTF

Conform STAS: 1913/4-89
(According to STAS)

Determinarea limitelor de plasticitate (Determination of plasticity limits)	U.M.	W(%) *Umiditate naturala*			w_P(%) *Limita inferioara*			w_L(%) *Limita superioara*			
		1	2	3	1	2	3	1	2	3	4
Masa proba umeda+tara (wet and dry sample weight)	[g]	1042.13	1042.46	1049.01	14.49	14.84	14.53	24.25	23.35	21.94	26.61
Masa proba uscata+tara (wet and dry sample weight)	[g]	911.97	912.30	918.85	13.87	14.14	13.89	19.29	18.76	17.91	21.04
Masa tara (tara weight)	[g]	459.13	462.76	463.98	10.18	10.00	10.14	10.13	10.08	10.09	10.11
Umiditatea (humidity)	[%]	28.74	28.95	28.61	16.80	16.91	17.07	54.15	52.88	51.53	50.96
Nr. de caderi cupa Casagrande (No.of cup falls Casagrande)	[mm]							19	24	29	31



W_P		16.93 (%)
W_L		52.46 (%)
W		28.77 (%)
I_P=	$W_L - W_P$	35.53
IC=	WL-W/IP	0.67
IL=	1 - IC	0.33

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura
(The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii *(The results refer strictly to the objects subjected to the test)*
Acest raport de incercare cuprinde 3 pagini *(This test report comprises 3 pages)*

Nume *(Name)*

Efectuat: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

Verificat: (Verified) ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize si incercări in construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.2020

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

Cod: F(RI)-01-GTF-01

DETERMINAREA GRANULOZITATII - METODA CERNERII SI SEDIMENTARII

(Particle Size Analysis - Soil Grain Size Distribution)

RAPORT DE ÎNCERCARE *(TEST REPORT)*

NR. 272 **DATA** 20.03.2024

DENUMIRE MATERIAL: *(MATERIAL TYPE)*	Pământ coeziv
INDICATIV PROBA: *(TEST INDICATOR)*	GTF 192
ADANCIMEA *(DEPTH)*	- 7.40 - 8.00 m
DENUMIREA LUCRARII: (PROJECT NAME)	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(BENEFICIARY)*	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE : *(SAMPLE PLACE)*	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVARII : *(SAMPLE DATE)*	13.03.2024
DATA INTRARII IN LAB: *(INCOMING DATE)*	13.03.2024
DOMENIUL DE UTILIZARE: *(FIELD OF USE:)*	GTF

A. Metoda sedimentării conform STAS 1913/5 - 85 *(Sedimentation Analysis - Hydrometer Method according STAS 1913/5 - 85)*

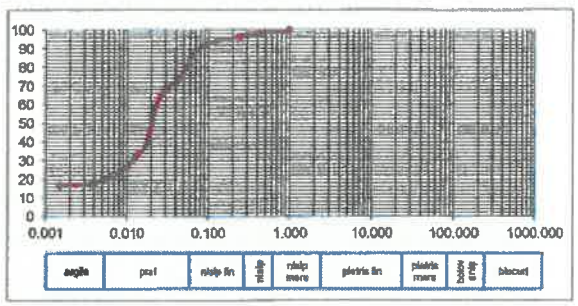
Areometrul nr. 3
Cantitatea totală cenută și spălată (md) = 50 g
Densitatea scheletului mineral (ρ_s) = 2.65 g/cm^3
ΔR =

Ora citirii	*Timpul de sedimentare (min.)*	*Temperatura citită (°C)*	*Temperatura medie (°C)*	*Citiri reduse pe areometru (R)*	*Citiri corectate (R' = R+ΔR)*	*Diametrul granulelor d(mm)*	*Corectia de temp. (Ct)*	*Rc=R'+Ct*	*mp (%)*
10:00	0.5	20	20.3	25.2	25.2	0.0578	0.00	25.20	80.95
10:01	1	20		22.8	22.8	0.0429	0.00	22.80	73.24
10:02	2	20		21.2	21.2	0.0312	0.00	21.20	68.10
10:04	4	20		18.4	18.4	0.0232	0.00	18.40	59.10
10:08	8	20		12.2	12.2	0.0179	0.00	12.20	39.19
10:15	15	20		10.2	10.2	0.0135	0.00	10.20	32.76
10:30	30	20		8.0	8.0	0.0098	0.00	8.00	25.70
11:00	60	20		7.0	7.0	0.0070	0.00	7.00	22.48
12:00	120	20.5		6.0	6.0	0.0051	0.09	6.09	19.56
14:00	240	21		5.2	5.2	0.0037	0.18	5.38	17.28
	1440 (24h)	22		4.8	4.8	0.0015	0.38	5.18	16.64

B. Metoda cernerii conform STAS 1913/5 - 85 *(Sieve Analysis according STAS 1913/5-85)*

Material cernut (> 0.063 mm) = 50 g
Material spălat (< 0.063 mm) = 41.11 g
Materialul cernut (Ø > 0,063 mm) = 8.89 g

Dimensiunea ochiurilor sitelor (mm)	*Cantitatea rămasă pe sită*		*Fracțiuni cu diametrul mai mic decat d [%]*
	g	*% față de m_d*	
4			*100.0*
2			*100.0*
1	*0.1*	*0.16*	*99.8*
0.5	*0.7*	*1.44*	*98.4*
0.25	*1.0*	*2.08*	*96.3*
0.1	*2.0*	*3.90*	*92.4*
0.063	*3.5*	*7.00*	*85.4*
T_{sasa}	*1.6*	*3.20*	*82.2*
Suma	*8.9*	*17.78*	



NOTE:

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru *(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)*

Incercarile nu au fost efectuate sub presiune de nici o natura. *(The tests were not performed under pressure of any kind)*

Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent *(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)*

Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda. *(The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)*

Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii. *(The results refer strictly to the objects subjected to the test)*

Raportul de incercare contine 3 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare *(The test report contains four 3 and was issued in 2 [illegible] te [illegible]ences)*

Nume *(Name)*

Efectuat: (Issued) Tehn. E. Raul STANA

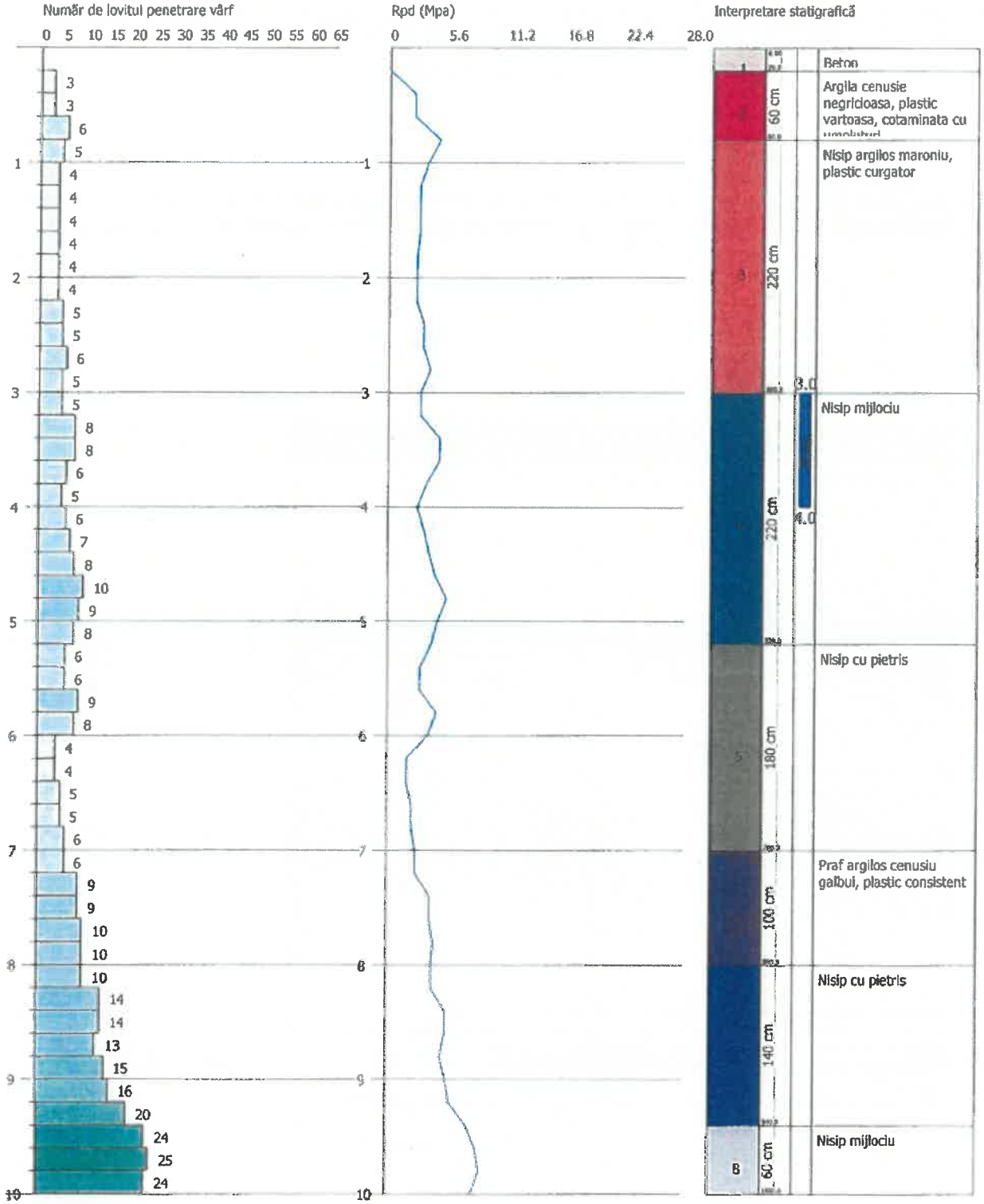
Verificat: (Verified) ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
în construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.2020

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ P1
Instrument folosit: DPSH (Dinamic Probing Super Heavy)

Client: SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
Data: 13.03.2024
Santier: loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
Locatie: conf. plan anexat

Scara1:47



INTOCMIT: ING. DANIEL TOL[illegible]

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
în c[illegible]rustu - grad II
Autoriza[illegible]60/22.10.2020

VERIFICAT: ING. ADRIAN PRAHOVEANU

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Biv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Biv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCȚII CIVILE • MĂSURĂTORI TOPOGRAFICE
CONSULTANȚĂ TEHNICĂ ÎN CONSTRUCȚII • EXECUȚII LUCRĂRI

DETERMINAREA COMPRESIBILITĂȚII PĂMÂNTURILOR ÎN EDOMETRU
(Determination of soil compressibility by Oedometric test)

RAPORT ÎNCERCARE (Test report) nr. 274/ 20.03.2024

Conform STAS 8942/1-89, SR EN ISO 17892-5:2017
(According STAS 8942/1-89, SR EN ISO 17892-5:2017)

NUMĂR FORAJ: *(Drill number)* F1

ADANCIME: *(Depth)* - 7.40 - 8.00 m

DENUMIREA LUCRĂRII: *(Project name)* PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente

BENEFICIAR: *(Beneficiary)* SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL

LOCUL DE PRELEVARE : *(Sample place)* loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C

DATA PRELEVĂRII : *(Sample date)* 13.03.2024

DATA INTRĂRII ÎN LAB. : *(Incoming date)* 13.03.2024

DETERMINAREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE EPRUVETEI (Physical characteristics of sample)			
Ștanța nr. (Sampler no.)			
Sticla de ceas nr. (Glass plate no.)			
Densitate schelet (ρ_s) (Bulk density)		g/cm^3	2.67
Diametru ștanță (D) (Sampler diameter)		cm	7.14
Supr. ștanță (A) (Sampler surface)		cm^2	40.039
Înălțime ștanță (h_0) (Sampler height)		cm	2
Vol. Ștanță (V_0) (Sampler volume)		cm^3	80.04
INDICI FIZICI (Physical Indicators)			
Masă probă umedă + tara (Wet sample+sampler)	m_1	g	239.14
Masă probă uscată + tara (Dry sample+sampler)	m_2	g	208.93
Tara (Sampler)	m_3	g	83.70
Masă apă liberă (Mass of water)	m_1-m_2	g	30.21
Masă probă umedă (Mass of wet sample)	m_1-m_3	g	155.44
Masă probă uscată (Mass of dry sample)	m_2-m_3	g	125.23
Volum probă (Sampler volume)	V	cm^3	80.04
Umiditate (Moisture content)	$w = ((m_1-m_2)/(m_2-m_3))*100$	%	24.12
Densitatea (Density)	$\rho = (m_1-m_3)/V$	g/cm^3	1.94
Densitatea în stare uscată (Dry density)	$\rho d = (m_2-m_3)/V$	g/cm^3	1.56
Porozitatea (Porosity)	$n=(1-(m_2-m_3)/V*$Densitatea schelet$)*100$	%	41.4
Indicele porilor (Void ratio)	$e = n/(100-n)$	-	0.71
Gradul de umiditate	$S_r = ((w*$Densitatea schelet$)/e)*1/100$	-	0.91
Greutate volumică (Bulk unit weight)	γ	kN/m^3	19.05

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura. (The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent.
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda
(The test report can only be (The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii. (The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine 2 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare
(The test report contains 2 pages and was issued in 2 copies without external influences)

Efectuat *(Issued)* : tehn. Raul STANA
Verificat *(Verified)* : ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări in construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.2020

SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

DETERMINAREA COMPRESIBILITĂȚII PĂMÂNTURILOR ÎN EDOMETRU

(Determination of soil compressibility by Oedometric test)

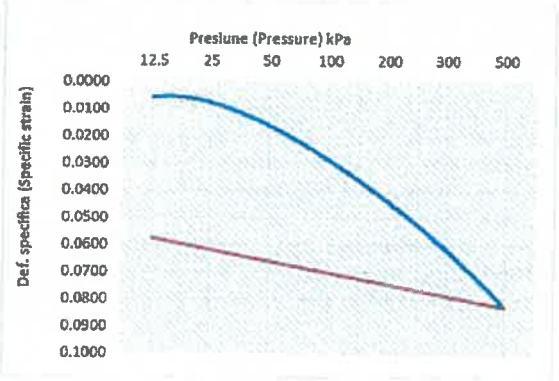
RAPORT ÎNCERCARE (Test report) nr. 274/ 20.03.2024

Conform STAS 8942/1-89, SR EN ISO 17892-5:2017

(According STAS 8942/1-89, SR EN ISO 17892-5:2017)

NUMĂR FORAJ: (Drill number)	F1
ADANCIME: *(Depth)*	- 7.40 - 8.00 m
DENUMIREA LUCRĂRII: *(Project name)*	PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(Beneficiary)*	SC. S7 ARAD SHOPPING PARK SRL
LOCUL DE PRELEVARE : *(Sample place)*	loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr 274-274A-274/C
DATA PRELEVĂRII : *(Sample date)*	13.03.2024
DATA INTRĂRII ÎN LAB. : *(Incoming date)*	13.03.2024

ÎNCĂRCARE (Loading)		
Sarcina (Pressure) kPa	*Citire traductor (Transducer reading) Δh*	*Tasarea specifică (Specific strain) ε*
12.5	0.11	0.0055
25	0.16	0.0080
50	0.31	0.0155
100	0.57	0.0285
200	0.90	0.0450
300	1.22	0.0610
500	1.66	0.0830
DESCĂRCARE (Unloading)		
12.5	1.15	0.0575



Modul de def. edometric (Oedometric modulus)	M = 6250	*kPa*
Coeficient de compresib. volumică (Coefficient of volume compressibility)	m_v = 0.00016	*1/kPa*
Coef. de compresibilitate (Compressibility coefficient)	a_v = 0.000272	*1/kPa*
Indice de compresiune (Compresion index)	C_c = 0.155	
Indicele porilor sub sarcină (Void ratio under load)	e_θ = 0.70	

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura. (The tests were not performed under pressure of any kind)
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda.
(The test report can only be (The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii. (The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine 2 pagini si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare.
(The test report contains four 2 and was issued in 2 copies without external influences)

Efectuat *(Issued)*: tehn. Raul STANA

Verificat *(Verified)* ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize si incercări
în construcții - grad II
Autorizație nr 3660/22.10.2020

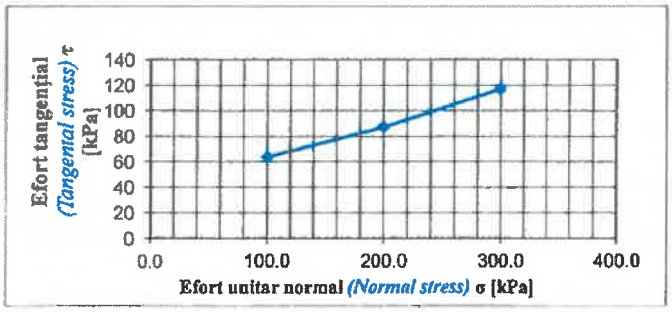
SC. DROMCONS. SRL
RO 15624428, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel:0357-804071; fax 0357-437554
LABORATOR GRAD II, ARAD, Blv. Vasile Milea, nr. 44, tel: 0743119667
Aut. ISC nr. 3660 din 22.10.2020
PROIECTARE DRUMURI • PODURI • CONSTRUCTII CIVILE • MASURATORI TOPOGRAFICE
CONSULTANTA TEHNICA IN CONSTRUCTII • EXECUTIE LUCRARI

DETERMINAREA REZISTENȚEI PĂMÂNTURILOR PRIN FORFECARE DIRECTĂ
DIRECT SHEAR TEST
RAPORT ÎNCERCARE (Test report) nr. 275/ 20.03.2024

Conform cu STAS 8942/2-82, SR EN 17892-10:2019
According STAS 8942/2-82, SR EN 17892-10:2019

NUMĂR FORAJ *(Drill number)*: F1
ADANCIME *(Depth)*: - 7.40 - 8.00 m
DENUMIREA LUCRĂRII *(Project name)*: PUZ și RLU - zonă de servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente
BENEFICIAR: *(Beneficiary)* SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL
LOCUL DE PRELEVARE *(Sample place)*: loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C
DATA PRELEVĂRII *(Sample date)*: 13.03.2024
DATA INTRĂRII IN LAB. *(Incoming date)*: 13 03.2024
TIP ÎNCERCARE *(Shear type)*: C.U.

Caracteristici epruvete (Specimen characteristics)		*Epruveta 1 (Specimen 1)*	*Epruveta 2 (Specimen 2)*	*Epruveta 3 (Specimen 3)*
Porozitate *(Porosity)* (n)	%	41.21	37.69	37.11
Umiditate *(Moisture)* (w)	%	25.26	24.68	23.53
Densitate uscată *(Dry density)* (ρ_d)	g/cm^3	1.57	1.66	1.68
Înălțime *(Height)* (h)	cm	2	2	2
Volum *(Volume)* (V)	cm^3	72	72	72
Efort unitar normal *(Normal stress)*	kPa	100	200	300
Efort de forfecare (Shear force)	kPa	63.61	87.22	116.94
Viteza de forfecare *(Shear speed)*	mm/minut	0.1	0.1	0.1



$\Phi^{caract.}$ =	14.93 °
$c^{caract.}$ =	35.93 kPa

S-au utilizat metode de analiză conform Procedurilor tehnice de lucru
(Analysis methods were used according to the Technical Work Procedures)
Incercarile nu au fost efectuate sub presiuni de nici o natura. (The tests were not performed under pressure of any kind)
Raportul de incercari nu poate fi multiplicat fara aprobarea laboratorului emitent.
(The test report cannot be multiplied without the approval of the issuing laboratory)
Raportul de incercari nu poate fi utilizat decat exclusiv in scopul precizat in comanda.
(The test report can only be (The test report can only be used exclusively for the purpose specified in the order)
Rezultatele se refera strict la obiectele supuse incercarii. (The results refer strictly to the objects subjected to the test)
Raportul de incercare contine o 1 si a fost eliberat in 2 exemplare fara influente exterioare.
(The test report contains 1 page and was issued in 2 copies witho[illegible]ernal [illegible]nces)

Efectuat *(Issued)*: tehn Raul STANA
Verificat *(Verified)*: ing Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și încercări
in construcții - grad II
Autorizație nr. 3660.22.10.2020

RAPORT ÎNCERCARE PENETRARE DINAMICĂ
Cf. SR EN ISO 22476-2:2016/A1:2012

NR. 273 din data de 20.03.2024

Beneficiar: SC. S7 ARAD SHOPPING PARK. SRL

Santier: PUZ şi RLU - zonă de servicii şi comerţ, desfiinţare construcţii existente (fără valoare istorică), reabilitare construcţie monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajări aferente

Locatie: loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-274A-274/C

Data încercării: 13.03.2024

Caracteristici tehnice instrumente Sonda: DPSH (Dinamic Probing Super Heavy)

Referintă normă	DIN 4094
Greutate masă pentru lovituri	63.5 Kg
Înăltime căđere liberă	0.75 m
Greutate sistem de lovire	8 Kg
Diametru vârf con	50.46 mm
Suprafată cu bază ascutită	20 cm²
Lungimea prăjinilor	1 m
Greutate prăjini pe metru	6.3 Kg/m
Lungime prima prăjină	0.80 m
Penetrare la vârf	0.20 m
Număr de lovituri pe vârf	N(20)
Cămăsuire/noroi bentonitic	Nu
Unghi vârf de con	90 °

Nume

Intocmit: Dpl. Ing. Daniel TOLE

Verificat: Dpl. Ing. Adrian PRAHOVEANU

S.C. DROMCONS S.R.L.
Laborator de analize și incercari
în construcții - grad II
Autorizație nr. 3660/22.10.2020

ÎNCERCĂRI DE PENERTOMETRIE DINAMICE CONTINUE (DYNAMIC PROBING)

DPSH – DPM (... scpt etc.)

Note ilustrative - Diverse tipologii de penetrometre dinamice

Încercarea de penetrometrie dinamică constă în introducerea în teren a unui vârf conic (înaintări progresive δ) măsurând numărul de lovituri N necesar.

Încercarile de Penetrometrie Dinamice sunt foarte răspândite şi utilizate de către geologi şi geotehnişti, datoritã simplitãţii de execuţie, economiei şi rapiditãţii de execuţie.

Elaborarea lor, interpretarea şi vizualizarea graficã dă posibilitatea "catalogării si parametrizării" solului cu ajutorul unei imagini continue, care permite o comparaţie între consistenţa diverselor nivele traversate şi o corelaţie directă cu sondajele geognostice pentru caracterizarea statigraficã. Sonda penetrometricã permite de asemenea recunoaşterea destul de precisă a grosimii pãturilor din substrat, cota eventualelor nivele freatice, suprafete de rupturã în taluzuri şi consistenţa generalã a terenului. Utilizarea datele, deduse din corelaţiile indirecte şi făcând referire la diverşi autori, trebuie oricum să fie taratatã cu spirit critic si, dacă este posibil, după teste geologice pe teren.

Elemente caracteristice ale penetrometrului dinamic sunt următoarele:

- greutate ciocan M;
- înălţime liberă cădere H;
- vârf conic: diametru bază con D, suprafaţa bazei A (unghi de deschidere α);
- avansare (penetrare) δ;
- prezenţa/absenţa cămăşuirii externe (noroi bentonitic).

În ceea ce priveşte clasificarea ISSMFE (1988) diverselor tipuri de penetrometre dinamice (vezi tabelul de mai jos) avem de-a face cu o sbdiviziune în patru clase (pe baza greutăţii M a ciocanului) :

- tip USOR (DPL);
- tip MEDIU (DPM);
- tip GREU (DPH);
- tip SUPERGREU (DPSH);

Clasificarea ISSMFE a penetrometrelo dinamice:

Tip	Acronime	Greutate ciocan M (kg)	Adâncime maximă probă (m)
Uşor	DPL (Uşor)	$M \leq 10$	8
Mediu	DPM (Mediu)	$10 < M < 40$	20-25
Greu	DPH (Greu)	$40 \leq M < 60$	25
Super-greu(Super Heavy)	DPSH	$M \geq 60$	25

În Italia sunt utilizate următoarele tipuri de penetrometre dinamice (care însă nu au intrat în satndardul ISSMFE):

- DINAMIC USOR ITALIAN (DL-30) (MEDIU conform clasificării ISSMFE)
ciocan M = 30 kg, înălţime de cădere H = 0.20 m, penetrare δ = 10 cm, vârf conic (α=60-90°), diametru D 35.7 mm, suprafaţa lateralã a conului A=10 cm^2 cămăşuire /noroi bentonitic: prevăzut;

- DINAMIC USOR ITALIAN (DL-20) (MEDIU conform clasificării ISSMFE)
ciocan M = 20 kg, înălţime de cădere H=0.20 m, penetrare δ = 10 cm, vârf conic (α= 60-90°), diametru D 35.7 mm, suprafaţa lateralã a conului A=10 cm^2 cămăşuire /noroi bentonitic: prevăzut;

- DINAMIC GREU ITALIAN (SUPERGREU conform clasificării ISSMFE)
ciocan M = 73 kg, înălţime de cădere H=0.75 m, penetrare δ=30 cm, vârf conic (α = 60°), diametru D = 50.8 mm, suprafaţa lateralã a conului A=20.27 cm^2 cămăşuire: prevăzutã în funcţie de indicaţii precise;

- DINAMIC SUPERGREU (Tip EMILIA)
ciocan M=63.5 kg, înălţime de cădere H=0.75 m, penetrare δ=20-30 cm, vârf conic (α = 60°-90°) diametru D = 50.5 mm, suprafaţa lateralã a conului A = 20 cm^2, cămăşuire /noroi bentonitic: prevăzut.

Corelatie cu Nspt

Deşi încercarea de penetrometrie standard (SPT) repreintă azi unul dintre mijloacele cele mai răspândite si economice pentru obtinerea de informaţii din subteran, marea parte a corelaţiilor existente privesc numărul de lovituri Nspt obţinut cu ajutorul încercării, este necesară raportarea numărului de lovituri al unei încercări dinamice cu Nspt. Transformarea este datã de:

$$NSPT = \beta_t \cdot N$$

Unde:

$$\beta_t = \frac{Q}{Q_{SPT}}$$

în care Q reprezintã energia specificã pentru lovitură si Qspt reprezintã energia care se referă la încercarea SPT.

Energia specificã pentru lovitură se calculează în acest mod:

$$Q = \frac{M^2 \cdot H}{A \cdot \delta \cdot (M + M')}$$

în care

M	greutate ciocan.
M'	greutate prăjini.
H	înălţime cădere.
A	suprafaţa lateralã a conului.

δ intervalul de penetrare.

Evaluarea rezistentei dinamice a conului Rpd

Formula Olandezã

$$Rpd = \frac{M^2 \cdot H}{[A \cdot e \cdot (M+P)]} = \frac{M^2 \cdot H \cdot N}{[A \cdot \delta \cdot (M+P)]}$$

Rpd resistenţa dinamicã a conului (arie A).
e penetrare medie pe lovitură (pas instrument împărţit la număr lovituri) (δ/ N).
M greutatea ciocanului (înălţimea de cădere H).
P greutate totală prăjini şi sistem de lovire/batere.

Calculul $(N_1)_{60}$

$(N_1)_{60}$ este numărul de lovituri normalizat definit ca:

$(N_1)_{60} = CN \cdot N60$ con $CN = \sqrt{(Pa/\sigma_{vo})}$ $CN < 1.7$ $Pa = 101.32 kPa$ *(Liao e Whitman 1986)*

$N_{60} = N_{SPT} \cdot (ER/60) \cdot C_S \cdot C_r \cdot C_d$

ER/60: Randament sistem de foraj normalizat la 60%.
C_S: Parametru funcţie de tub foraj (1.2 dacă lipseşte).
C_d: Funcţie de diametrul forajului (1 dacă este cuprins între 65-115mm).
C_r: Parametru de corectie funcţie de lungimea prăjinilor.

Metodologie de Prelucrare

Prelucrările au fost efectuate printr-un program de de calcul automat Dynamic Probing produs de *GeoStru Software.*

Programul calculează raportul energiilor transmise (coeficientul de corelaţie cu SPT) prin elaborările propuse de către Pasqualini (1983) - Meyerhof (1956) - Desai (1968) - Borowczyk-Frankowsky (1981).

Permite de asemenea utilizarea datelor obţinute din efectuarea încercărilor de penetrometrie pentru extrapolarea informatiilor geotehnice si geologice utile.

O vastă experinţă dobânditã, împreunã cu buna interpretare şi corelare, permit obţinerea datelor utile pentru proiectare, de multe ori date mai fiabile decât din alte surse bibliografice, aspra litologiilor precum şi date geotehnice determinate asupra verticalelor litologice din puţine încercări de laborator realizate ca şi reprezentare generalã a unei verticale eterogene neuniformã si/sau complexã.

În particular se obţin informaţii privind :

- conturul vertical şi orizontal al intervalelor stratigrafice;
- caracterizarea litologicã a unităţilor stratigrafice;

- parametrii geotehnici sugeraţi de diverşi autori în funcţie de valorile numărului de lovituri şi de rezistenţa pe con.

Evaluare statistici si corelatii

Prelucrarea Statistica

Permite prelucrarea statisticã a datelor numerice din Dynamic Probing, utilizând în calcul valori reprezentative ale stratului, considerând o valoare inferioarã sau superiarã mediei aritmetice a stratului (valoare des utilizatã); valorile ce se pot introduce sunt :

Media
Media aritmeticã a valorilor numãrului de lovituri pe stratul considerat.

Media minimã
Valoarea statisticã inferioarã mediei aritmetice a valorilor numãrului de lovituri pe stratul considerat.

Maxim
Valoarea maximã a valorilor numãrului de lovituri pe stratul considerat.

Minim
Valoarea minimã a valorilor numãrului de lovituri pe stratul considerat.

Deviaţia standard medie
Deviaţie standard medie a valorilor numãrului de lovituri pe stratul considerat.

Media deviatã
Valoarea staisticã a mediei deviate a valorilor numãrului de lovituri pe stratul considerat.

Media* (+) *deviaţie
Media + deviaţia (valoarea statisticã) a valorilor numãrului de lovituri pe stratul considerat.

Media* (-) *deviaţie
Media - deviaţia (valoarea statisticã) a valorilor numãrului de lovituri pe stratul considerat.

Distribţie normalã R.C.
Valoarea lui Nspt,k este calculatã pe baza unei distributii normale sau gausiene, fixând o probabilitate de a nu depaşii de 5%, conform relaţiei de mai jos:

$$Nspt_{,k} = Nspt_{,medio} - 1.645 \cdot (\sigma_{Nspt})$$

unde σ Nspt este deviaţia standard a lui Nspt

Distribţie normalã R.N.C.
Valoarea lui Nspt,k este calculatã pe baza unei distributii normale sau gausiene, fixând o probabilitate de a nu depaşii de 5%, tratând valorile medii ale lui Nspt distribuite normal:

$$Nspt_{,k} = Nspt_{,medio} - 1.645 \cdot \left(\sigma_{Nspt}\right) / \sqrt{n}$$

unde n este numarul de citiri.

Presiunea admisibilă

Presiunea admisibilă specifică pe interstrat (cu sau fără efect de reducere a energiei pentru mişcarea laterală a prăjinilor) calculată după cunoscutele elaborări propuse de Herminier, aplicând un coeficient de siguranţă (în general = 20-22) care corespunde unui coeficient de siguranţă standard pentru fundaţii egal cu 4, cu o geometrie standard cu lăţime egală cu 1 m şi adâncime d = 1m.

Corelatii geotehnice terenuri necoezive

Lichefiere

Permite calculul potenţialului de lichefiere al solurilor (în principal nisipoase) utilizând date Nspt. Prin relaţia lui *SHI-MING (1982)*, aplicabilă pentru terenuri nisipoase, lichefierea este posibilă numai dacă Nspt-ul startului avut în vedere este inferior Nspt- ului critic conform prelucrării lui *SHI-MING*.

Corelatie Nspt în prezenta pânzei freatice

$$Nspt\ corretto = 15 + 0.5 \cdot (Nspt - 15)$$

Nspt este valoarea medie în strat

Corelaţia este aplicată în prezenţa pânzei featice dacă numărul de lovituri este mai mare de 15 (corecţia este realizată dacă pânza freatiă se regăseşte în întreg stratul).

Unghi de forfecare

- **Peck-Hanson-Thornburn-Meyerhof** (1956) - corelaţie validă pentru terenuri solide la adâncime < 5 m; corelaţia validă pentru **nisipuri** şi **pietrişuri** reprezintă valori medii. Corelaţie istorică foarte utilizată, valabilă pentru adâncime < 5 m pentru terenuri uscate şi < 8 m pentru terenuri cu strat freatic (tensiuni < 8-10 t/mp).
- **Meyerhof** (1956) - Corelaţie valabilă pentru **terenuri argiloase şi argilose-mărnoase fisurate, terenuri moi şi pături detritice** (din modificarea experimentală a datelor).
- **Sowers** (1961) - Unghi de frecare în grade valid pentru **nisipuri** în general (cond. optime pentru adâncime < 4 m pentru terenuri uscate şi < 7 m pentru terenuri cu strat freatic σ >5 t/mp).
- **De Mello** - Corelaţie valabilă pentru **terenuri predominant nisipose si nisipoase-pietroase** (din modificarea experimentală a datelor) cu unghiul de frecare < 38° .

- **Malcev** (1964) - Unghiul de frecare în grade valabil pentru **nisipuri** in general (cond. optime pentru adâncime > 2 m şi pentru valorile unghiului de frecare < 38°).
- **Schmertmann** (1977) - Unghiul de frecare în grade pentru **diversele tipuri litologice** (valori maxime). **N.B.** valori de obicei prea optimiste, deduse din corelatiile indirecte din Dr (%).
- **Shioi-Fukuni** (1982) (ROAD BRIDGE SPECIFICATION) - Unghi de frecare în grade valabil pentru **nisipuri - nisipuri fine sau prăfoase şi prafuri** (cond. optime pentru adâncimea încercării > 8 m terenuri uscate şi > 15 m pentru terenuri cu strat freatic) σ>15 t/mp.
- **Shioi-Fukuni** (1982) (JAPANESE NATIONALE RAILWAY) - Unghi de frecare (grade) valabil pentru **nisipuri medii, grosiere şi cu pietriş.**
- **Owasaki & Iwasaki** - Unghi de frecare în grade valabil pentru **nisipuri - nisipuri medii, grosiere şi cu pietris** (cond. optime pentru adâncimea > 8 m pentru terenuri uscate şi > 15 m pentru terenuri cu strat freatic) σ >15 t/mp.
- **Meyerhof** (1965) – Corelaţie valabilă pentru **terenuri nisipoase** cu % de praf < 5% cu o adâncime < 5 m şi cu % de praf > 5% cu o adâncime < 3 m.
- **Mitchell şi Katti** (1965) – Corelaţie validă pentru **nisipuri şi pietrişuri.**

Densitatea relativĂ (%)

- **Gibbs & Holtz** (1957) - corelaţie valabilă pentru orice presiune efectivă, pentru **pietriş** Dr este supraestimat, iar pentru **prafuri** subestimat.
- **Skempton** (1986) - elaborare valabilă pentru **prafuri** şi **nisipuri** şi **nisipuri fine până la grosiere** NC pentru orice presiune efectivă, pentru pietrişuri de valoarea Dr % este supraestimat, pentru prafuri este subestimat.
- **Schultze & Menzenbach** (1961) - pentru **nisipuri fine şi cu pietriş** NC ,metodă valabilă pentru orice valoare de presiune efectivă în depozitele NC, pentru pietrişuri valoarea lui Dr % este supraestimată, pentru prafuri este subestimată.

Modulul lui Young [EY (Kg/cmp)]

- **Terzaghi** - elaborare validă pentru **nisip curat** şi pentru **nisip cu pietriş** fără să luăm în considerare presiunea efectivă.
- **Schmertmann** (1978) - elaborare valabilă pentru **diferite tipuri litologice.**
- **Schultze-Menzenbach** - elaborare valabilă pentru **diferite tipuri litologice.**
- **D'Appollonia şi altii** (1970) - corelaţie validă pentru **nisip, nisip SC, nisip NC şi pietriş.**
- **Bowles** (1982) - corelaţie validă pentru **nisip argilos, nisip prăfos, nisip mediu, nisip, praf nisipos şi pietriş.**

Modul Edometric (Mo (Eed) (Kg/cmp))

- **Begemann** (1974) - elaborarea densitătii rezultată din încercări în Grecia corelaţie validă pentru **praf cu nisip, nisip şi pietriş**.
- Buismann-Sanglerat - corelaţie valabilă pentru nisip şi nisip argilos
- **Farrent** (1963) - corelaţie valabilă pentru **nisip, nisip cu pietriş** (din modificarea experimentală a datelor).
- **Menzenbach şi Malcev** - corelaţie validă pentru **nisipuri fine, nisipuri cu pietriş, nisip şi pietriş.**

Stare de consistentă

- Clasificarea A.G.I. (1977)

Greutatea Volumică (t/mc)

- **Meyerhof şi altii**, validă pentru **nisipuri, pietrişuri, praf, praf nisipos**.

Greutate Volumică Saturată

- **Terzaghi-Peck** (1948-1967)

Modulul lui poisson

- Clasificare A.G.I.

Potential de lichefiere (Stress Ratio)

- **Seed-Idriss** (1978-1981) - Această corelaţie este validă numai pentru **nisipuri, pietriş şi prafuri nisipoase**, reprezintă raportul dintre efortul dinamic mediu şi tensiunea verticală de consolidare pentru calcularea potenţialului de lichefiere a nisipurilor şi terenurilor nisipoase-cu pietriş prin intermediul graficelor autorilor.

Viteza undelor de forfecare Vs (m/s)

- Această corelaţie este validă numai pentru **terenuri necoezive nisipoase şi pietroase.**

Modul dinamic de deformatie (G)

- **Ohsaki & Iwasaki** - elaborare valabilă pentru **nisipuri plastice** şi **nisipuri curate.**
- **Robertson şi Campanella** (1983) şi **Imai & Tonouchi** (1982) - elaborare validă mai ales pentru **nisipuri** şi pentru tensiuni litostatice care se încadrează între 0,5 - 4,0 kg/cmp.

Modul de reactie (Ko)

- **Navfac** (1971-1982) - elaborarea validă pentru **nisipuri, pietrişuri, praf, praf nisipos.**

Resistetza la vârf a penetrometrului static (Qc (Kg/cmp))

- **Robertson** (1983) - Qc

Corelatii geotehnice pentru terenuri coezive

Coeziune nedrenatĂ [Cu (Kg/cmp)]

- **Benassi & Vannelli** - corelaţii deduse din experienţa firmei constructoare Penetrometre SUNDA 1983.
- **Terzaghi-Peck** (1948-1967) - corelaţie validă pentru **argile nisipoase-prăfoase** NC cu Nspt < 8, **argile prăfoase cu plasticate medie, argile mărnoase fisurate.**
- **Terzaghi-Peck** (1948) - Cu (min-max).
- **Sanglerat** - din date Penetr. Static pentru **terenuri coezive satuate,** această de corelaţie nu este valabilă pentru **argilele senzitive** cu o senzitivitate > 5, pentru **agrile supraconsolidate fisurate** şi pentru **prafuri cu plasticitate scăzută.**
- **Sanglerat** - pentru **argile prăfoase-nisipoase putin coezive,** valori valide pentru rezistenţe penetrometrice < 10 lovituri, pentru rezistenţe penetrometrice > 10 prelucrarea validă este aceea a **"argilelor plastice"** a lui Sanglerat.
- (U.S.D.M.S.M.) **U.S. Design Manual Soil Mechanics** - Coeziune nedrenată pentru **argile prăfoase** si **argile cu plasticate medie şi ridicată,** (Cu-Nspt-grad de plasticitate).
- **Schmertmann** (1975) - (valori medii), valid pentru **argile** şi **nisipuri argiloase** cu Nc=20 şi Qc/Nspt=2.
- **Schmertmann** (1975) - (valori minime), validă pentru **argile NC .**
- **Fletcher** (1965) - (Argila de Chicago) Coeziune nedrenată, coloană valori valide pentru **argile cu plasticitate medie-scăzută.**
- **Houston** (1960) - **argilă cu plasticitate medie-ridicată.**
- **Shioi-Fukuni** (1982) , validă **pentru terenuri putin coezive şi plastice, argilă cu plasticitate medie-ridicată.**
- **Begemann.**
- **De Beer.**

Rezistenta la vârf penetrometru static [Qc (Kg/cmp)]

- **Robertson** (1983) Qc.

Modul Edometric [Mo (Eed) (Kg/cmp)]

- **Stroud şi Butler** (1975) - pentru **litotipi cu plasticitate medie**, valid pentru **litotipi argiloşi cu plasticitate medie- crescută** - din experiente pe argilele glaciare.
- **Stroud şi Butler** (1975) - pentru **litotipi cu plasticitate medie-scăzută** (IP < 20), validă pentru **litotipi argiloşi cu plasticitate medie-scăzută** (IP < 20) - din experiente pe argilele glaciare.
- **Vesic** (1970) - corelatie validă pentru **argile moi** (valori minime şi maxime).
- **Trofimenkov** (1974), **Mitchell şi Gardner** - validă pentru litotipi **argilosi şi prătoşi-argiloşi** (raport Qc/Nspt=1.5-2.0).
- **Buismann-Sanglerat** - valid pentru **argile compacte** (Nspt <30) **medii şi moi** (Nspt <4) şi **argile nisipoase** (Nspt=6-12).

Modulul lui Young [Eʏ (Kg/cmp)]

- **Schultze-Menzenbach** (Min. si Max.), corelatie valabilă pentru **prafuri coezive şi prafuri argiloase** cu IP > 15
- **D'Appollonia si altii** (1983) - corelaţie validă pentru **argile saturate-argile fisurate.**

Starea de consistenţă

- Clasificare A.G.I. (1977)

Greutate Voulmică (t/mc)

- **Meyerhof şi alţii** - validă pentru **argile, argile nisipoase şi prăfoase** prevalent coezive.

Greutate Voulmică saturată

- **Meyerhof şi alţii.**

ÎNCERCAREA P1

Instrument folosit: DPSH (Dinamic Probing Super Heavy)
Adâncime încercare: 10 m
Nivel freatic identificat -2,80-3,0 m

Adâncime (m)	Nr. de lovitutri	Calcularea coef. reducere Sonda Chi	Rezistentă dinamică redusă (Mpa)	Rezistentă dinamică (Mpa)	Presiune admisibilă redusă Herminier - Olandesi (KPa)	Presiune admisibilă (KPa)
0.20	0	0.855	0.00	0.00	0.00	0.00
0.40	3	0.851	2.43	2.86	121.62	142.95
0.60	3	0.847	2.42	2.86	121.08	142.95
0.80	6	0.843	4.82	5.72	241.11	285.90
1.00	5	0.840	3.70	4.41	185.08	220.40
1.20	4	0.836	2.95	3.53	147.45	176.32
1.40	4	0.833	2.94	3.53	146.85	176.32
1.60	4	0.830	2.93	3.53	146.27	176.32
1.80	4	0.826	2.91	3.53	145.70	176.32
2.00	4	0.823	2.70	3.28	135.03	164.03
2.20	4	0.820	2.69	3.28	134.53	164.03
2.40	5	0.817	3.35	4.10	167.55	205.04
2.60	5	0.814	3.34	4.10	166.95	205.04
2.80	6	0.811	3.99	4.92	199.65	246.05
3.00	5	0.809	3.10	3.83	155.01	191.68
3.20	5	0.806	3.09	3.83	154.50	191.68
3.40	8	0.803	4.93	6.13	246.40	306.69
3.60	8	0.801	4.91	6.13	245.62	306.69
3.80	6	0.798	3.67	4.60	183.65	230.02
4.00	5	0.796	2.87	3.60	143.25	179.96
4.20	6	0.794	3.43	4.32	171.40	215.95
4.40	7	0.791	3.99	5.04	199.40	251.94
4.60	8	0.789	4.54	5.76	227.25	287.93
4.80	10	0.787	5.67	7.20	283.29	359.92
5.00	9	0.785	4.79	6.11	239.63	305.25
5.20	8	0.783	4.25	5.43	212.46	271.34
5.40	6	0.781	3.18	4.07	158.94	203.50
5.60	6	0.779	3.17	4.07	158.56	203.50
5.80	9	0.777	4.75	6.11	237.27	305.25
6.00	8	0.775	3.98	5.13	198.95	256.55
6.20	4	0.774	1.98	2.57	99.25	128.27
6.40	4	0.772	1.98	2.57	99.03	128.27
6.60	5	0.770	2.47	3.21	123.52	160.34
6.80	5	0.769	2.47	3.21	123.26	160.34
7.00	6	0.767	2.80	3.65	139.98	182.47
7.20	6	0.766	2.79	3.65	139.71	182.47
7.40	9	0.764	4.18	5.47	209.15	273.70
7.60	9	0.763	4.18	5.47	208.75	273.70
7.80	10	0.761	4.63	6.08	231.52	304.11

8.00	10	0.760	4.39	5.78	219.74	289.17
8.20	10	0.759	4.39	5.78	219.35	289.17
8.40	14	0.707	5.73	8.10	286.32	404.84
8.60	14	0.706	5.72	8.10	285.80	404.84
8.80	13	0.705	5.30	7.52	264.92	375.92
9.00	15	0.703	5.82	8.27	290.85	413.44
9.20	16	0.702	6.19	8.82	309.71	441.00
9.40	20	0.701	7.73	11.02	386.48	551.25
9.60	24	0.650	8.60	13.23	429.94	661.50
9.80	25	0.649	8.94	13.78	447.07	689.06
10.00	24	0.648	8.19	12.64	409.28	631.90

Adânc. strat (m)	NPDM	Rd (Mpa)	Tip	Clay Fraction (%)	Greutate volumică (KN/m³)	Greutate volumică saturată (KN/m³)	Tensiune efectivă (KPa)	Coeficient de corelatie cu Nspt	NSPT	Descriere
0.2	0	0		0	0.0	0.0	0.0	1.49	0	Beton
0.8	4.5	4.29	Coeziv	0	18.14	18.53	5.44	1.49	6.71	Argila cenusie negricioasa, plastic vartoasa, cotaminata cu umplaturi
3	4.55	3.82	Coeziv	0	18.14	18.53	30.84	1.5	6.84	Nisip argilos maroniu, plastic curgator
5.2	7.27	5.29	Necoeziv	0	14.63	18.91	66.88	1.53	11.13	Nisip mijlociu
7	6	3.92	Necoeziv	0	14.4	18.77	95.94	1.54	9.26	Nisip cu pietris
8	8.8	5.29	Coeziv	0	20.1	22.06	118.95	1.55	13.63	Praf argilos cenusiu galbui, plastic consistent
9.4	14.57	8.23	Necoeziv	0	15.93	19.72	140.15	1.55	22.64	Nisip cu pietris
10	24.33	13.22	Necoeziv	0	17.33	20.58	156.5	1.56	37.91	Nisip mijlociu

Lichefiere metoda lui... Shi-Ming (1982)

Strat	VII Nspt Critic	VIII Nspt Critic	IX Nspt Critic	X Nspt Critic	Conditie
Strat 4	7.05	11.75	18.8	28.2	Lichefiere posibilă la VIII° Mercalli
Strat 5	28.2	28.2	28.2	28.2	
Strat 7	28.2	28.2	28.2	28.2	
Strat 8	28.2	28.2	28.2	28.2	

CALCUL PARAMETRI GEOTEHNICI ÎNCERCARE P1

SOLURI COEZIVE

Coeziune nedrenată (KPa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Terzaghi -Peck	Sanglerat	Terzaghi -Peck (1948)	U.S.D.M .S.M	Schmert mann 1975	SUNDA (1983) Benassi e Vannelli	Fletcher (1965) Argila de Chicago	Houston (1960)	Shioi - Fukui 1982	Begeman n	De Beer
[2] - Argila cenusie negricioasa, plastic vartoasa, cotaminata cu umpluturi	6.71	0.80	41.09	82.28	24.52	26.58	64.23	128.66	59.04	91.89	32.95	107.19	82.28
[3] - Nisip argilos maroniu, plastic curgator	6.84	3.00	41.97	83.85	24.52	27.07	65.51	114.64	60.11	92.87	33.54	80.90	83.85
[6] - Praf argilos cenusiu galbui, plastic consistent	13.63	8.00	90.22	167.11	49.03	52.86	131.70	158.67	116.50	147.59	66.88	123.86	167.11

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Qc (Mpa)
[2] - Argila cenusie negricioasa, plastic vartoasa, cotaminata cu umpluturi	6.71	0.80	Robertson (1983)	1.32
[3] - Nisip argilos maroniu, plastic curgator	6.84	3.00	Robertson (1983)	1.34
[6] - Praf argilos cenusiu galbui, plastic consistent	13.63	8.00	Robertson (1983)	2.67

Modul Edometric (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Stroud e Butler (1975)	Vesic (1970)	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	Buisman-Sanglerat
[2] - Argila cenusie negricioasa, plastic vartoasa, cotaminata cu umpluturi	6.71	0.80	3.02	--	6.89	8.23

[3] - Nisip argilos maroniu, plastic curgator	6.84	3.00	3.08	--	7.02	8.38
[6] - Praf argilos cenusiu galbui, plastic consistent	13.63	8.00	6.13	--	13.81	13.37

Modulul lui Young (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Schultze	Apollonia
[2] - Argila cenusie negricioasa, plastic vartoasa, cotaminata cu umpluturi	6.71	0.80	5.57	6.58
[3] - Nisip argilos maroniu, plastic curgator	6.84	3.00	5.71	6.71
[6] - Praf argilos cenusiu galbui, plastic consistent	13.63	8.00	13.37	13.37

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
[2] - Argila cenusie negricioasa, plastic vartoasa, cotaminata cu umpluturi	6.71	0.80	A.G.I. (1977)	MODERAT. CONSISTENTE
[3] - Nisip argilos maroniu, plastic curgator	6.84	3.00	A.G.I. (1977)	MODERAT. CONSISTENTE
[6] - Praf argilos cenusiu galbui, plastic consistent	13.63	8.00	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE

Greutate volumică

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică (KN/m³)
[2] - Argila cenusie negricioasa, plastic vartoasa, cotaminata cu umpluturi	6.71	0.80	Meyerhof	18.14
[3] - Nisip argilos maroniu, plastic curgator	6.84	3.00	Meyerhof	18.14
[6] - Praf argilos cenusiu galbui, plastic consistent	13.63	8.00	Meyerhof	20.10

Greutate volumică saturată

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică saturată (KN/m³)
[2] - Argila cenusie negricioasa, plastic vartoasa, cotaminata cu umpluturi	6.71	0.80	Meyerhof	18.53
[3] - Nisip argilos maroniu, plastic curgator	6.84	3.00	Meyerhof	18.53
[6] - Praf argilos cenusiu galbui, plastic consistent	13.63	8.00	Meyerhof	22.06

Viteza undei de forfecare

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
[2] - Argila cenusie negricioasa, plastic vartoasa, cotaminata cu umpluturi	6.71	0.80		0
[3] - Nisip argilos maroniu, plastic curgator	6.84	3.00		0
[6] - Praf argilos cenusiu galbui, plastic consistent	13.63	8.00		0

TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativă

	NSPT	Adânc. strat (m)	Gibbs & Holtz 1957	Meyerhof 1957	Schultze & Menzenbach (1961)	Skempton 1986
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	30.82	59.59	59.86	35.43
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	23.64	49.33	49.88	31.33
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	36.79	68.48	69.25	54.95
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	46.7	85.33	86.07	70.67

Unghi de frecare interna

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Peck-Hanson-Thornbum-Meyerhof 1956	Meyerhof (1956)	Sowers (1961)	Malcev (1964)	Meyerhof (1965)	Schmertmann (1977) Sabbie	Mitchell & Katti (1981)	Shioi-Fukuni 1982 (ROAD BRIDGE SPECIFICATION)	Japanese National Railway	De Mello	Owasaki & Iwasaki
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	30.18	23.18	31.12	29.73	34.09	36.34	<30	27.92	30.34	37.44	29.92
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	29.65	22.65	30.59	28.65	33.39	0	<30	26.79	29.78	34.71	28.61
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	33.47	26.47	34.34	29.28	37.83	37.59	30-32	33.43	33.79	40.8	36.28
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	37.83	30.83	38.61	29.87	41.16	39.95	35-38	38.85	38.37	44.67	42.54

Modulul lui Young (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Terzaghi	Schmertmann (1978) (Sabbie)	Schultze-Menzenbach (Sabbia ghiaiosa)	D'Appollonia ed altri 1970 (Sabbia)	Bowles (1982) Sabbia Media
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	23.35	8.73	12.95	25.84	12.81
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	---	7.26	10.78	---	---
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	33.31	17.76	26.27	34.30	18.46
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	43.10	29.74	43.94	45.54	25.94

Modul Edometric (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Buisman-Sanglerat (sabbie)	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbia)	Farrent 1963	Menzenbach e Malcev (Sabbia media)
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	6.55	4.94	7.75	8.59
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	---	4.56	6.45	7.78
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	13.32	7.25	15.76	13.63
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	22.31	10.33	26.40	20.31

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	Clasificare A.G.I.	INDESARE MEDIE
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	Clasificare A.G.I.	SLAB INDESAT
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	Clasificare A.G.I.	INDESARE MEDIE
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	Clasificare A.G.I.	INDESAT

Greutate volumică

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Greutate volumică (KN/m³)
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	Meyerhof ed altri	14.63
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	Meyerhof ed altri	14.40
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	Meyerhof ed altri	15.93
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	Meyerhof ed altri	17.33

Greutate volumică saturată

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Greutate volumică saturată (KN/m³)
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	Terzaghi-Peck 1948-1967	18.91
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	Terzaghi-Peck 1948-1967	18.77
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	Terzaghi-Peck 1948-1967	19.72
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	Terzaghi-Peck 1948-1967	20.58

Modulul lui Poisson

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Poisson
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	(A.G.I.)	0.33
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	(A.G.I.)	0.34
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	(A.G.I.)	0.31
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	(A.G.I.)	0.28

Modulul dinamic de deformatie (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Ohsaki (Sabbie pulite)	Robertson e Campanella (1983) e Imai & Tonouchi (1982)
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	61.40	53.44
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	51.65	47.76
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	119.68	82.46
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	194.30	112.99

Viteza undei de forfecare

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	Ohta & Goto (1978) Prafuri	136.28
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	Ohta & Goto (1978) Prafuri	142.53
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	Ohta & Goto (1978) Prafuri	178.17
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	Ohta & Goto (1978) Prafuri	198.93

Lichefiere

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Fs Lichefiere
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13	Seed e Idriss (1971)	--
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26	Seed e Idriss (1971)	--
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64	Seed e Idriss (1971)	--
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91	Seed e Idriss (1971)	--

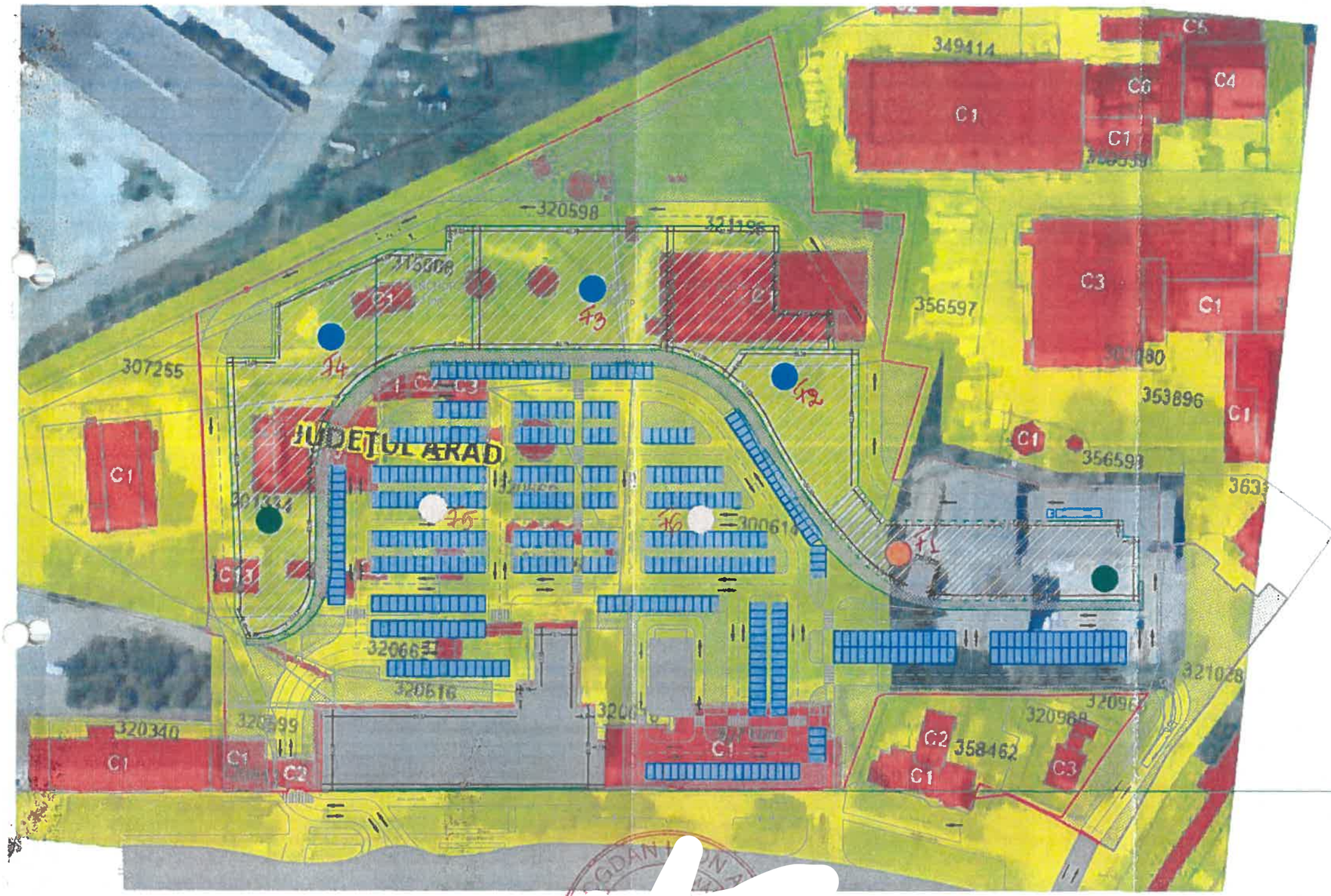
Modulul reactiei substratului de fundare Ko

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	K0
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13		---
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26		---
[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64		---
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91		---

Qc Rezistentă pe con Penetrometru Static

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Qc (Mpa)
[4] - Nisip mijlociu	11.13	5.20	11.13		---
[5] - Nisip cu pietris	9.26	7.00	9.26		---

[7] - Nisip cu pietris	22.64	9.40	22.64		---
[8] - Nisip mijlociu	37.91	10.00	37.91		---



LEGENDA:

- PROPUNERE FORAJ -10M - 1 buc
- PROPUNERE FORAJ -6m - 3 buc
- PROPUNERE FORAJ -2.5m - 2 buc (ptr 1 buc tb perforata platforma de beton - de confirmat)
- PROPUNERE FORAJ -2.5m - 2 buc - alternativa ptr zona parcare - daca e cazul ptr faza PUZ
- CLADIRI PROPUSE
- LIMITA TEREN STUDIAT

S.C. COSO CONS S.R.L.
INGINERIE – PROIECTARE DRUMURI – CONSULTANŢĂ
Str. Ciprian Porumbescu nr.24, ap.5 Timişoara,
Tel.:/Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547
RO14833426, J35/1314/2002; office@cosocons.ro
RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999 – Raiffeisen Bank

CERTINSPECT
Register
EN ISO 9001

„Elaborare PUZ si RLU pentru „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE""

FAZA

ETAPA 2 – ETAPA PROPUNERILOR PRELIMINARE

- Iulie 2025 -

S.C. COSO CONS S.R.L.
INGINERIE – PROIECTARE DRUMURI – CONSULTANŢĂ
Str. Ciprian Porumbescu nr.24, ap.5 Timişoara,
Tel.:/Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547
RO14833426, J35/1314/2002; office@cosocons.ro
RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999 – Raiffeisen Bank

CERTINSPECT
Register
EN ISO 9001

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE**

Faza: **ETAPA 2 – ETAPA PROPUNERILOR PRELIMINARE**

Beneficiar: **S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.**

Amplasament: **Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD**

Proiectant general **PRO ARHITECTURA S.R.L.**

Proiectant lucrări rutiere: **S.C. „COSO CONS" S.R.L. TIMIȘOARA**

S.C. „COSO C S.R.L.
Ing. Florin

- Iulie 2025 -

S.C. COSO CONS S.R.L.
INGINERIE – PROIECTARE DRUMURI – CONSULTANŢĂ
Str. Ciprian Porumbescu nr.24, ap.5 Timişoara,
Tel.:/Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547
RO14833426, J35/1314/2002; office@cosocons.ro
RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999 – Raiffeisen Bank

CERTINSPECT
Register
EN ISO 9001

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE
2. SITUAŢIA EXISTENTĂ
3. SITUAŢIA PROIECTATĂ
4. ORGANIZAREA EXECUŢIEI LUCRĂRILOR
5. PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR
6. CONTROLUL CALITĂŢII LUCRĂRILOR
7. CONCLUZII

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

EXTRAS CERTIFICAT DE URBANISM

C.I.

B. PIESE DESENATE

PLAN DE SITUAŢIE LUCRARI RUTIERE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

S.C. COSO CONS S.R.L.
INGINERIE – PROIECTARE DRUMURI – CONSULTANŢĂ
Str. Ciprian Porumbescu nr.24, ap.5 Timişoara,
Tel.:/Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547
RO14833426, J35/1314/2002; office@cosocons.ro
RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999 – Raiffeisen Bank

CERTINSPECT
Register
EN ISO 9001

MEMORIU TEHNIC

- LUCRĂRI RUTIERE -

CAP. 1. DATE GENERALE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L demarării consultării populației și publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul tuturor reglementărilor documentației de urbanism, normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării. P.U.G., aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Documentaţia s-a întocmit având la bază Certificatul de Urbanism nr. nr. 1163 din 20.07.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad şi planul topografic al zonei, întocmit la scara 1:1000 în sistem de proiecţie STEREO 1970 şi sistem nivelitic Marea Neagră.

CAP. 2. SITUAŢIA EXISTENTĂ

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata de 52907mp din acte și 54039 mp măsurați, compusă din 21 de proprietăți intr-o incintă compactă, pe terenuri proprietate privată a proprietarilor: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L. în conformitate cu C.F. nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598, Arad.

Aceasta se compune din 21 de parcele a căror suprafață totală se ridică, conform acte, la peste 5ha, specific 52907 mp, respectiv conform măsurătorilor extrase din Studiul topografic realizat de S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L., ing. top. autorizat Lucian Dănuț, la 54039 mp. Se va corecta corespunzător suprafața din acte, diferența încadrându-se în procentul de cca. 2% din suprafața măsurată a incintei.

Incinta studiată reprezintă un teren intravilan împrejmuit, amplasată în frontul Calea Aurel Vlaicu, cu lățimea de cca. 185 metri și adâncimea de cca. 230 metri, și are o formă neregulată în plan. Terenurile se regăsesc în proprietatea privată a diverse persoane fizice și juridice: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L..conform extraselor de carte funciară.

În prezent incinta nu este liberă de construcții, terenurile care o compun având categoria de folosință curți construcții în intravilan. Construcțiile existente au preponderent destinația construcții industriale și edilitare și se identifică cu construcții din ansamblul fostei Fabrici de spirt și drojdie „Frații Neumann" – municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-276.

Incinta reglementată are suprafaţa de 52.907 mp.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La Nord: Proprietăți private și anume CF 320187, CF 304444, 320659
- La Est: Strada Meșterul Manole;
- La Sud: Calea Aurel Vlaicu;
- La Vest: Cale ferată Proprietăți private și anume; 3636347, 353896, 349414, 349416,

Se menţionează faptul că pe planul de situaţie nu sunt poziţionate reţelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deţinătorii de reţele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

CAP. 3. SITUAŢIA PROIECTATĂ

Prin prezenta documentație se dorește stabilirea rezervelor suprafeţelor de teren necesare amenajării unor noi accesuri, gruparea funcțiunilor, a zonelor verzi amenajate, modernizarea circulațiilor și a platformelor pentru staționare în incintă, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare (deviere, instituirea de zone de siguranță și protecție, desființare și reconstruire, după caz) necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a incintei.

În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces clădire existentă în incintă, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu.

Accesul autovehiculelor mici se propune a se realiza printr-un braț nou al girației existente pe strada Calea Aurel Vlaicu. Acesta fiind racordat la inelul girației prin raze circulare de R=15.00 m la intrare, respectiv R=6.00 m la ieșire, lățimea benzilor de circulație pentru intrare/ieșire este de 4.50 m, acestea fiind separate printr-o insulă denivelată.

Accesul autovehiculelor grele pentru aprovizinare se propune a se realiza prin strada Aleea Jupier, care în momentul de față nu este amenajată corespunzător. Amenajarea acesteia constă in lărgirea străzii la 7.00 m și racordarea străzii la Calea Aurel Vlaicu prin raze circulare R=12.00 m. Un al doilea acces pentru aprovizionare se propune in zona străzii Mesterul Manole, care se intersectează cu Calea Aurel Vlaicu. Accesul propus are o lățime de 7.00 m, fiind racordat la marginea părții carosabile a străzii Meșterul Manole prin raz circulare R=9.00.

Se propun încă două accesuri pietonale prin terenul identificat prin CF: 304160. Accesul auto la teren se face prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

3.2. Execuţia lucrărilor

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

CAP. 4. ORGANIZAREA EXECUŢIEI LUCRĂRILOR

Organizarea de şantier se va limita la rulote pentru muncitori şi unelte, iar acestea se vor amplasa pe terenul beneficiarului.

La executarea lucrărilor pe şantier se vor respecta toate prevederile legale prevăzute în actele normative în vigoare HG-uri, STAS-uri, Norme şi Instrucţiuni tehnice, pentru fiecare gen de lucrări, precum şi prevederile prevăzute în caietele de sarcini.

Materialele necesare se vor aduce la şantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranţa circulaţiei, mai ales semnalizarea pe timp de zi şi de noapte.

CAP. 5. PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Prin lucrările proiectate şi tehnologiile de execuţie adoptate, zona agricolă nu va fi afectată, iar materialele din decapări şi săpături vor fi:

- utilizate pentru întreţinerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă);

- transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcţie sunt materiale tradiţionale pentru acest gen de lucrări şi care nu poluează mediul, la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

CAP. 6. CONTROLUL CALITĂŢII LUCRĂRILOR

Controlul calităţii lucrărilor se va face conform normelor şi normativelor în vigoare la data execuţiei precum şi caietelor de sarcini.

Materialele puse în operă vor fi însoţite de buletine de calitate corespunzătoare.

CAP. 7. CONCLUZII

Prezenta documentaţie tratează lucrările de amenajare, pentru a intersectiilor la obiectivul **„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”** in Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD.

Menţionăm faptul că beneficiarul şi executantul lucrării au obligaţia de a obţine, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deţinătorii de reţele subterane, privind poziţia exactă a acestora şi a eventualelor măsuri de protecţie ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecţiei.

ÎNTOCMIT
Ing. Dan Cvlaic

PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE,
Scara 1:1000

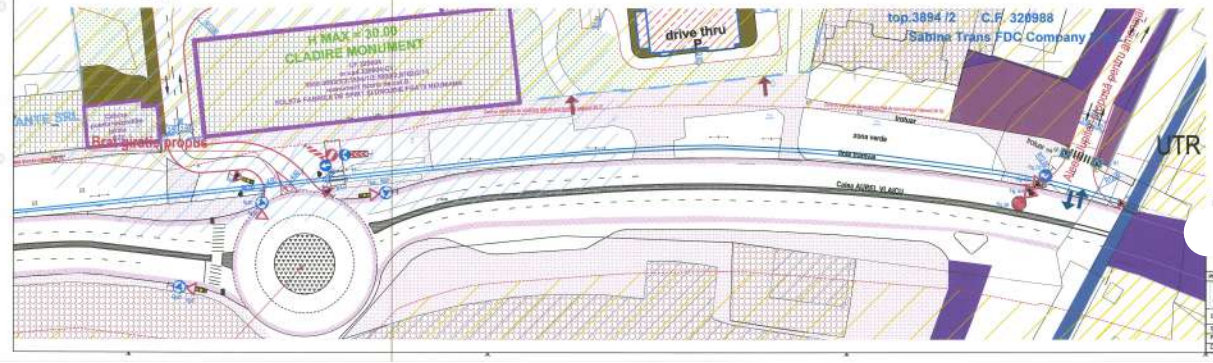


PLAN DE ÎNCADRARE IN ZONĂ



LEGENDA

PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE,
Scara 1:500



PRO.ARHITECTURA

PROBIECTIV
DESIGN

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
Arad - Romania
CUI 35105263 - J2/1102/2015
0724.284.801
probiectivdesign@gmail.com
www.probiectiv.ro

ISO 9001

NR. PROIECT: 184/2025

DENUMIREA PROIECTULUI	**ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, NR CAD. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"**
AMPLASAMENT	**INTRAVILANUL MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 274, 274/A, 274/C, identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD**
BENEFICIAR	**SC ASSET POTOFOLIO MANAGEMENT SRL**

ALIMENTARE CU APA

In prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajera/pluviala.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la reteaua publica existenta de alimentare cu apa aflata pe Calea Aurel Vlaicu (retea existenta fonta Ø500mm) pprin intermediul unui camin de bransament general.
Solutia finala de alimentare cu apa va fi realizata in confirmitate cu solutia tehnica emisa de catre Compania de apa.

Caminul de bransament va fi amplasat pe domeniul public si va cuprinde contorul de apa încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminul de bransament va fi executat din beton, cu capac din fontă carosabil.
La trecerile prin fundaţii conductele trebuie protejate cu tub de protecţie din ţeavă de oţel neagră, iar golurile etanşate. Conductele de bansament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic şi al încărcărilor statice la care va fi supusă.
Montarea conductei de alimentare cu apa se va face într-o tranşee cu dimensiunile de 0,70 x 1,10 m, săpată mecanizat si manual, pe un pat de nisip de 10 cm. Lateral conductei şi deasupra se vor executa umpluturi de nisip în grosime de 10 cm. In rest, umpluturile se vor executa cu pământul rezultat din săpătură.

Dupa realizarea instalatiilor se efectueaza proba de presiune hidraulica, la 10 atm.
La pozarea retelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea retelelor de alimentare cu apă din PE-HD.

CANALIZARE MENAJERA

In prezent, parcela studiată nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajera/pluviala.
Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.
Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza la reteaua publica existenta de canalizare menajera aflata pe Calea Aurel Vlaicu (retea existenta PEHD Ø315mm), prin intermediul unui camin general de racord.
Solutia finala de racord canalizare va fi realizata in confirmitate cu solutia tehnica emisa de catre Compania de apa.

Caminul de racord propus va fi amplasat pe domeniul public si se va executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

La intersectiile conductelor si la schimbarile de directie se vor monta caminte de vizitare de forma circulara, din material platic si vor fi prevazute cu capace carosabile.
Pentru asigurarea unui montaj corect, reteaua de canalizare se va poza în tranşee dreptunghiulare cu lătimea de 0,70 m pe un strat de nisip de 10 cm si acoperita peste generatoare cu un strat de nisip gros de 30 cm. Patul de pozare a tuburilor se nivelează obligatoriu la panta din proiect, eventualele denivelări se completează prin săpare iar umpluturile se realizează cu nisip.
După terminarea lucrărilor de montaj a tuburilor, înainte de executia umpluturilor se execută încercarea de etanşeitate a canalizării prin umplerea cu apă.
După efectuarea probei de etanşeitate, se vor executa umpluturile în straturi de pământ de 15-20 cm grosime cu udarea fiecărui strat şi compactare cu maiul.
La pozarea retelei se vor respecta toate prevederile caietului de sarcini privind executarea retelelor de canalizare din PVC.

CANALIZAREA PLUVIALA:

In prezent, parcela studiată este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajera/pluviala.
Apele pluviale conventional curate colectate de pe invelitorile constructiilor vor fi preluate printr-un sistem de canalizare separat
Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul unor rigole si a unor guri de scurgere tip geiger, amplasate in zona carosabila.

Curatarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se va realiza la nivelul gurilor de scurgere tip geiger, acestea fiind prevazute cu cos de aluviuni.

Apele pluviale incarcate cu hidrocarburi vor fi purificate/tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, din polietilena, conform cu SR EN 858, avand capacitatea nominala de **150 l/s**, cu urmatoarele caracteristici:
-debit total 150 l/s
-trapa de namol incorporata de 15000 litri
-capacitate depozitare lichide usoare 5137 litri
-capacitate totala 34158 litri
-cuva din pplastic armat cy fibra de sticla
-componente interne din PE-HD
-prevazut cu elemente de coalescenta
-prevazut 3 capace cu inaltator

Separatorul de hidrocarburi propuse va respecta atat Normele Europene EN858-1 cat si alte prevederi si standarde europene in vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 si Anexele publicate in Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Apele pluviale conventional curate si apele pluviale tratate vor fi descarcate controlat la reteaua stradala de canalizare menajera, prin intermediul caminului de racord propus.

INSTALATII DE STINGERE INCENDIU CU HIDRANTI EXTERIORI
Conform prevederilor Normativului P118/2-2013 :
art. 4.1 (1) Echiparea tehnica cu hidranti de incendiu interiori se realizeaza la:
h) clădiri şi spaţii (o încăpere sau mai multe încăperi, inclusiv circulaţiile lor comune) pentru comerţ cu aria desfăşurată mai mare de 600 m2;
art. 6.1 (4) Echiparea tehnica cu hidranti exteriori se realizeaza la:
h) clădiri de comerţ, cu aria desfăşurată mai mare sau egală cu 1.250 m2;
si
art. 7.1 (1) Echiparea tehnica cu instalatii automate de stingere a incendiilor tip sprinkler se realizeaza la:
e) clădiri închise sau încăperi subterane pentru comerţ, cu aria desfăşurată mai mare de 500 m2 şi densitatea de sarcină termică mai mare sau egală cu 420 MJ/m2;

Incadrarile finale si nevoile realizarii unei instalatii de stingere automata tip sprinkler se vor analiza ulterior in baza calculului de sarcina termica si incadrarile din Scenariu de securitate la incendiu.

Tinand cont de suprafetele si volumele maxime construite reglementate prin prezentul PUZ, se impune cel putin echiparea cu hidranti interiori si hidranti exteriori pentru stingerea incendiilor.

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
Arad - Romania
CUI 35105263 - J2/1102/2015
0724.284.801
probiectivdesign@gmail.com
www.probiectiv.ro

Pentru asigurarea volumului de apa necesar pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unui rezervor de inmagazinare din beton sau metalic, avand capacitatea de **224 mc** si a unei statii de pompare.

Pentru stingerea din exterior se vor monta hidranti supraterani de Dn 100, cu doua racorduri, asigurand fiecare un debit de 10 l/s.
Reteaua de incendiu exterior va fi realizata din conducte de PEID, PE100, PN6, Ø150 mm, montate ingropat, fiind respecatata adancimea minima de inghet conform STAS 6054-77.

Instalatia de hidranti interitori aferenta constructiei va fi alimentata din inelul de hidranti exteriori.

Volumul de apa care trebuie asigurat este calulat in functie debitele de stingere si de timpul teoretic de functionare (conform P118/2-2013), astfel:

Debite necesare pentru instalatiile de stingere - EXTERIOR								
hidranti interiori:	**Qhi**	=	4,2	l/s	15,1	mc/h	252	l/min
hidranti exteriori:	**Qhi**	=	20	l/s	72	mc/h	1200	l/min
Timpul teoretic de functionare a instalatiilor de stingere, este:								
hidranti interiori:	**Thi**	=	1800	s	0,5	h	30	min
hidranti exteriori:	**Thi**	=	10800	s	3	h	180	min
Rezerva de apa necesara pentru functionarea instalatiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:								
HID INT + EXT (Vhi=Qii×Thi):		=	**224**	**mc**				

DURATA PENTRU REFACEREA REZERVEI DE APA PENTRU INCENDIU
Durata pentru refacerea rezervei de apa pentru incendiu este de Tr=24 ore conform tabelului 12.1 din P118/2-2018.

Qri= Vu / Tr [mc/h]

Qri= 224 / 24 = 9,3 [mc/h]

Qri= 2,6 [l/s]

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
Arad - Romania
CUI 35105263 - J2/1102/2015
0724.284.801
probiectivdesign@gmail.com
www.probiectiv.ro

STATIA DE POMPARE

Conform P118/2-2013, Art. 13.1, este obligatorie montarea unei pompe de rezera, egala cu cea mai mare pompa din grupul celor in functiune, pentru cladirile de productie la care pentru stingerea incendiilor din interior, se folosesc doua jeturi simultane.

Astfel, instalatia de stingere a incendiilor va fi prevazuta cu un grup de pompare format din:
-pompa electrica activa
-pompa electrica de rezerva
-pompa pilot
Solutia finala de realizare a instalatiei de stingere cat si capacitatile finale ale rezervorului de apa si a statiei de pompare se vor detalia printr-o documentatie separata si in urma incadrarilor din Scenariul la foc.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face din postul de transformare propus pe parcela, cu linii electrice subterane, pana la firidele de bransament propuse.

Au fost prevazute cabluri de alimentare subterane pentru fiecare corp de cladire propus. Acestea vor fi de tipul CYAbY protejate in tuburi de protectie. Au fost prevazute camine de tragere pe toate traseele de alimentare.
Pentru iluminatul incintei au fost prevazuti stalpi metalici echipati cu corpuri de iluminat LED.

Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de furnizorul local de distributie a energiei electrice, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calităţii.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce priveşte soluţia de alimentare cu energie electrică, cât şi gestionarea instalaţiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuţie a energiei electrice pentru a obţine aprobările şi avizele necesare. Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul de energie electrica dupa eliberarea autorizatiei de constructie, in baza avizului tehnic de racordare.

Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5 m fata de LES, dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.

Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, la apropieri, intre LES 0,4kV si cel mai apropiat

element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, conform NTE 007/08/00;
Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (apropiere) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kV va fi min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), conform NTE 007/08/00;

Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (intersectie) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 0,4kV va fi minim 0,25m conform NTE 007/08/00;

La traversare conducta de gaz va supratraversa LES 0,4kV in caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, conform i6. unghiul minim de traversare este de 60°. Distanta de siguranta in plan vertical va fi min. 0,25m, conform NTE 007/08/00;

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

C1 (P): P instal. = 80 kW Ks = 0,60 P abs. = 48 kW Ic = 76 A	C2 (P): P instal. = 80 kW Ks = 0,60 P abs. = 48 kW Ic = 76 A	C3 (P): P instal. = 80 kW Ks = 0,60 P abs. = 48 kW Ic = 76 A	C4 (P+1): P instal. = 80 kW Ks = 0,60 P abs. = 48 kW Ic = 76 A

C5 (P+1): P instal. = 80 kW Ks = 0,60 P abs. = 48 kW Ic = 76 A	C6 (P): P instal. = 80 kW Ks = 0,50 P abs. = 48 kW Ic = 76 A	Iluminat exterior: P instal. = 30 kW Ks = 0,50 P abs. = 15 kW Ic = 24 A

Măsura energiei electrice consumate se va realiza la Blocurile de Masura si Protectie propuse, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de energie electrica local.
Aceasta este o solutie preliminara pt faza PUZ si se va detalia la faza DTAC cand se va detalia varianta arhitecturala finala.

Masuri de protectia muncii si P.S.I.

Măsuri pentru perioada de execuţie

Executarea şi exploatarea lucrărilor prevăzute în prezenta documentaţie, nu crează pericole sau riscuri pentru persoanele participante la procesul de muncă şi nu necesită dotarea cu mijloace suplimentare de protecţie, respectând prevederile OH-SAS 18001 :2004, încadrându-se în

sistemul de management integrat de calitate - mediu - securitate şi sănătate în muncă. Starea de securitate şi sănătate în muncă se va asigura prin echipamente tehnice moderne, tehnologii noi şi echipament individual de protecţie.

Executantul va respecta întocmai instrucţiunile de manevrare, instalare, PIF, de comandă, de întreţinere, specificaţiile tehnice şi fişele tehnologice de montaj (după caz) livrate de către furnizor odată cu echipamentul. Lucrările se pot realiza respectându-se prevederile IPSSM-01/2007 "Instrucţiuni proprii de securitate şi sănătate în muncă pentru instalaţii electrice în exploatare" şi PE006/81 ,,Instrucţiuni generale de protecţia muncii pentru centralele MEE". La începerea lucrărilor se va verifica dacă prevederile proiectului corespund cu situaţia de pe teren la data respectivă, în caz contrar se va lua legătura cu proiectantul pentru stabilirea soluţiei şi completării măsurilor impuse de noua situaţie.

Se vor avea în vedere în mod special următoarele:

- scoaterea de sub tensiune, verificarea lipsei acesteia şi legarea la pământ a instalaţiilor la care se lucrează sau a celor aflate în apropiere.
- montarea de tăbliţe avertizoare.
- îngrădiri de protecţie.
- se va acorda o atenţie deosebită delimitării zonelor de lucru şi a celor protejate.
- se interzice admiterea la lucru a personalului dacă nu este echipat corespunzător.
- se va verifica valoarea rezistenţei prizelor de punere la pământ; în cazul în care aceasta nu corespunde cu valoarea proiectată, se va cere proiectantului soluţia de remediere.
- înainte de efectuarea tuturor lucrărilor de încercare, se va controla dacă toate lucrările au fost terminate şi oamenii evacuaţi de la locul de muncă.

Pentru prevenirea accidentelor se vor respecta toate NPM-urile aflate în vigoare la data execuţiei lucrărilor.

Măsuri pentru perioada de punere în funcţiune şi exploatare de probă

Înainte de efectuarea tuturor lucrărilor de încercări se va controla dacă toate lucrările au fost terminate şi oamenii evacuaţi de la locul de muncă.

În perioada de punere în funcţiune şi exploatare de probă, răspund pentru aplicarea normelor de protecţia muncii, comisiile indicate în regulamentul de exploatare.

PROTECŢIA MEDIULUI

Echipamentele şi materialele utilizate, precum şi lucrările de construcţii montaj se vor alege şi se vor executa în aşa fel încât să nu polueze mediul înconjurător şi să nu degradeze zona pe care se amplasează instataţia.

MĂSURI DE PAZĂ CONTRA INCENDIILOR

Lucrările de instalaţii electrice (execuţie, verificare, reparate, conectare, etc.) se vor executa numai de personal calificat şi autorizat.

Instalaţiile electrice se protejează prin dispozitive de protecţie împotriva supracurenţilor datoraţi scurtcircutelor sau suprasarcinilor.

Toate tablourile electrice vor fi prevăzute cu plăcuţe sau insctipţie, care să conţină caracteristicile principale ale acestora şi schema de conexiuni.

Se interzice:

- folosirea în stare defectă a instalaţiilor şi echipamentelor electrice şi consumatoarelor de energie electrică de orice fel precum şi cele uzate sau improvizate;
- încărcarea instalaţiilor electrice peste sarcina admisă;
- curaţarea sau introducerea pe şi în interiorul tablourilor electrice a obiectelor de orice fel;lăsarea neizolată a capetelor conductorilor electrici;
- folosirea dispozitivelor de protecţie defecte sau improvizate.

În caz de incendiu la instalaţiile electrice înainte de a se acţiona pentru stingerea acestuia se vor scoate de sub tensiune instalaţiile afectate şi cele periclitate.

Pentru stingerea incendiului se va folosi după caz bioxidul de carbon, mase pulverizante ori alte materiale dielectrice.

Din punct de vedere al protecţiei contra incendiilor se vor respecta următoarele prescripţii:

PE 009/93 - Norme de prevenire, stingere şi dotare împotriva incendiilor în instalaţii pentru producerea, transportul şi distribuţia energiei electrice şi termice;

P 118-1999 - Norme tehnice de proiectare şi realizare a construcţiilor privind protecţia impotriva focului.

Întocmit
Proiectant instalatii SANITARE
Ing. Catalin Iacob

DESIGN S.R.L. J2/1102/2015

Întocmit
Proiectant instalatii ELECTRICE
Ing. Lorin Bosnea

C.U.I. 35105263 PROBIECTIV J2/1102/2015

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.
Arad - Romania
CUI 35105263 - J2/1102/2015
0724.284.801
probiectivdesign@gmail.com
www.probiectiv.ro

BREVIAR DE CALCUL – INSTALATII SANITARE

- **ALIMENTARE CU APĂ**

Numarul de persoane estimat:
-angajati: 60 persoane; norma de consum 30 l /om /zi
-clienti: 600 persoane; norma de consum 5 l /om /zi

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

Qzi mediu= Kp x Ns x Ng /1000 <mc/zi>

Qzi maxim= Kzi x Qzi mediu <mc/zi>

$$\text{Q maxim orar} = \frac{\text{Qzi max im x } K_0}{\text{nr. ore functionare}} \text{ (mc/h)}$$

ns = necesarul specific de apa (STAS 1478-90, tabel 4)

-angajati: 60 x 50 = 3.000 litri
-clienti: 600 x 5 = 3.000 litri

Total: 6.000 litri

Kp = coeficient de pierderi= 1,1
Kzi = coeficient de neuniformitate zilnica= 1,35
Ko = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrand datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:

Qzi mediu= 1,1 x 6000 /1000 = **6,6 mc/zi**

Qzi maxim= 1,35 x 6,6 = **8,9 mc/zi**

Q maxim orar = (8,9 * 3)/24 = **1,11 (mc/h) = 0,30 l/s**

$Q_{zi\ med}$=	6,6	m^3/zi =	0,076	l/s
$Q_{zi\ max}$=	8,9	m^3/zi =	0,10	l/s
$Q_{o\ max}$=	1,11	m^3/h =	0,30	l/s

DURATA PENTRU REFACEREA REZERVEI DE APA PENTRU INCENDIU

Durata pentru refacerea rezervei de apa pentru incendiu este de Tr=24 ore conform tabelului 12.1 din P118/2-2018.

Qri= Vu / Tr [mc/h] = 224 / 24 = **9,3 [mc/h] = 2,6 [l/s]**

TOTAL DEBITE NECESARE COSNUM + REFACERE INCENDIU

$Q_{zi\ med}$=	6,6+224= 230,6	m^3/zi =	2,67 l/s
$Q_{zi\ max}$=	8,9+224=232,9	m^3/zi =	2,70 l/s
$Q_{o\ max}$=	1,11+9,3= 10,4	m^3/h =	2,90 l/s

- **CANALIZARE MENAJERĂ**

Calculul debitului de apă menajeră s-a facut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

Qzi mediu= 1,1 x 6000 /1000 = **6,6 mc/zi**

Qzi maxim= 1,35 x 6,6 = **8,9 mc/zi**

Q maxim orar = (8,9 * 3)/24 = **1,11 (mc/h) = 0,30 l/s**

TOTAL DEBITE CARACTERISTICE ALE RETELEI DE CANALIZARE MENAJERA

	Q_u= Q_s < m^3/zi >		
$Q_{zi\ med}$=	6,6	m^3/zi =	0,076 l/s
$Q_{zi\ max}$=	8,9	m^3/zi =	0,10 l/s
$Q_{o\ max}$=	1,11	m^3/h =	0,30 l/s

CANALIZARE PLUVIALA

DEBIT DE CALCUL PENTRU APE METEORICE DE PE ACOPERIS

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe acoperis:

$$Q_P = m*S*\varnothing*i*0,0001 \text{ [l/s]}$$

S invelitoare = 26.891 mp
i - intensitatea ploii de calcul **130 l/s*ha** (s-a determinat in funcţie de frecventa normata a ploii **f =1/1** si de durata ploii, **t = 15 min**) conform (STAS 1846)
m – coeficientul de înmagazinare = 0,8
Ø – coeficientul de scurgere = 0,85

$$Qp = 0,8*26891*0,0001* 130*0,85 \text{ [l/s]} = 237 \text{ [l/s]}$$

DEBIT DE CALCUL PENTRU APE METEORICE DIN PARCARE/DRUMURI

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platforma betonata:

$$Q_P = m*S*\varnothing*i*0,0001 \text{ [l/s]}$$

Splatforme = 18700 mp
i - intensitatea ploii de calcul **130 l/s*ha** (s-a determinat in funcţie de frecventa normata a ploii **f =1/1** si de durata ploii, **t = 15 min**) conform (STAS 1846)
m – coeficientul de înmagazinare = 0,8
Ø – coeficientul de scurgere = 0,75

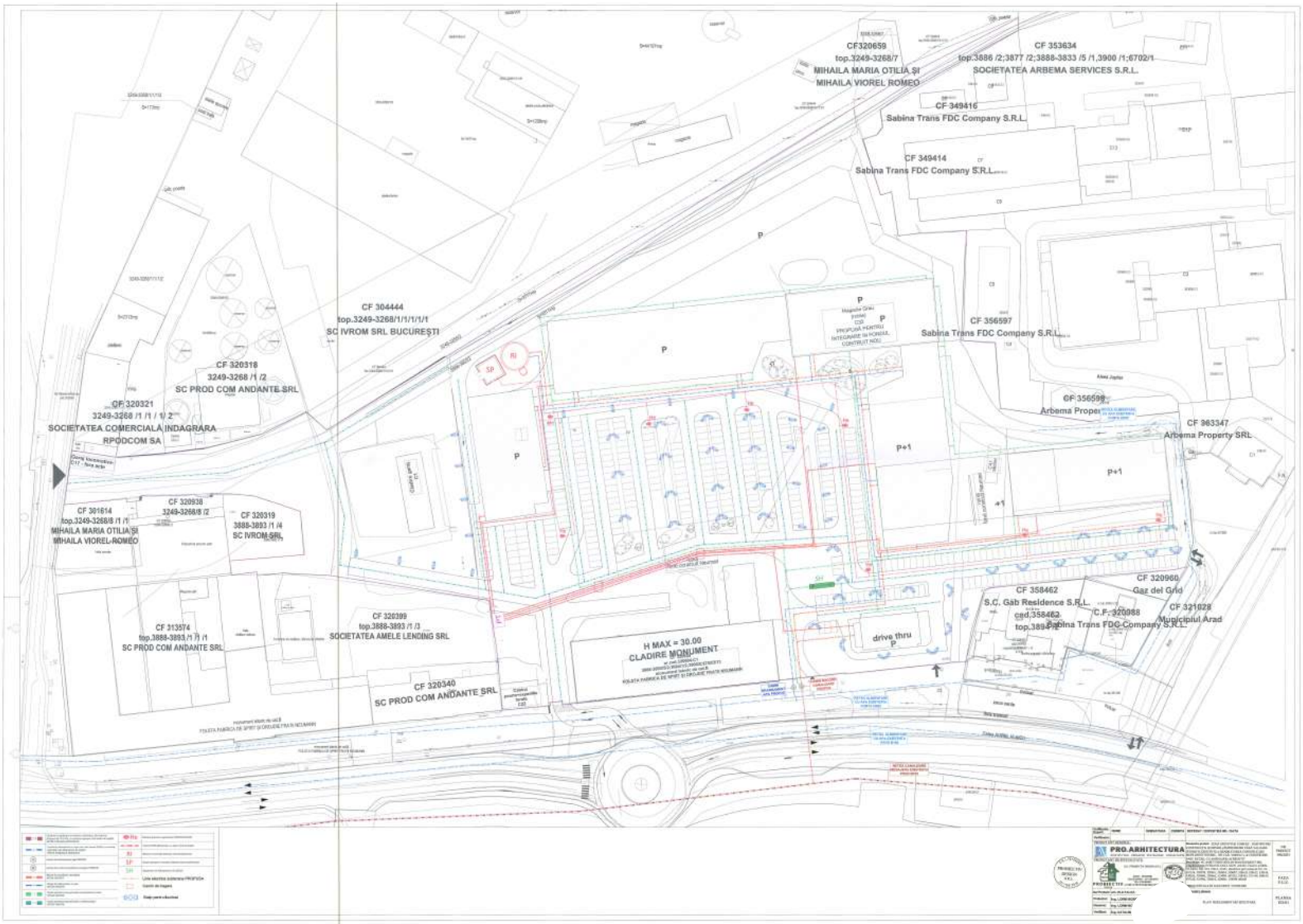
$$Qp = 0,8*18824*0,0001*130*0,75 \text{ [l/s]} = 147 \text{ [l/s]}$$

SPARATOR DE HIDROCARBURI:

Se propune montarea unui separator de hidrocarburi cu capacitatea de **150 l/s.**

Apele pluviale conventional curate si apele pluviale tratate vor fi descarcate controlat la reteaua stradala de canalizare menajera, prin intermediul caminului de racord propus.

Întocmit
Proiectant instalatii SANITARE
Ing. Catalin Jescu


CF320659
top.3249-3268/7
MIHAILA MARIA OTILIA ȘI
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 353634
top.3886 /2;3877 /2;3888-3833 /5 /1,3900 /1;6702/1
SOCIETATEA ARBEMA SERVICES S.R.L.
CF 349416
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 349414
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 304444
top.3249-3268/1/1/1/1/1
SC IVROM SRL BUCUREȘTI
CF 320318
3249-3268 /1 /2
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320321
3249-3268 /1 /1 / 1/ 2
SOCIETATEA COMERCIALA INDAGRARA
RPODCOM SA
CF 356597
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 356599
Arbema Proper
CF 363347
Arbema Property SRL
CF 301614
top.3249-3268/8 /1 /1
MIHAILA MARIA OTILIA ȘI
MIHAILA VIOREL ROMEO
CF 320938
3249-3268/8 /2
CF 320319
3888-3893 /1 /4
SC IVROM SRL
CF 313574
top.3888-3893 /1 /1 /1
SC PROD COM ANDANTE SRL
CF 320399
top.3888-3893 /1 /3
SOCIETATEA AMELE LENDING SRL
CF 320340
SC PROD COM ANDANTE SRL
H MAX = 30.00
CLADIRE MONUMENT
drive thru
CF 358462
S.C. Gab Residence S.R.L.
cad.358462
top.3894/2
C.F. 320988
Sabina Trans FDC Company S.R.L.
CF 320960
Gaz del Grid
CF 321028
Municipiul Arad
P
P+1
PRO.ARHITECTURA

NR: 63536
DATA: 11/07/2025
COD: 423CA

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Şef şi promovare spre aprobare documentatie de urbanism

Subsemnatul ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. în calitate de/reprezentant al ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. CUI 38516360
cu sediul /domiciliul în judeţul MARAMUREŞ
municipiul/oraşul/comuna BAIA MARE
satul _____ cod poştal _____
str. BULEVARDUL REPUBLICII nr. 56
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. 42 telefon/fax _____ email _____

Solicit: analizarea documentaţiei în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului
emitere aviz tehnic Arhitect-Şef
promovare în vederea emiterii H.C.L.M.Arad pentru documentatia de urbanism:
CONFORM CU 1163/20.07.2023
pentru imobilul/teren situat în judeţul ARAD municipiul/oraş/comuna ARAD
satul _____
sectorul _____ cod poştal _____ str. _____
nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 3205

Anexez:
-documentaţia de urbanism întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi cu ştampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original şi două copii) pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentaţie : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, şi CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

PMA – A5 – 09

Data 10.07.2025

Semnătura
PRO ARHITECTURA
PENTRU
ASSET PORTOFOLIO

L.S.

NOTĂ DE INFORMARE
Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră [illegible] caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.
Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu [illegible] Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei p[illegible] unor terţi în baza unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţ[illegible] Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL MARAMUREȘ

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

Sediu social: Municipiul Baia Mare, Bulevardul REPUBLICII, Nr. 56, Ap. 42, Judet Maramureș

Activitatea principală: 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod Unic de Înregistrare: 38516360 din data de: 21.11.2017

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J24/1770/2022

Nr. de ordine în registrul comerțului: J24/1770/26.08.2022

Data eliberării: 29.08.2022

Director,
Octavia-Nicoleta DA[redacted]

Ser[redacted]

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

ÎMPUTERNICIRE,

Subscrisa **S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.,** prin asociat unic **BOGDAN-MIRCEA MAN,** persoană juridică română cu sediul în Mun. Baia Mare, Bulevardul Republicii, Nr. 56, Ap. 42, Jud. Maramureș, număr de ordine în Registrul Comerțului J24/1770/26.08.2022, cod unic de înregistrare 38516360, împuternicim prin prezenta pe **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L** prin reprezentanți: **SEBIN DIANA-BIANCA, ADRIAN-VALENTIN FLOREA ȘI ARINA-DANIELA ȘUGAR,** să facă demersuri, în numele companiei, în relația cu autoritățile publice locale, instituții și deținători de utilități, în vederea depunerii și ridicării de documente pentru obiectivul **„ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”**, la faza P.U.Z., propus a fi amplasat în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, 374/a, 274/C, Județul Arad, identificat prin CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 620616, 320625, 620660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320958 Arad, conform Certificat de Urbanism nr. 1163 / 20.07.2023, emis de Primăria Municipiului Arad.

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

MAN BOG[illegible]

Digitally signed by MAN [illegible]AN-MIRCEA
[illegible]2024.03.18 [illegible]'00'

Powered by
Banca
Transilvania

Banca Transilvania, Sediul Central
Adresa: str. Calea Dorobanților, nr.
30-36, 400117, Cluj-Napoca.
Tel: + 40 264 407 150
www.bancatransilvania.ro

SWIFT: BTRLRO22
C.U.I. RO 50 22 670
R.B.-P.J.R. 12- 019 - 18.02.1999
Reg. Com.: J12 / 4155 / 1993

Detalii plată

Plătitor	[illegible] BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
IBAN-ul Plătitorului	RO11BTRLRONCRT0557641401
Suma	-2,919.00
Valuta	RON
Beneficiar	REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
IBAN-ul Beneficiarului	RO36TREZ70020F335000XXXX
CUI/CNP Beneficiar	
Data inițierii	19.06.2025
Data tranzacției	19.06.2025
Descriere	Plata OP inter - canal electronic
Nr. referință	102ZEXA25170017P

VANZATOR

Nume REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Nr. inregistrare J
Informatii juridice INSTITUTIE PUBLICA, Capital social: 5.568.830
Identificator 17244352
Identificatorul TVA RO17244352
Strada B
Oras SECTOR1
Cod
Regiun RO-B
Tara RO
Adresa facturare@rur.ro
Persoana de contact CUCIUREANU SORINA
Telefon 0314251382
E-mail facturare@rur.ro

RO eFactura

Nr. factura 1040196
Codul tipului 380
Data emitere 2025-06-23
Data scadenta 2025-06-23
Moneda facturii RON

Moneda contabilizare RON

CUMPARATOR

Nume BIA SECULICI GHEORGHE
Nr. inregistrare 42609727
Identificator 42609727
Strada B-DUL DECEBAL NR.2
Oras ARAD
Cod
Regiune RO-AR
Tara RO

TOTAL NET	VALOARE TOTALA fara TVA	VALOARE TOTALA cu TVA	TOTAL DEDUCERI	TOTAL TAXE SUPLIMENTARE	SUMA PLATITA	VALOARE DE ROTUNJIRE
2919.00	2919.00	2919.00				
TOTAL PLATA	2919.00					

TOTAL TVA 0.00 RON

Detalierea TVA

Codul categoriei deZ Cota TVA 0.00

Baza de calcul	Valoare TVA	Codul motivuluiMotivul scutirii
2919.00	0.00	

Linia	Nume articol/Descriere articol	Tara provenient	Pretul net al articolului	Moneda	Cantitate de baza	Cantitate facturata	UM	Cota TVA	Valoare neta
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ ARH.SECULICI GHEORGHE/BEN.ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT/AMP.CALEA AUREL VLAICU NR.274/ARAD/AR/S=5,40HA/580 EUR		2919.00	RON		0.0000	H87	0.00	2919.00

Instructiuni de plata

Codul tipului de instrument de 1
Nr. cont de plata RO36TREZ70020F335000XXXX
Numele contului de TREZORERIE MUN.BUCURESTI

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ **pana la data de** _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poştă.

F.6 PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 56579 din 07.07.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1163 din 20 IUL. 2023

În scopul :
ELABORARE PUZ ŞI RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ŞI COMERŢ, DESFIINŢARE CONSTRUCŢII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCŢIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"

Ca urmare a cererii adresate de **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.** pers. juridica cu sediul în judeţul **MARAMUREŞ**, municipiul **BAIA MARE**, satul , sectorul , cod poştal , **B-dul. REPUBLICII**, nr. **56**, bloc , sc. , etaj , ap. **42**, telefon , e-mail **office@pro-arhitectura.ro**, înregistrată la nr. **56579** din **07.07.2023**

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat in judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **Calea AUREL VLAICU** , nr. **274, 274/A, 274/C**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598.**

TOP: **3888-3893/3, 320599, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/10, 320604, CAD:6872 TOP:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7/1, 320610, 320612, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/8Arad, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/6, CAD:6874 TOP:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/22/1, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/9, 3888-3893/4, 3888-3893/2, 3249-3268/2, CAD:6870 TOP:3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/21/1, 300614, 307160, CAD:14370, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/3, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/2, 320598.**.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **502**/ **2018** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Teren intravilan,
-C.F.301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 320618, 320606, 320598 proprietate privată: MIHAILA IOAN-VIOREL-ROMEO şi MIHAILA MARIA-OTILIA;
-C.F. 315008 proprietate privată: S.C.IOVIROM S.R.L. şi MIHAILA MIHAELA;
-C.F. 307255, 320353 proprietate privată: S.C.IOVIROM S.R.L. şi MIHAILA MARIA-OTILIA;
-C.F. 321196 proprietate privată: S.C.IOVIROM S.R.L.;
-C.F. 300614, 307160 proprietate privată: S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.;
-C.F. 316902 proprietate privată: S.C. MOARA VEST S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC
Terenuri intravilane, categoria de folosinţă curţi construcţii;
Se solicită: ELABORARE PUZ & RLU AFERENT „ZONĂ SERVICII ŞI COMERŢ - DESFIINŢARE CONSTRUCŢII, ECHIPĂRI ŞI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE, REABILITARE CONSTRUCŢII MONUMENT ISTORIC, NR.CAD.320604-C1 & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR 42 subzona Ip42b, subzonă unități industriale poluante, în conformitate cu regulamentul aferent P.U.G.aprobat;
Funcțiunea dominantă a zonei este de: Zonă Industrială;
Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii;
Utilități existente: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie;
Imobile înscrise în C.F.nr.301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598., în suprafață de 52907mp și 54039mp conform măsurători;
Lucrările propuse nu vor afecta proprietățile învecinate, rezistență și stabilitatea construcțiilor existente adiacente, circulația pietonală;
Documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor, va conține contractul de prestări servicii încheiat cu OPERATORUL LICENȚIAT, pentru colectare/transport/depozitare deseuri, la deponeul ecologic, conform OUG nr.92/2021, cu modificările și completările ulterioare;
Se va întocmi o documentație P.U.Z.și Regulament Local de Urbanism R.L.U., cu respectarea prevederilor art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 republicată, Ordinul nr.233/2016, H.G.R.nr.525/1996, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000;
Pentru PUZ se vor obține urmatoarele avize:
AVIZ DE OPORTUNITATE, AVIZ DE PRINCIPIU DIRECȚIA EDILITARĂ A PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ARAD, ENERGIE ELECTRICĂ, DELGAZ GRID, ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATION, PSI, PROTECȚIA CIVILĂ, APĂ CANAL, AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, SĂNĂTATEA POPULAȚIEI, AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, POLIȚIE DIRECȚIA RUTIERĂ, TRANSGAZ, CTP Arad, DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obtine, se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism
Se va asigura accesul carosabil dintre drumul public și imobil, astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenții pentru stingerea incendiilor;
Spațiile verzi și bilanțul acestora va fi reprezentat defalcat pe planul de situație a documentației, cu respectarea prevederilor din H.C.L.M.nr. 572/2022;
Planul de situație se va prezenta conform Legea nr.50/1991republicată (vecinătăți, distanțele față de proprietățile învecinate, viza OCPI, accese, etc. cu detalii lizibile).
Avizele au fost stabilite în cadrul sedinței de Acord Unic din data de 11.07.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru întocmire documentație ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonie
☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Județul Arad - Municipiul Arad

20. IUL. 2023

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepane

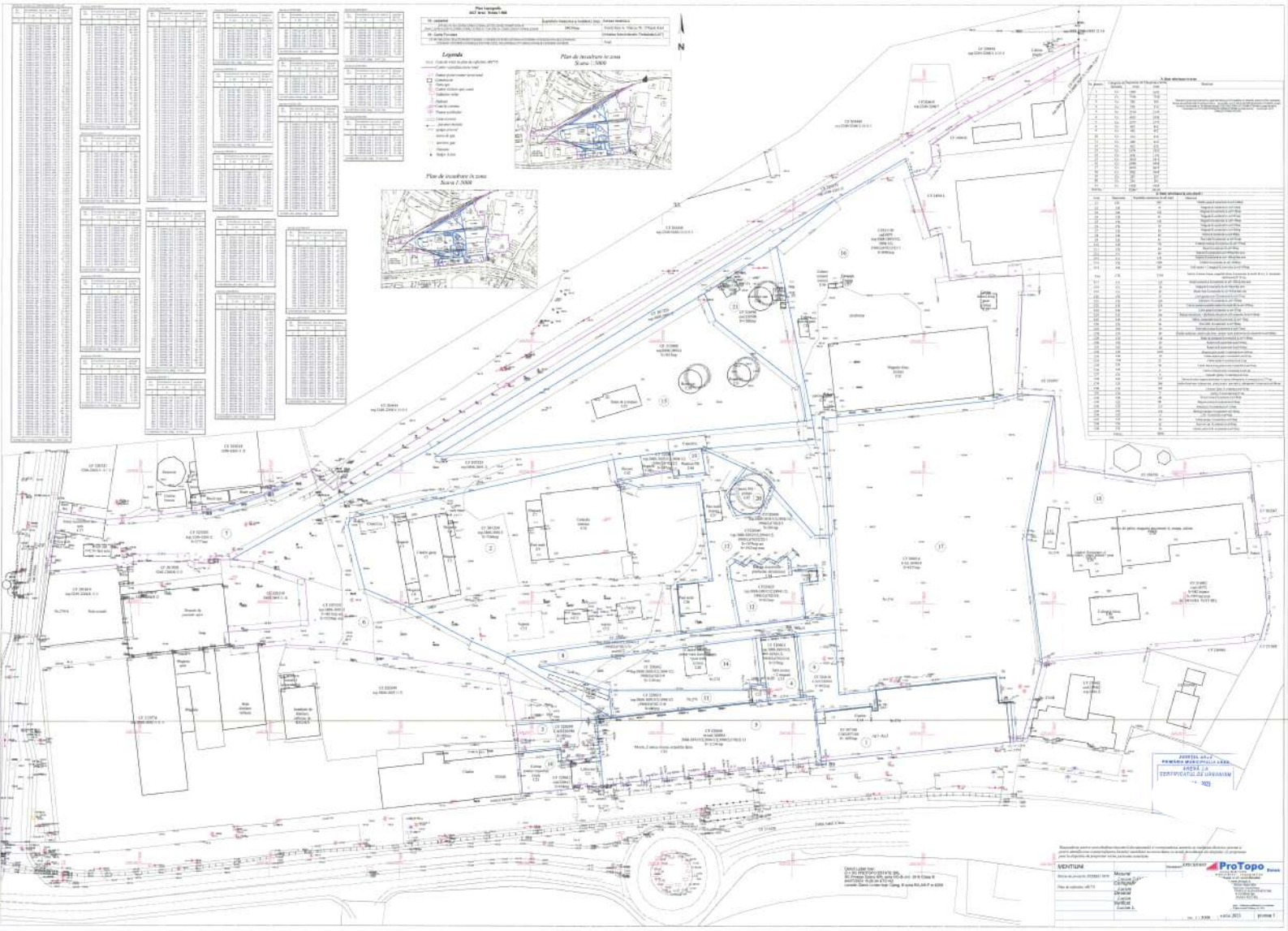
ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **546,99** lei, conform chitanței seria **IBBK** nr. **66486333** din **06.07.2023**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 21. 07. 2023

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana P[illegible]

INTOCMIT,
Ing. Handrea Claudia V.


Plan topografic
Legenda
Plan de incadrare in zona
Scara 1:5000
Plan de incadrare in zona
Scara 1:5000
N
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARERĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
MENTIUNI
ProTopo

Nr. înregistrare: OUT25413 / 18.08.2025

1 ^ AUG 2025

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
74602. S. IV 18. AUG. 2025
Nr.....data.....

NR: 74602
DATA: 18/08/2025
COD: 4D142

ICIPIULUI ARAD
ECT-ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Subscrisa, S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. cu sediul social situat în Mun. Arad, Str. Ioan Alexandru nr. 15, punct de lucru Str. Corneliu Coposu nr. 24C, Jud. Arad, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad sub nr. de ordine J02/1221/2005, cod unic de înmatriculare (CUI) 17754300, în calitate de Contractant Elaborator pentru obiectivul **„ELABORARE PUZ ȘI RLU PENTRU „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ,DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-CI, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"**, pentru beneficiar ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. cu sediul situat în Mun. BAIA MARE, Str.B-DUL REPUBLICII, nr. 56, ap.42, Jud. MARAMUREȘ, pentru amplasament situat în Municipiul Arad, Str.CALEA AUREL VLAICU, Nr. 274, 274/A, 274/C, Județul Arad, identificat prin CF nr. 301334, 302599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598, Arad, conform Certificat de Urbanism nr. 1163 / 20.06.2023, emis de Primăria Municipiului Arad, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, vă înaintăm spre analiză și avizare documentația **revizuită** a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus,astfel:

- memoriu, însoțit de extras din memoriu – tabelele bilanțului teritorial;
- planul de acțiune;
- planșa de reglementări urbanistice;
- planșa de posibilități de mobilare.

Vă rugăm să dispuneți analizarea documentației revizuite și continuarea procedurii de avizare conform competențelor PMA.

Arad,18.08.2025

S.C. PRO ARHITECT

ASSET PORTOI

Nr. înregistrare: OUT25413 / 18.08.2025

Adresă de corespondență:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Str. Corneliu Coposu nr. 24 C, etaj 6, Arad, Arad
e-Mail: office@pro-arhitectura.ro
Nr. telefon: 0742 111 187 – ING.IZABELA BORA

DUPLICAT

Actul Adițional nr. 1

la PROMISIUNEA BILATERALĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de către Notar Public Simona Guțiu, SPN "EQUITY"

("Actul Adițional")

Părțile:

1 **MIHĂILĂ Ioan Vier**[illegible]

[illegible] expirare 03.07.2078, **CNP** [illegible] **și Maria-Otilia MIHĂILĂ**, cu domiciliul in [illegible] 26306182400[illegible] mandatar **MIHĂILĂ Ioan-Alexandr**[illegible] [illegible] liberată d[illegible] [illegible]NP [illegible], în baza procurii autentificate sub nr. [illegible] din data de 05.05.2021 de notar public Teodora Roxana Bal cu sediul în Baia Mare, jud. Maramureș, precum și în baza procurii autentificate sub nr. 1378 din data de 16.07.2020 de notar public Teodora Roxana Bal cu sediul în Baia Mare, jud. Maramureș, completată prin încheierea de completare nr. 39/27.08.2020 de același notar public, („**Promitent Vanzator 1**")

2. **IOVIROM S.R.L.**, cu sediul în Bucureşti, B-dul Timişoara nr.84, Sector 6, cont nr.: RO48 OTPV 1100 0116 5948 RO03, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.: J40/880/30.01.2001, C.I.F.: RO 13668991, Telefon: 021 444 18 66, Fax: 021 444 18 69, e-mail: iovirom@gmail.com, reprezentată prin mandatar **MIHĂILĂ Ioan-Alexandru**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Baia Mare, str. Griviței nr. 80, jud. Maramureș, identificat cu CI seria MM nr. 994614 eliberată de SPCLEP Baia Mare la data de 30.07.2019, CNP [illegible], în baza *procurii speciale autentificate sub nr. 1194 din data de 30.06.2021*, de notar public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în mun. București, respectiv în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr.06/23.06.2021 („**Promitent Vanzator 2**")

3. **SANDU (fostă MIHĂILĂ) Mihaela**, cu do[illegible] [illegible] reprezentată prin mandatar **MIHĂILĂ Ioan-Alexandru**, cetăț[illegible] [illegible] identificat cu CI seria MM nr. 994614 [illegible] în baza *procurii speciale autentificate sub nr. 1195 din data de 30.06.2021*, de notar public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în mun. București,(„**Promitent Vanzator 3**"), (denumiți împreună „**Promitentul Vânzător**")

și

4. **S7 Arad Shopping Park S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în București Sectorul 2, Șos. PIPERA, Nr. 46D-46E-48, CORP B, OREGON PARK, Etaj 6, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/20284/2021, având codul unic de înregistrare 45245469, reprezentată prin **dl. PETSCHNIKAR CLEMENS**, cetățean austriac, născut la 08.10,1968, în Graz, Austria, cu reședința stabilă în România, la adresa din mun. București, str. Aron Cotruș nr. 81, ap. 6, sector 1, identificat cu pașaport tip P cod AUT nr. U 1454406, eliberat la data de 29.11.2016 de ÖB Bukarest, cu valabilitate până la data de 28.11.2026, posesor al certificatului de înregistrare nr. 151185, emis de I.G.I- București, cu valabilitate 22.03.2021-21.03.2026, având CNP în calitate de Administrator, având calitatea de Promitent Cumpărător, e-mail id@square7.ro și cp@square7.ro, în calitate de Administrator, având calitatea de Promitent Cumpărător, e-mail id@square7.ro și cp@square7.ro („**Promitentul-Cumpărător**")

(fiecare fiind denumiți în continuare în mod individual „**Partea**" și împreună „**Părțile**")

Având în vedere următoarele:

A. Părțile au încheiat promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de către Notar Public Simona Guțiu, SPN "EQUITY" ("**Promisiunea**") ce are ca obiect obligația reciprocă a Părților de a încheia un contract de vânzare cu privire la transmiterea de către Promitentul Vânzător Promitentului Cumpărător a dreptului de proprietate asupra Proprietății, astfel cum este definită în Promisiune, conform termenelor și condițiilor stabilite în Promisiune;

B. Avizul de oportunitate nr. S8 din 20.11.2023 emis de Primăria Municipiului Arad pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – "Zonă servicii și comerț, desființare construcții existente (fără valoare istorică), reabilitare construcție monument 320604-C1, construire parc retail cu amenajările aferente", amplasament intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, jud. Arad, pe parcele înscrise în cărțile funciare nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 Arad, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1163/20.07.2023 emis de Primăria Municipiului Arad;

C. Prevederile art. 3.2 lit. a), coroborate cu cele ale art. 2.2.1 din Promisiune;

D. Necesitatea extinderii obiectului Promisiunii cu privire la trei imobile deținute în proprietate de către Promitentul Vânzător 1, identificate după cum urmează (definite împreună "**Imobilele Suplimentare**"):

***1. Imobilul situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, compus din teren în suprafață de 1.039 mp**, având **nr. cadastral 320598** (nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2/1), precum și din următoarele construcții: (i) 2 WC, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 4 mp, cu nr. cadastral 320598-C1; (ii) cabină pompe, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 22*

mp, cu nr. cadastral 320598-C2; (iii) rezervor apă, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 63 mp, cu nr. cadastral 320598-C3; (iv) cabină cântar CFR, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 34 mp, cu nr. cadastral 320598-C4, înscris în ***Cartea Funciară nr. 320598*** *(nr. CF vechi: 76469) a localității Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin convenție.*

Imobilul este liber de sarcini*, conform extrasului de carte funciară pentru informare din 09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad,* ***cu excepția*** *celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini,* prin Încheierea nr. 90736/28.12.2007, *respectiv: (i)* în baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 38883893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/21 în rangul inch.13944/2003, înscris în Cartea Funciară sub C1, (ii), servitutea de trecere înscrisă sub C.1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria, pentru servitute se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 în rangul inch 1582/2006, înscris în Cartea Funciară sub C2;

2. Imobilul situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, compus din teren în suprafață de 204 mp*, având* ***nr. cadastral 320606*** *(nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3), precum și din construcția bazin PSI și pompe, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 134 mp, având nr. cadastral 320606-C1, înscris în* ***Cartea Funciară nr. 320606*** *(nr. CF vechi: 76471) a localității Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin convenție.*

Imobilul este liber de sarcini*, conform extrasului de carte funciară pentru informare din 09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad,* ***cu excepția*** *celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini,* prin Încheierea nr. 90736/28.12.2007, *respectiv:* în baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 38883893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 în rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere înscrisă sub C.1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;

6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria, servitutea se va menține pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9;3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/11;3888-3893/5/2;

3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 și pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 în rangul inch 1582/2006, înscris în Cartea Funciară sub C1.;

***3. Imobilul situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, compus din teren în suprafață de 292 mp**, având **nr. cadastral 320618** (nr. topografic 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2), precum și din construcțiile constând din (i) birouri (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 86 mp, având nr. cadastral 320618-C1, (ii) magazie (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 86 mp, având nr. cadastral 320618-C2, (iii) remiza PSI având nr. cadastral 320618-C3, înscris în **Cartea Funciară nr. 320618** (nr. CF vechi: 76470) a localității Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin convenție.*

***Imobilul este liber de sarcini**, conform extrasului de carte funciară pentru informare din 09.02.2024 emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini,* prin Încheierea nr. 90736/28.12.2007, *respectiv: (i) intabulare* drept de servitute asupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/22 în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21 în rangul înch. 13944/2003, înscris în Cartea Funciară sub C1, (ii)_servitutea de trecere înscrisă sub C.1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru, pentru servitutea se va menține pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, înscris în Cartea Funciară sub C2.*";*

E. Necesitatea modificării obiectului Promisiunii prin raportare la suprafețele ce vor rezulta din dezmembrarea proprietăților inițiale ce au făcut obiectul Promisiunii, în vederea dezvoltării Proiectului, în conformitate cu Propunerea de Dezmembrare ce va fi atașată Promisiunii drept Anexa nr. 4;

Părțile au agreat să încheie și să semneze prezentul Act Adițional la Promisiune, după cum urmează:

Art. 1. Părțile agreează că obiectul Promisiunii va fi extins cu privire la Imobilele Suplimentare (definite mai sus în Preambul).

Art. 2. Ca urmare a prevederilor art. 1 de mai sus, respectiv a actualizării documentației cadastrale a Proprietății și a Proprietății Vecine, precum și a Propunerii de Dezmembrare cuprinse în Anexa nr. 4, definițiile "**Proprietate**" și "**Proprietatea Vecină**" incluse în art. 1.1 din Promisiune se modifică și vor avea următorul conținut:

"**Proprietate**" înseamnă proprietatea imobiliară situată în intravilanul Municipiului Arad, alcătuită din suprafețele ce vor rezulta în urma operațiunilor cadastrale de dezmembrare a loturilor de teren inițiale cu construcțiile aferente, acolo unde este cazul, având numerele cadastrale și cărțile funciare menționate în Anexa nr. 3A, conform Propunerii de Dezmembrare. Identificarea definitivă în ceea ce privește numerele cadastrale, vecinătățile și numerele de carte funciară ale imobilelor ce vor fi achiziționate de Promitentul Cumpărător se va face în urma dezmembrărilor ce vor fi implementate de către Promitentul Vânzător în conformitate cu Propunerea de Dezmembrare din Anexa nr. 4;

"**Proprietatea Vecină**" înseamnă proprietățile imobiliare situate în intravilanul Municipiului Arad, alcătuite din suprafețele ce vor rezulta în urma operațiunilor cadastrale de dezmembrare a loturilor de teren inițiale cu construcțiile aferente, acolo unde este cazul, având numerele cadastrale și cărțile funciare menționate în Anexa nr. 3B, conform Propunerii de Dezmembrare.

De asemenea, Anexa nr. 3A și Anexa nr. 3B la Promisiune se înlocuiesc integral cu cele atașate prezentului Act Adițional.

Art. 3. Art 2.2 din Promisiune se completează cu subpunctul 2.2.12, care va avea următorul conținut:

"2.2.12 Obținerea de către Promitentul Vânzător, pe cheltuiala sa, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, a certificatelor de urbanism pentru dezmembrarea proprietăților inițiale, a documentației cadastrale de dezmembrare, a actelor autentice de dezmembrare și a documentelor ce atestă înscrierea în Cărțile Funciare a loturilor rezultate în urma dezlipirii conform Propunerii de Dezmembrare incluse în Anexa nr. 4."

Art. 4. Având în vedere următoarele: (i) rezultatele auditului tehnic (cu excepția studiului geo-tehnic care nu a fost încă finalizat), comercial, financiar, cadastral și juridic efectuat până în prezent pe baza documentelor disponibile cu privire la Proprietate sunt pozitive, în sensul că nu au fost identificate probleme majore care să împiedice dezvoltarea Proiectului, respectiv probleme care să nu fie asumate spre asigurare de către un asigurător de titlu reputabil; (ii) finalizarea auditului tehnic este condiționată de efectuarea studiului geo tehnic cu privire la Proprietate cu rezultate pozitive. Rezultatul studiului geo-tehnic este considerat pozitiv dacă nu au fost identificate riscuri legate de Proprietate care ar putea împiedica sau face prea costisitoare pentru Promitentul Cumpărător finalizarea achiziției în condițiile prevăzute în Promisiune sau dezvoltarea Proiectului în conformitate cu Anexa nr. 2 la Promisiune sau care ar putea exclude/ afecta declarațiile și garanțiile acordate de Promitentul Vânzător în cadrul Promisiunii, prin raportare la prima teză a art. 3.2 din Promisiune, Părțile agreează că Promitentul Cumpărător va achita Promitentului Vânzător, în termen de cel mult 10 (zece) zile de la data autentificării prezentului Act Adițional, Avansul

în cuantuam de

comunicat de Banca Națională a României în data de 12.02.2024, ce va fi achitat după cum urmează:

(a) suma de **RON**

către Promitentul Vânzător 1 în contul IBAN RO29 BTRL 0250 1201 [illegible] 32XX deschis la Banca Transilvania pe numele lui Mihăilă Ioan Alexandru;

(b) suma de **RON** lei), **EURO**

Promitentul Vânzător 2 în contul IBAN RO05 OTPV 1100 [illegible] deschis la OTP Bank pe numele IOVIROM SRL;

(c) suma de **RON**

către Promitentul Vanzător 3 în contul IBAN RO31 RZBR 0000 0600 1957 1816 deschis la Raiffeisen Bank pe numele Sandu Mihaela.

Art. 5. Fiecare Promitent Vânzător se obligă ca, în termen de 10 (zece) zile de la încasarea Avansului, să furnizeze Promitentului Cumpărător o declarație autentică prin care confirmă încasarea Avansului și acordul pentru înscrierea ipotecii legale asupra Proprietății în vederea garantării Avansului în favoarea Promitentului-Cumpărător, conform art. 2.386 pct. 2 C.civ., sub sancțiunea unei penalități de 2.000 Euro (douămii Euro)/zi de întârziere și preluarea costurilor aferente înregistrării în cărțile funciare corespunzătoare.

Art. 6. Pentru claritate, chiar dacă Promitentul Cumpărător a achitat Avansul Promitentului Vânzător conform art. 4 de mai sus, Părțile agreează că:

a. prin plata Avansului potrivit prezentului, Părțile au agreat să deroge de la prevederile Promisiunii referitoare la condițiile în care devine exigibil Avansul, prin raportare la faptul că studiul geo-tehnic nu a fost finalizat încă, fapt care nu echivalează cu renunțarea la niciuna din Condițiile Suspensive;

b. Finalizarea este condiționată de îndeplinirea cumulativă a tuturor Condițiilor Suspensive stabilite la art. 2.2 din Promisiune.

Art. 7. Prin raportare la modificarea suprafețelor Proprietății ca urmare a actualizării documentației cadastrale pentru Proprietăți și având în vedere Propunerea de Dezmembrare atașată în Anexa nr. 4, art. 3.1 din Promisiune se modifică și va avea următorul conținut:

"3.1. Prețul total pentru achiziția dreptului de proprietate asupra Proprietății conform acestui Contract este de 95 Euro (nouăzecisicinci Euro) / metru pătrat teren și construcții aferente, respectiv (**„Prețul de Achiziție"**) la care se adaugă [illegible] axare inversă în ceea ce

ce privește pe fiecare dintre Promitenul-Vânzător care este înregistrat în scopuri de TVA."

Art. 8. Modificarea art. 2.2.8 din Promisiune, care va avea următorul conținut: "2.2.8 Inexistența oricăror Sarcini pe Proprietate, inclusiv sarcinile existente descrise în Anexa nr. 3A la prezenta Promisiune."

Art. 9. Modificarea art. 2.2.10 pct. (ii) din Promisiune, care va avea următorul conținut: "2.2.10 (ii) existența oricărei Sarcini asupra Proprietății și/sau asupra Proprietății Vecine, inclusiv pentru utilitățile publice și inclusiv sarcinile existente descrise în Anexa nr.3 la prezenta Promisiune; sau".

Art. 10. Părțile agreează că la momentul semnării Contractului de Vânzare, conform layout-ului Proiectului ce va fi implementat de Promitentul Cumpărător, acesta din urmă va acorda un drept de servitute de trecere pietonală și auto asupra terenului ce va fi destinat accesului auto greu în cadrul Proiectului (fond aservit), în beneficiul imobilelor ce vor rezulta din dezmembrarea imobilelor înscrise în Cărțile Funciare nr. 301334, 307255, 320353 Arad (fonduri dominante) și nu vor fi înstrăinate Promitentului Cumpărător.

Art. 11. Promisiunea se completează cu Anexa nr. 4 – *Propunerea de Dezmembrare*.

Art. 12. Părțile declară în mod expres că prevederile Promisiunii (incl. anexele acesteia), astfel cum au fost modificate prin prezentul Act Adițional reprezintă noul și unicul lor acord și clauzele Promisiunii care sunt contrare prevederilor prezentului Act Adițional vor fi eliminate/înlocuite, după caz, cu prevederile prezentului Act Adițional.

Art. 13. Termenii cu majuscule folosiți în prezentul vor avea aceeași semnificație care le-a fost atribuită în Promisiune, cu excepția cazului în care se prevede altfel în acest sens.

Art. 14. Părțile declară expres că prezentul Act Adițional a fost încheiat în urma negocierii fiecărei clauze de către Părți, conform voinței lor liber exprimate, că nu s-au aflat în stare de necesitate sau în condiții vădit defavorabile și își exprimă acordul expres pentru toate clauzele prezentului Act Adițional.

Art. 15. Părțile solicită în mod expres notarului public (i) notarea prezentului în cărțile funciare ale imobilelor care fac obiectul prezentului act, respectiv (ii) înscrierea ipotecii legale, conform art. 2.386 pct. 2 C.civ, numai ulterior încasării Avansului, în baza declarației de încasare a acestuia.

Art. 16. Fără a aduce atingere prevederilor paragrafelor de mai sus, noi, Părțile, convenim ca în cazul în care Avansul, în cuantum total de **RON** echivalentul sumei de **Euro** calculat la cursul de schimb EUR/RON de 1 EUR/ RON comunicat de Banca Națională a României în data de 12.02.2024, nu va fi încasat de către Promitentul

Vânzător până la data de **23.02.2024 inclusiv**, Promisiunea **va fi rezoluționată de drept**, la cererea Promitentului Vânzător, fără punerea în întârziere a Promitentului Cumpărător, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate prealabilă, în virtutea prezentului pact comisoriu, în conformitate cu dispozițiile art. 1.553 și 1.554 Cod Civil. În acest caz, Părțile sunt repuse în situația anterioară încheierii Promisiunii și Promitentul Vânzător este îndrituit să radieze Promisiunea din Cărțile Funciare relevante, în baza fie (a) unui act bilateral confirmativ a intervenției rezoluțiunii în baza pactului comisoriu, semnat de ambele Părți în formă autentică, conform celor anterior menționate, fie (b) în baza încheierii de certificare fapte ce se va realiza de către notarul public din cadrul **Societății Profesionale EQUITY, cu sediul în bd. Dacia 30, et.7, sector 1**, care va certifica îndeplinirea condițiilor intervenirii pactului comisoriu arătate în acest paragraf, întocmită la cererea Promitentului Vânzător în condițiile legii, respectiv în baza prevederilor art.24 alin. 4 lit. a sau b din Legea nr.7/1996 cu modificările ulterioare și art. 169 alin. 2 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General ANCPI nr.600/2023, încheiere de certificare ce va fi emisă având la bază extrasul de cont pentru contul anterior menționat al Promitentului Vânzător emis pentru perioada dintre data semnării prezentului Contract și **23.02.2024** inclusiv, din care rezultă necreditarea conturilor anterior menționate cu Avansul. În vederea îndeplinirii procedurii de certificare de fapte, Promitentul Vânzător va notifica Promitentul Cumpărător prin notificare la adresele de e-mail ale Promitentului Cumpărător menționate la capitolul **Părțile** de mai sus, atât cu privire la operarea pactului comisoriu sus-menționat, cât și cu privire la **data și ora** la care se va îndeplini procedura de certificare de fapte în vederea acordării posibilității prezentării Promitentului Cumpărător în fața notarului public la momentul îndeplinirii acestei proceduri, iar Promitentul Vânzător se va prezenta la **sediul Societății Profesionale Notariale EQUITY din bd. Dacia 30, et.7, sector 1, începând cu data de 27.02.2024**, și va prezinta extrasul de cont pentru contul Promitentului Vânzător anterior menționat emis pentru perioada menționată, din care să rezulte lipsa creditării contului bancar cu suma indicată de mai sus, precum și dovada notificării Promitentului Cumpărătorului în condițiile prevăzute în prezentul paragraf. Promitentul Cumpărător este de acord cu radierea Promisiunii din cărțile funciare relevante în baza încheierii de certificare de fapte ce se va emite potrivit prezentului articol.

Art. 17. Toate costurile, taxele și onorariile legate de autentificarea prezentei Promisiuni vor fi suportate exclusiv de către Promitentul-Cumpărător.

Art. 18. Prezentul Act Adițional are 2 (două) anexe care fac parte integrantă din Promisiune, așa cum aceasta se modifică și se completează prin prezentul Act Adițional:

a. Anexa 3A – Descrierea Proprietății;

b. Anexa 3B – Descrierea Proprietății Vecine;

c. Anexa 4 – Propunerea de dezmembrare.

Prezentul act a fost redactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială EQUITY, cu sediul în Mun. București, b-dul Dacia 30, etaj 7, sector 1, astăzi, data

autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 7 (șapte) duplicate, din care 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarial, 4 (patru) exemplare către Promitent-Vânzător, 1 (un) exemplar pentru către Promitent-Cumpărător și 1 (un) exemplar către OCPI competent.

Promitent Vânzător 1

MIHĂILĂ Ioan Viorel Romeo și MIHĂILA MARIA-OTILIA

prin mandatar MIHĂILĂ Ioan-Alexandru

Promitent Vânzător 2

IOVIROM S.R.L.

prin mandatar MIHĂILĂ Ioan-Alexandru

Promitent Vânzător 3

SANDU (fostă MIHĂILĂ) Mihaela

prin mandatar MIHĂILĂ Ioan-Alexandru

Promitent Cumpărător

S7 ARAD SHOPPING PARK SRL

prin administrator **PETSCHNIKAR CLEMENS**

PAGINĂ ALBĂ

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR 127 13.02.2024
NOTAR PUBLIC GUȚIU SIMONA

ANEXA 3A

Proprietari – soții **MIHĂILĂ MARIA OTILIA** și **MIHĂILĂ IOAN VIOREL ROMEO**

- **Imobilul** intabulat în **Cartea Funciară nr. 307160-C1-U2** (nr. CF vechi: 70544) a localității Arad, jud. Arad, având **nr. cadastral 307160-C1-U2** (nr. cadastral vechi:7145/I, nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3), compus din: trecătoare, 24 de birouri, 3 bucătării, 3 băi, 3 dușuri, 6 wc, grup social, laborator, 6 holuri, 4 vestiare, centrală telefonică, 2 casa scării, portar, coridor, sala protocol, 2 magazii, 3 oficii, 3 oficii de calcul, în suprafață construită de **1.331 mp**, împreună cu cota de 1331/3628 parte din părțile de folosință comună și împreună cu cota parte de teren de 521/1693 din **terenul în suprafață totală de 1.693 mp**, intabulat în **Cartea Funciară nr. 307160** (nr. CF vechi: 70543) a localității Arad, având **nr. cadastral 307160** (nr. cadastral vechi:7145, nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3), situat în **localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, ap. 1, jud. Arad**, dobândit prin Convenție, prin încheierea nr. 32881/31.03.2017.
Imobilul este liber de sarcini, conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 3606/15.01.2024 și nr.240/03.01.2024 emise de OCPI Arad-BCPI Arad, cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, în CF nr. 307160-C1-U2 a loc. Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 82559/29.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B6 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B7, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, în CF nr. 307160, prin încheierea nr. 76997/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B5 (ii) se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, asupra cotei de 521/1693 mp, aferentă ap. 1, sub B6.

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp**, având **număr cadastral: 301334**, număr topografic: 3888-3893/3, precum și din: 1 (una) clădire garaj, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 341 mp, având nr. cadastral:301334-C1, 6 (șase) magazii, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 6 mp, având nr. cadastral: 301334-C2, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 123 mp, având nr. cadastral: 301334-C3, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 40 mp, având nr. cadastral: 301334-C4, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 136 mp, având nr. cadastral: 301334-C5, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 10 mp, având nr. cadastral: 301334-C6, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 20 mp, având nr. cadastral: 301334-C7, 1 (unu) atelier, având nr. cadastral: 301334-C8, 1 (unu) post trafo, având nr. cadastral: 301334-C9, 1 (una) centrală termică, având nr. cadastral: 301334-C10, 1 (unu) bazin, având nr. cadastral: 301334-C11, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/A, jud. Arad**, înscris în **Cartea Funciară nr. 301334** (nr. CF vechi: 62327) a localității Arad, prin încheierea nr. 41609/16.07.2009, dobândit în baza actului notarial nr. 355/14.07.2009 autentificat de notar public Niculescu Tagarlas Consuela Petronela.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15571/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III. Sarcini, respectiv: încheierea nr. 11355/23.08.2001 - intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-

3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, în rangul inch. nr. 9744/1998 (provenită din conversia CF 62327), dobândit prin Contract de vânzare cumpărare nr. 3025/2001, prin Incheierea nr. 11355/23.08.2001, sub **C1**; intabulare, drept de SERVITUTE de trecere in favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, inch. nr. 9744/1998, în rangul inch. nr. 15861/2000 (provenită din conversia CF 62327), sub **C2**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr. 77051/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B10 (ii) se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B11;

- **Teren intravilan în suprafață de mp**, categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad,** având **număr cadastral 320599** (nr. topografic; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12), **înscris în Cartea Funciară nr. 320599** (nr. CF vechi: 76477) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție;
Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15558/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 (i) în baza actului de unificare și dezmembrare autentic sub nr. 1244/2003 și a schiței anexate asupra parcelei top 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12;3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22, se intabulează dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21 în rangul inch. 13944/2003, sub **C1** ; (ii) servitutea de trecere înscrisă sub C.1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2, 6702/2/7; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr. 5704/2005 de BNP Maria Petru, servitutea se va menține pe parcelele top nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 5702/2/12 și pe parcelele nou create 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900; 6702/2/7/1; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1 de sub A.29,31 în rangul inch 1582/2006, dobândit prin Convenție, sub **C2**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr. 77055/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B7 (il) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8.

- **Imobilul** compus din **terenul în suprafață de mp**, având număr cadastral: **320601,** Nr. topografic 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10, precum și din construcția **sală cazane + 2 magazii**, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 309 mp, având număr cadastral 320601-C1, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320601** (nr. CF vechi: 76475) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.20074, dobândit prin Convenție.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15556/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007, in baza actului de unificare și dezmembrare autentic sub nr. 1244/2003 și a schiței anexate asupra parcelei top 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9; 3888-

3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12;3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22, se intabulează dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21 în rangul inch. 13944/2003, apoi servitutea de trecere înscrisă sub C1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2, 6702/2/7; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr. 5704/2005 de BNP Maria Petru, servitutea se va menține pe parcelele top nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 5702/2/12 și pe parcelele nou create 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900; 6702/2/7/1; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1 de sub A.29,31 în rangul inch 1582/2006 dobândit prin Convenție, sub **C1**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr. 77056/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub **B7** (ii) se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub **B8**.

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp**, având **număr cadastral 320604** (nr. topografic: 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/13, 3900/2; 6702/2/13), precum și din moară, 2 (două) anexe moară, expediție făină, s. construita la sol:2116 mp; s. construita desfasurata: 2116 mp, având număr cadastral: 320604-C1, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320604** (nr. CF vechi:76478) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție.

Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 1552/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv prin Incheierea nr. 90736/28.12.2007- în baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 și a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, sub **C1**, dobândit prin Convenție, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr. 77057/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B7 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8.

- ***Imobilul situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, compus din teren în suprafață de 1.039 mp**, având **nr. cadastral 320598** (nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2/1), precum și din următoarele construcții: (i) 2 WC, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 4 mp, cu nr. cadastral 320598-C1; (ii) cabină pompe, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 22 mp, cu*

nr. cadastral 320598-C2; (iii) rezervor apă, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 63 mp, cu nr. cadastral 320598-C3; (iv) cabină cântar CFR, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 34 mp, cu nr. cadastral 320598-C4, înscris în ***Cartea Funciară nr. 320598*** *(nr. CF vechi: 76469) a localității Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin convenție.*

- ***Imobilul este liber de sarcini****, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15559/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad,* ***cu excepția*** *celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini,* prin Încheierea nr. 90736/28.12.2007, *respectiv: (i)* în baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 și a schitei anexate asupra parcelei top. 38883893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/21 în rangul inch.13944/2003, înscris în Cartea Funciară sub C1, (ii), servitutea de trecere înscrisă sub C.1 se modifică în sensul că în urma dezmembrăril parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria, pentru servitute se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 în rangul inch 1582/2006, înscris în Cartea Funciară sub C2, respectiv repoziționarea contrucțiilor, încheiera nr 147020/25.10.2023, conform declarației autetificate sub nr. 2585/24.10.2023 de SPN Bal, sub B6

- ***Imobilul situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, compus din teren în suprafață de mp****, având* ***nr. cadastral 320606*** *(nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3), precum și din construcția bazin PSI și pompe, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 134 mp, având nr. cadastral 320606-C1, înscris în* ***Cartea Funciară nr. 320606*** *(nr. CF vechi: 76471) a localității Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin convenție.*

- ***Imobilul este liber de sarcini****, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15560/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad,* ***cu excepția*** *celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini,* prin Încheierea nr. 90736/28.12.2007, *respectiv:* în baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 și a schitei anexate asupra parcelei top. 38883893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 în rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere înscrisă sub C.1 se modifică în sensul că în urma dezmembrăril parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria, servitutea se va menține pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9;3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/11;3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 și pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 în rangul inch 1582/2006, înscris în Cartea Funciară sub C1;

- ***Imobilul situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, compus din teren în suprafață de 292 mp****, având* ***nr. cadastral 320618*** *(nr. topografic 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2), precum și din construcțiile constând din (i) birouri (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 86 mp, având nr. cadastral 320618-C1, (ii) magazie (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 86 mp, având nr. cadastral 320618-C2, (iii) remiza PSI având nr. cadastral 320618-C3,*

*înscris în **Cartea Funciară nr. 320618** (nr. CF vechi: 76470) a localității Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin convenție.*
***Imobilul este liber de sarcini**, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15561/09.02.2024 emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini*, prin Încheierea nr. 90736/28.12.2007, *respectiv: (i) intabulare* drept de servitute asupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/22 în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21 în rangul înch. 13944/2003, înscris în Cartea Funciară sub C1, (ii) servitutea de trecere înscrisă sub C.1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru, pentru servitutea se va menține pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, înscris în Cartea Funciară sub C2.

Proprietari – **IOVIROM SRL** și **MIHĂILĂ Maria Otilia**

- Terenul intravilan în suprafață de mp, categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/C, jud. Arad,** având **număr cadastral: 307255**, număr topografic nr. 3888-3893/2, **înscris în Cartea Funciară nr. 307255** (nr. CF vechi 52745) a localității Arad, prin încheierea nr. 50012/26.07.2007 emisă de O.C.P.I. Arad – B.C.P.I. Arad, dobândit în baza Procesului verbal nr. 11397/2006 din dosar de executare nr. 39/1998, de către SC IOVIROM SRL, în cotă ½ și prin încheierea nr.136484/02.09.2021 emisă de O.C.P.I. Arad – B.C.P.I. Arad, în baza Hotararii Judecatorești nr. 355 dosar nr.1863/108/2017 din 22.05.2017 emis de Tribunalul Arad de către MIHĂILA MARIA-OTILIA, în cotă 1/2;
Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15557/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv: încheierea nr. 9744/17.08.1998 - intabulare, drept de SERVITUTE trecere asupra ½ parte, proprietatea SC Armopan SA Arad, de sub B 2, in favoarea parcelelor top. 3894/2; 3249-3268/4; 3888-3893/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5; 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, (provenită din conversia CF 52745), sub **C1**, dobândit în baza Contractului de vânzare cumpărare nr. 6111/1998, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr. 77052/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B9;

- Terenul intravilan în suprafață de mp, categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/C, jud. Arad**, având **număr cadastral: 320353,** număr cadastral /număr topografic nr. 3249-3268/2, **înscris în Cartea Funciară nr. 320353** (nr. CF vechi 52745) a localității Arad, prin încheierea nr. 50012/26.07.2007 emisă de O.C.P.I. Arad – B.C.P.I. Arad, dobândit în baza Procesului Verbal nr. 11397/2006 (dosar executare 39/1998) de către S.C. IOVIROM S.R.L, în de cota ½, precum și prin încheierea nr. 136498/02.09.2021 dobândit de către MIHĂILA MARIA-OTILIA,

în cota ½, în baza Hotararii Judecatorești nr. 355 dosar nr.1863/108/2017 din 22.05.20 emis de Tribunalul Arad;
Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15555/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, cu excepția celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv: încheierea nr. 9744/17.08.1998 - intabulare drept de SERVITUTE TRECERE asupra ½ din imobil proprietatea lui SC Armopan SA Arad de sub B2, în favoarea parcelelor nr. top. 3894/2; 3249-3268/4; 3888-3893/1/1; 3888-3893/1/2; 3888-3893/1/5; 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5; 3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, Act nr. 6111/1998, sub **C1**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77054/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8 (ii) se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B9.

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp**, având **număr cadastral 320607** (număr cadastral vechi: 6872), **număr topografic:** 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7/1, **precum și din** linie garaj (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 37 mp, având nr. cadastral: 320607-C1, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320607** (nr. CF vechi: 76479) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15554/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007- în baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 și a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, dobândit prin Convenție, sub **C1**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77058/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B7 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8;

- **Terenul intravilan în suprafața de mp,** categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad**, identificat în tarla -, parcela - având **număr cadastral 320610** (nr. cadastral vechi: 6873), nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1), **înscris în Cartea Funciară nr. 320610** (nr. CF vechi: 76480) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736 /28.12.2007, dobândit prin Convenție;
Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15553/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 (i) intabulare, drept de SERVITUTE

asupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 în rangul înch. 13944/2003, sub **C1** (ii) servitutea de trecere inscrisa sub C1 se modifica, in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Marla Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888- 3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900; 6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 în rangul înch..c.f.nr. 1582/2006, dobândit prin Act nr. unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate), sub **C2**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77059/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8 (ii) se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B9;

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp**, având **număr cadastral: 320612** (nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11) și din: **construcția** laborator, cu o suprafață construita la sol și desfășurată de 278 mp, având **număr cadastral:** 320612-C1, precum și din cabina poarta+expeditie tarate, cu o suprafață construita la sol și desfasurata de 105 mp , având număr cadastral: 320612- C2, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320612** (nr. CF vechi:76476) a localității Arad, prin încheierea nr.90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție.

Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15567/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 (i) intabulare, drept de SERVITUTE asupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 în rangul înch.c.f.nr.13944/2003 sub **C1** (ii) servitutea de trecere incscrisa sub C1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Marla Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 în rangul înch.c.f.nr.1582/2006, dobândite în baza Act nr. unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate), sub **C2**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77060/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B9;

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de** mp, având **număr cadastral 320616**, număr topografic: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8, precum și din linie garaj, cu o suprafață construita la sol și desfășurată de 37 mp, având număr cadastral: 320616-C1, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320616** (nr. CF vechi:76473) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736 /28.12.2007, dobândit prin Convenție. **Imobilul este liber de sarcini**, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15562/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 (i) intabulare, drept de SERVITUTE asupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 - dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.c.f.nr. 13944/2003 și sub **C1** (ii) servitutea de trecere încscrisă sub C1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, conform actului autentic sub nr.5704/2005 la not.pb.Petru Maria servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1;3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22/1 de sub A.29, 31 in rangul inch.c.f.nr.1582/2006, dobândit în baza Act nr. unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate), sub **C2**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77061/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B7 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8;

Imobilul compus din terenul în suprafață de mp, având **număr cadastral: 320625,** nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/6, precum și din rampa descarcare + platforma siloz (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 146 mp, număr cadastral 320625-C1, tablou comandă (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 12 mp, număr cadastral 320625-C2, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320625** (nr. CF vechi:76472) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție. **Imobilul este liber de sarcini**, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15563/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 (i) intabulare, drept de SERVITUTE de trecere asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003 și sub **C1** (ii) servitutea de trecere încscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr.3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7, 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, dobândit în baza Act nr. 1244/2003, sub **C2**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77062/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL,

sub B7 (ii) se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8;

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de** **mp,** având **număr cadastral 320660** (număr cadastral vechi: 6874), nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1, precum și un post trafo, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 89 mp, având număr cadastral 320660-C1, un post trafo (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 72 mp, având număr cadastral 320660-C2, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320660** (nr. CF vechi:76481) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit în baza Incheierii Cf nr. 90736, din 28.12.2007.

Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15570/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 - intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea top. 3888- 3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003 si nr. 1582/2006, dobândit în baza Act nr. 1244/2003, sub **C1**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77063/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B6 (ii) se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B7, (iii) prin încheierea nr. 144946/19.10.2023: act normativ nr. 600/08.02.2023 – se notează repoziționarea imobilului, sub B11;

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de** **mp,** având **număr cadastral: 320662,** nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, precum și din cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 64 mp, având număr cadastral: 320662-C1 și post trafo (runiă), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 95 mp, având număr cadastral: 320662-C2, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320662** (nr. CF vechi: 76474) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție.

Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15568/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 - intabulare, drept de SERVITUTE in baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 și a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7,3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9,3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/11,3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, dobândite prin Convenție, sub **C1,** precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77064/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B7 (ii) se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8;

Proprietari – **SANDU** (fostă **MIHĂILĂ) Mihaela**

- Imobilul compus din terenul în suprafață de mp, având **număr cadastral: 315008,** nr. topografic nr. 3888-3893/4, precum și din stație de pompare P, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 144 mp, nr. cadastral 315008-C1, un rezervor, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 63 mp, nr. cadastral 315008-C2 și un rezervor P, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 63 mp, nr. cadastral 315008-C3, **situat în localitatea Arad, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 315008** (nr. CF vechi: 62823) a localității Arad, prin încheierea nr. 4052 /21.01.2013 dobândit în baza Act Notarial nr. 72 din 15.01.2013 emis de NP TOTIS ANDREIA MURA; de către SANDU (fostă Mihăilă) MIHAELA, cota 1/1; **Imobilul este liber de sarcini,** conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15564/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv: încheierea nr. 14960/26.10.2001 - se notează dreptul de SERVITUTE de trecere, în favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1; 3888-3893/1/2; 3888-3893/1/5; 3249-3268/1/2; 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, dobândit prin Convenție, sub **C1**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77063/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B7 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8;

Proprietar – **IOVIROM SRL**

- Imobilul compus din terenul în suprafață de mp, având **număr cadastral: 321196**, nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1, precum și din magazie grau (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 1.610 mp, - număr cadastral 321196-C1, cabina captare gaze, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 25 mp, număr cadastral: 321196-C2, cabina cantar, cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 21 mp,număr cadastral: 321196-C3, cantar bascul, foraj gaze (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 34 mp, număr cadastral 321196-C4, cabina camion (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 5 mp, număr cadastral: 321196-C5 și estacada (ruină), cu o suprafață construită la sol și desfășurată de 4 mp, număr cadastral: 321196-C6, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 321196** (nr. CF vechi:76842) a localității Arad, prin încheierea nr. 12014/13.02.2008, dobândit în baza Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 3662/2007.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15565/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 12014/13.02.2008 - intabulare, drept de SERVITUTE de trecere asupra parcelei top.3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7,3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2 ;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/22/1 în favoarea top.3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/21/1, top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/2, top.3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/3 - înch.nr. 13944/2003 și înch.nr. 1582/2006, încheiere CF nr. 12014, din 13.02.2008, sub **C1**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.77065/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea

lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B5 (ii) se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B6.

ANEXA 3B

Proprietar – **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**

1. Teren intravilan în suprafață de mp, categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad**, tarla -, parcela -, având **număr cadastral nr. 300614**, nr. topografic: 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/5; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/15, etc 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/2) a localității Arad, **înscris în Cartea Funciară nr. 300614** (nr. CF vechi: 70546), prin încheierea nr. 184729/21.12.2021 emisă de O.C.P.I. Arad – B.C.P.I. Arad, dobândit în baza actului notarial nr. 3860/15.12.2021 autentificat de notar public Botos Gavrilescu Ioan cu sediul în Arad, jud Arad.

Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15569/09.02.2024 emis de OCPI Arad-BCPI Arad, cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr.76995/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 166/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B12 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B13, prin încheierea nr. 145189/20.10.2023 se notează repoziționarea imobilului – Act notarial - declarație notarială aut. nr. 1774/11.10.2023 emis de SPN Euronot, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 252/03.01.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad;

2. Imobilul intabulat în **Cartea Funciară nr. 307160-C1-U1** (nr. CF vechi: 70545) a localității Arad, jud. Arad, având **nr. cadastral 307160-C1-U1** (nr. cadastral vechi:7145/II, nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3/II), compus din: punct termic, tablou electric, 9 magazii, 6 holuri, coridor, 2 grupuri sociale, atelier electric, atelier mecanic, 3 hale, 2 depozite, 2 casa scării, 2 lifturi, în suprafață construită de **2.297 mp**, împreună cu cota de 2297/3628 parte din părțile de folosință comună și împreună cu cota parte de teren de 1072/1693 din **terenul în suprafață totală de 1.693 mp**, intabulat în **Cartea Funciară nr. 307160** (nr. CF vechi: 70543) a localității Arad, având **nr. cadastral 307160** (nr. cadastral vechi:7145, nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3), situat în **localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, ap. 2, jud. Arad**, dobândit prin cumpărare, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. **3860/15.12.2021** de notar public Ioan Botos-Gavrilescu cu sediul în Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 184718/21.12.2021. **Nota**: conform actelor de proprietate, cota parte de teren din **terenul în suprafață totală de 1.693 mp deținută de ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL este de 1172/1693.**

Imobilul este liber de sarcini, conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 16317/12.02.2024 și nr.15572/09.02.2024 emise de OCPI Arad-BCPI Arad, cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, în CF nr. 307160-C1-U1 a loc. Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 76996/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 166/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea

lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B6 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B7, respectiv în CF nr. 307160 a loc. Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 76997/18.05.2023: (i) se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B5 (ii) se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B6.

Proprietar - MOARA VEST SRL

Imobilul compus din terenul în suprafață de mp, având **număr cadastral -:** 14370, precum și din fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina, poarta, număr cadastral/număr topografic: 14370-C1, cladire frământare și depozitare, punct termic + post trafo A, având **număr cadastral /număr topografic:** 14370-C2, 2 (două) silozuri făină, având **număr cadastral /număr topografic:** 14370-C3, și atelier, având **număr cadastral /număr topografic:** 14370-C4, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 316902** (nr. CF vechi:79077) a localității Arad, prin încheierea nr. 84334/03.11.2008, rezultat în baza Act Alipire nr. 3721/31.10.2008 de notar public Reisz-Medre Attila.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 24155666/09.02.2024, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv: încheierea nr. 94404/25.09.2017 (i) - intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100.000 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 1465 din 22.09.2017 emis de Lang Norbert Alex, sub **C1**; (ii) intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 578427.71 LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 1464 din 22.09.2017 emis de Lang Norbert Alex, sub **C2**; încheierea nr. 67637/17.05.2021: (i) intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:600000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 1382 din 14.05.2021 emis de Lang Norbert Alex, sub **C5**; (ii) intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 1383 din 14.05.2021 emis de Lang Norbert Alex, **sub C6**, prin încheierea nr. 159674/26.10.2021 - intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:250000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 3612 din 25.10.2021 emis de Lang Norbert Alex, sub **C7**, precum și cu excepția următoarelor notări înscrise la pct. B, Proprietari și acte, prin încheierea nr. 94404/25.09.2017 (i) Act Notarial nr. 1464 din 22.09.2017 emis de Lang Norbert Alex - se noteaza interdictia de grevare in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, sub B2 (ii) Act Notarial nr. 1465, din 22/09/2017 emis de Lang Norbert Alex - se noteaza interdictia de grevare in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, sub B3, prin încheierea nr. 67637/17.05.2021 (i) Act Notarial nr. 1382, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex - se noteaza interdictia de grevare si construire in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA- Sucursala Arad, sub B5 (ii) Act Notarial nr. 1383, din 14/05/2021 emis de Lang Norbert Alex - se noteaza interdictia de grevare si construire in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA- Sucursala Arad, sub B6, prin încheierea nr. 159674/ 26.10.2021: Act Notarial nr. 3612, din 25/10/2021 emis de Lang Norbert Alex - se noteaza interdictia de grevare si construire in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA PRIN SUCURSALA ARAD, sub B7, prin încheierea nr. 79805/24.05.2023: se notează promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 178/23.05.2023 de notar public Guțiu Simona, în favoarea lui S7 Arad Shopping Park SRL, sub B8.

EVIDENTA DEZLIPIRE

Nr.crt	CF	Nr. Cad	S (mp)	Proprietar	Adresa	OBSERVATII	SUPRAFATA DEZLIPITA SI LOTIZAREA PARCELEI	SUPRAFATA CARE TREBUIE CUMPARATA	SUPRAFATA CARE RAMANE LA BENEFICIAR
1	320353	320353	3852	S.C. IOVIROM S.R.L;MIHĂILA MARIA-OTILIA	Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C,Jud, Arad	teren cu C1 Garaj locomotiva (ruina)-fara cate,C2 Magazie-fara cate ,C3 Bazin apa -fara acte	LOT1 =2319mp; RAMANE LOT2:1041mp; SE VINDE LOT3=492mp SE VINDE	1533	2319
2	307255	307255	4906	S.C. IOVIROM S.R.L;MIHĂILA MARIA-OTILIA	Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C, Jud. Arad	teren gol	LOT1 =2803mp; LOT2:601mp; SE VINDE LOT3=1013mp; SE VINDE LOT4=489mp; SE VINDE	2103	2803
3	315008	315008	3890	MIHAILA MIHAELA;S.C. IOVIROM S.R.L. BUCURESTI	Arad, Jud Arad	Statie de pompare P C1,C2 Rezervor P,C3 Rezervor P	LOT1 =3831mp; SE VINDE LOT2:59mp; RAMANE	3831	59
4	301334	301334	7492	MIHAILA MARIA-OTILIA	Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274/A, Jud. Arad	C1-C11constructii cu acte,C11-C14 constructii fara cate constructii	LOT1=2278mp; RAMANE LOT2=5214mp; SE VINDE	5214	2278
		TOTAL	20140				TOTAL 20140mp	12681	7459

RESTI I-NOTAR PUBLIC IA

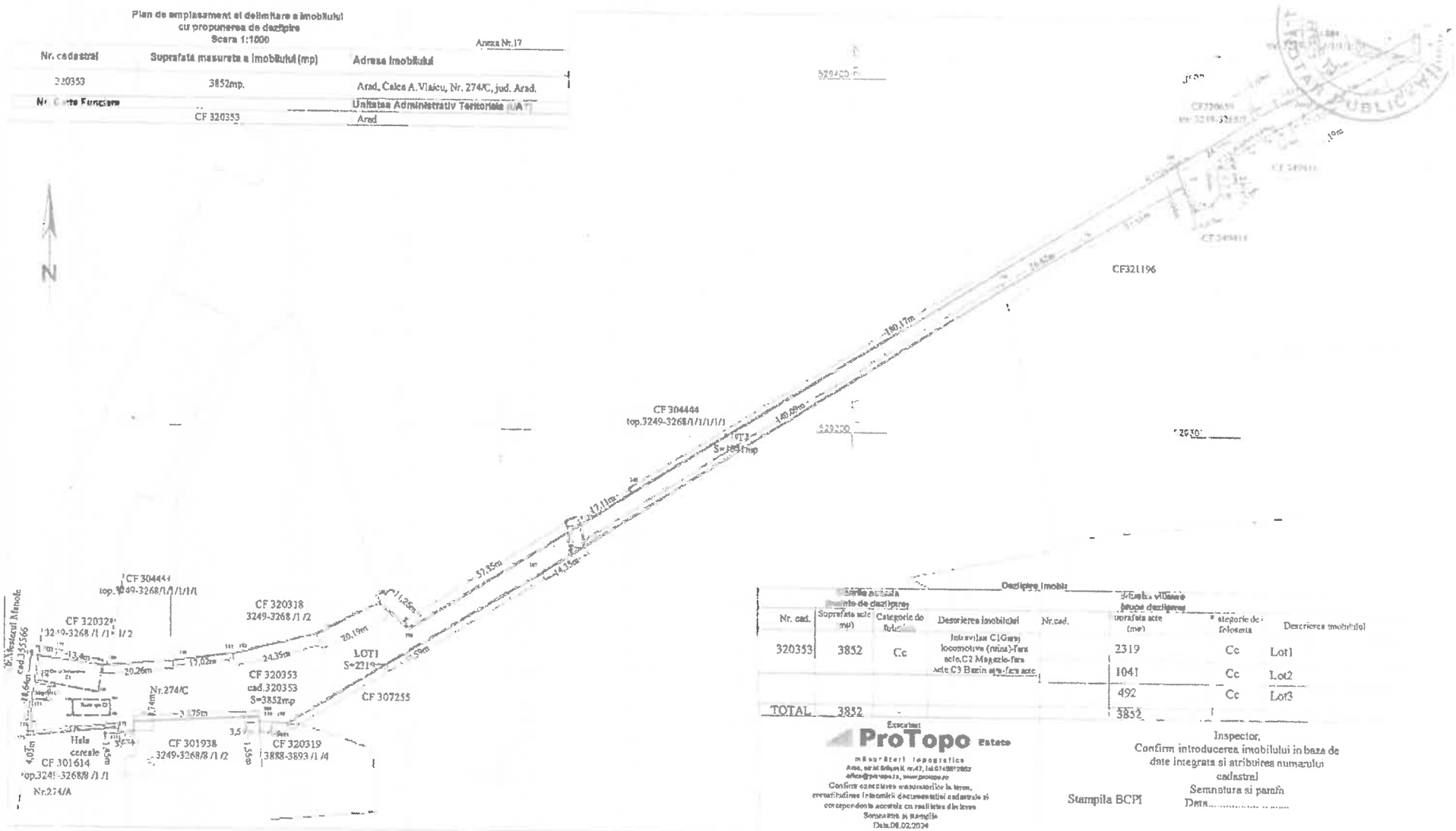
ANEXA LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 01/13.02.2021
NOTAR PUBLIC GUTIU SIMONA

PAGINĂ ALBĂ

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:1000

Anexa Nr.17

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
320353	3852mp.	Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274/C, jud. Arad.
Nr. Carte Funciare		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CF 320353	Arad



Dezlipire imobil

Nr. cad.	Suprafata acte (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	Nr.cad.	Suprafata acte (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
320353	3852	Cc	Intravilan C1Garaj locomotive (ruina)-fara acte,C2 Magazie-fara acte C3 Bazin apa-fara acte		2319	Cc	Lot1
					1041	Cc	Lot2
					492	Cc	Lot3
TOTAL	3852				3852		

Executant
ProTopo Estate
masuratori topografice
Arad, str.M.Eminescu nr.47, tel.0745812857
office@protopo.ro, www.protopo.ro
Confirm executarea masuratorilor la teren, verificarea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data.08.02.2024

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data.....

Stampila BCPI

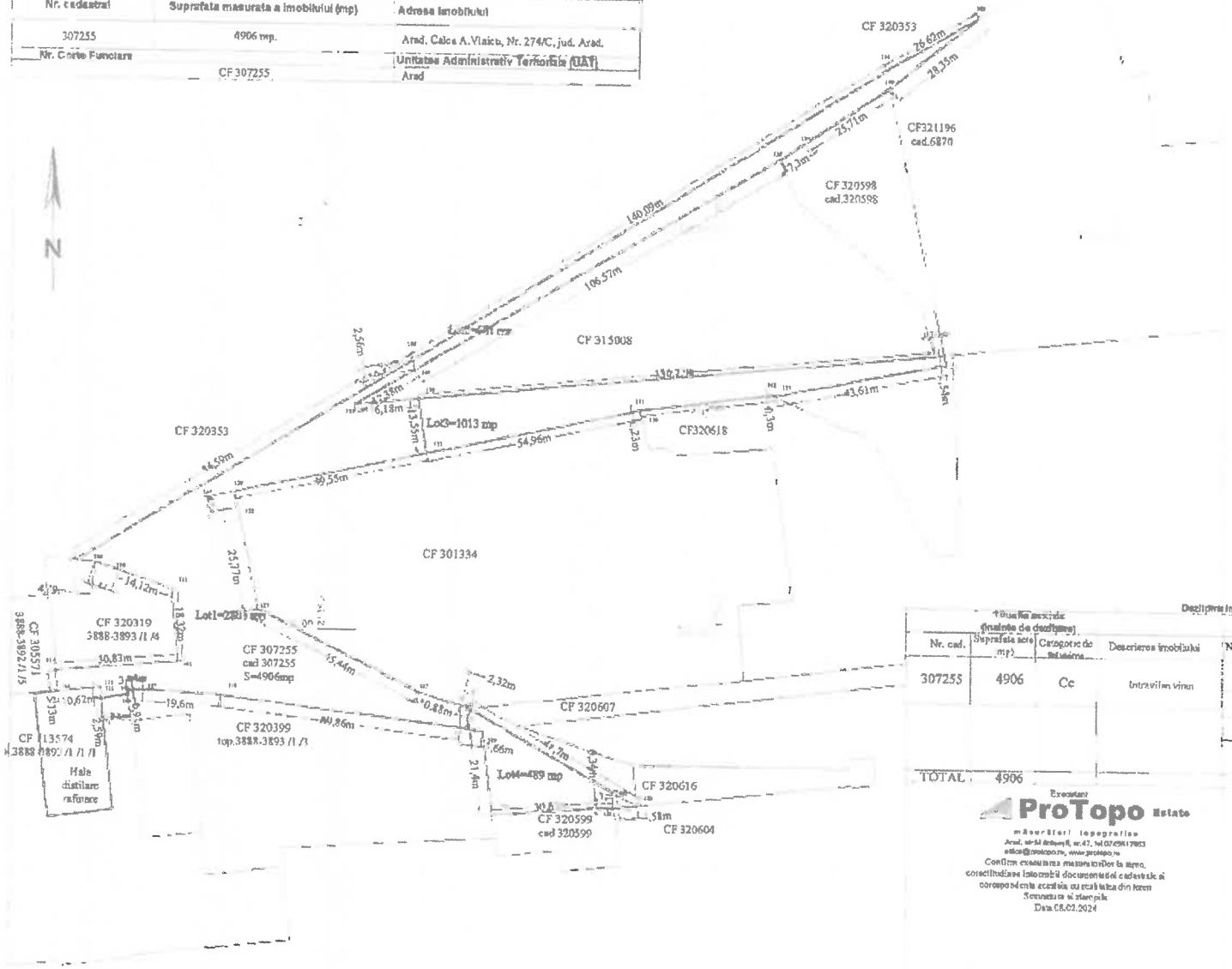
Danut Lucian Ioan
O = SC PROTOPO ESTATE SRL
SC Protopo Estate SRL seria RO-B-J/nr. 2016 Clasa III
09/02/2024 15:37:16 UTC+02
Locatie: Danut Lucian Ioan Categ. B seria RO-AR-F nr.0059

PAGINĂ ALBĂ

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:1000

Aneva Nr.17

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
307255	4906 mp.	Arad, Calea A.Vlaicu, Nr. 274/C, jud. Arad.
Nr. Carte Funciare		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CF 307255	Arad



Dezlipire imobil

Nr. cad.	Suprafata acte (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	Nr.cad	Suprafata acte (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
307255	4906	Cc	Intravilan viran		2803	Cc	Lot1
					601	Cc	Lot2
					1013	Cc	Lot3
					489	Cc	Lot4
TOTAL	4906				4906		

Executant
ProTopo Estate
măsurători topografice
Arad, str.Mihai Eminescu, nr.47, tel.0745617863
office@protopo.ro, www.protopo.ro
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data 08.02.2024

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Stampila BCPI
Data.....

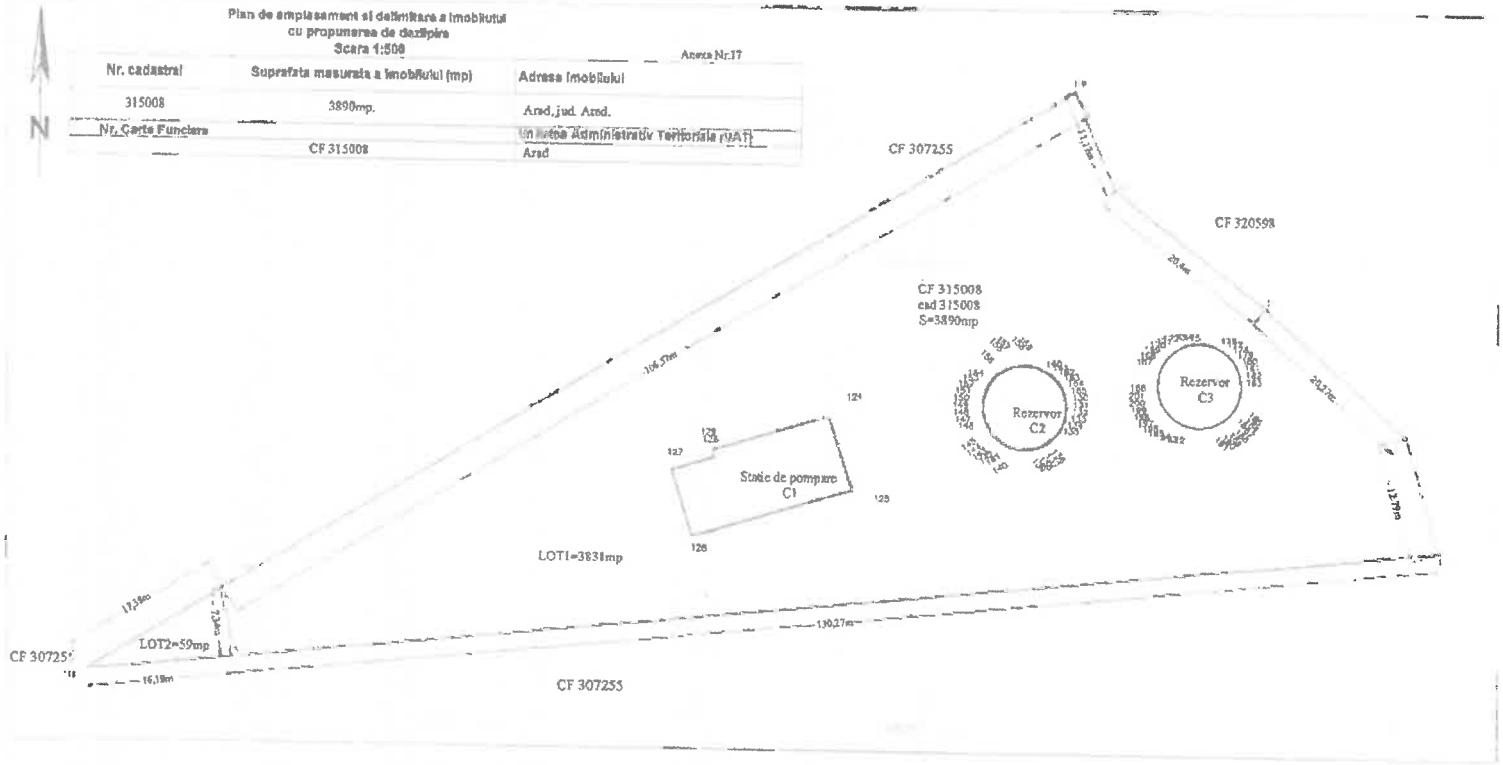
Danut Lucian Ioan
O.N. SC PROTOPO ESTATE SRL
SC Protopo Estate SRL seria RO-B-J/nr. 2018 Clasa III
08/02/2024 15:33:33 UTC+02
Locatie: Danut Lucian Ioan Categ. B seria RO-AR-F nr.0059

PAGINĂ ALBĂ

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:500

Anexa Nr.17

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
315008	3890mp.	Arad, jud. Arad.
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CF 315008	Arad



Dezlipire imobil

Nr. cad.	Suprafata actuala (inainte de dezlipire) Suprafata acte (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	Nr.cad.	Suprafata actuala (dupa dezlipire) suprafata acte (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
315008	3890	Cc	Intravilan C1 Statie de pompare P,C2 Rezervor, C3 Rezervor		3831	Cc	Lot1
					59	Cc	Lot2
TOTAL	3890	-			3890	-	

Executant
ProTopo Estate
măsurători topografice
Arad, ob.M.S.Sadoveanu, nr.47, tel.0746812953
office@protopo.ro, www.protopo.ro
Confirm executarea masuratorilor la teren, concertitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data.09.02.2024

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Stampila BCPI
Data.....

Danut Lucian Ioan
O = SC PROTOPO ESTATE SRL
SC Protopo Estate SRL seria RO-B-J/nr. 2016 Clasa III
09/02/2024 15:28:37 UTC+02
Locatie: Danut Lucian Ioan Categ. B seria RO-AR-F nr.0059

NA-NOTAR PUBLIC

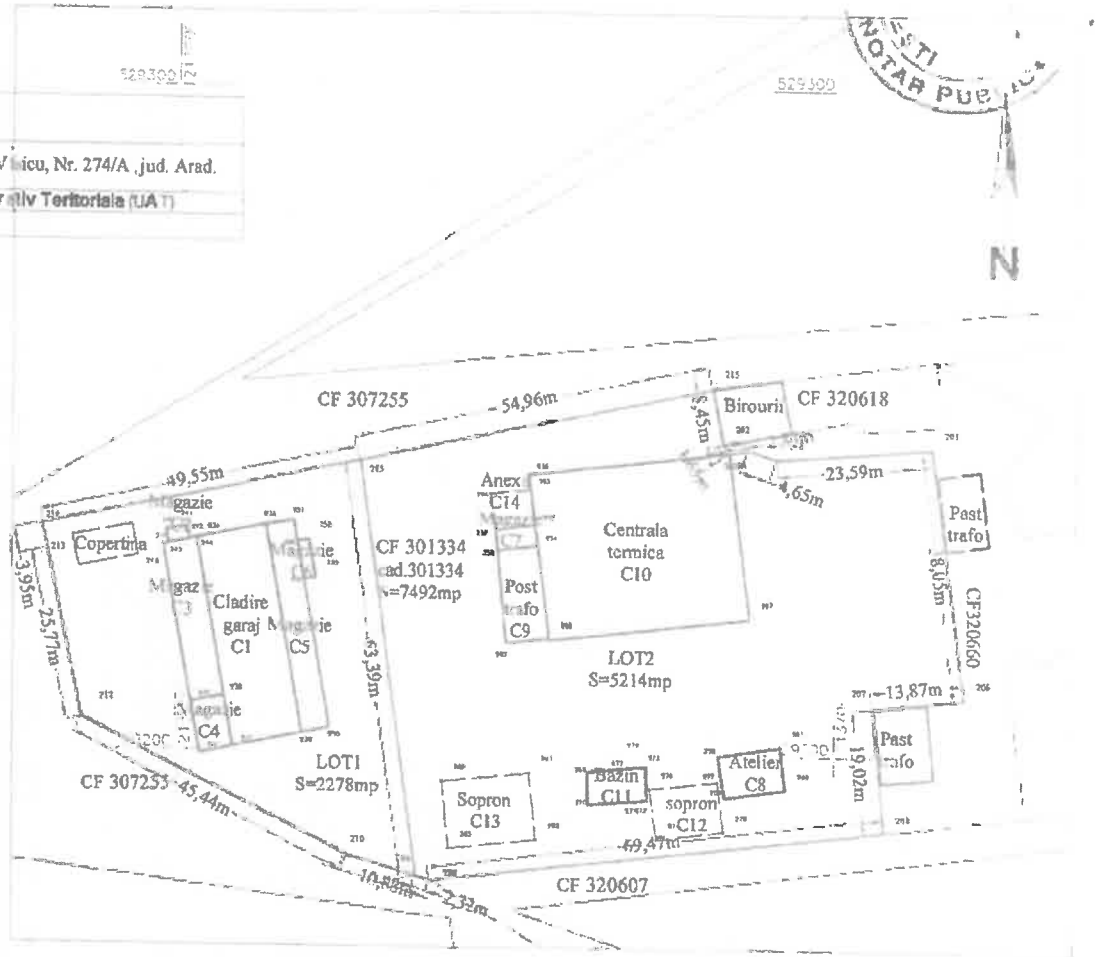
BUC SIMOI

PAGINĂ ALBĂ

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:1000

Anexa Nr.17

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
301334	7492 mp.	Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274/A ,jud. Arad.
Nr. Carte Funciara		**Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)**
	CF 301334	Arad



Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descriere imobil	Nr.cad.	Suprafata masurata (mp)	Categoria de folosinta	Descriere imobil
301334	7492	Cc	Intravilan cu C1- Cladire garaj, C2- Magazie,C3 - Magazie C4- Magazie,C5- Magazie, C6- Magazie,C7- Magazie C8- Magazie,C9- Post trafo, C10-Centrala termica, C11 - Bazin,C12- Sopron-fara sarta, C13- Sopron-fara sarta, C14- Sopron-fara sarta		2278	Cc	Lot1
					5214	Cc	Lot2
TOTAL	7492				7492		

Executant
ProTopo Estate
masuratori cadastrale
6-8, et 1, ap 3, sector 1, cod 013697, tel 0724 [illegible]
office@protopo.ro, www.protopo.ro
Operator care efectueaza masuratorile la teren, coordonatele punctelor determinate si calculele si intocmeste documentatia tehnica de cadastru
Semnatura si stampila
Data 08.2024

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Stampila BCPI
Data

Danut Lucian Ioan
O = SC PROTOPO ESTATE SRL
SC Protopo Estate SRL seria RO-B-J/nr. /2016 Clasa III
09/02/2024 15:30:05 UTC+02
Locatie: Danut Lucian Ioan Categ. B seria RO-AR-F nr.0059

PAGINĂ ALBĂ

equity

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială EQUITY
Licență de funcționare nr. 150/2022/04.05.2022
București, Bd. Dacia nr. 30, Et. 7, sector 1
Tel: +40 37 236 85 20, +40 722 457 916
e-mail: office@notariatequity.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.52
13 FEBRUARIE 2024

În fața mea, **GUȚIU SIMONA**, notar public, la cererea părții, m-am deplasat la adresa din mun. București, Sectorul 2, Șos. PIPERA, Nr. 46D-46E-48, CORP B, OREGON PARK, Etaj 6, unde am găsit și identificat pe:

- **MIHĂILĂ IOAN ALEXANDRU**, cetățean [illegible], în calitate de mandatar al domnului **MIHAILA IOAN VIORE ROMEO**, în baza procurii autentificate sub nr. *997 din data de 05.05.2021* de notar public Teodora Roxana Bal cu sediul în Bala Mare, jud. Maramureș, al doamnei **MIHAILĂ MARIA OTILIA**, în baza procurii autentificate sub nr. *1378 din data de 16.07.2020* de notar public Teodora Roxana Bal cu sediul în Bala Mare, jud. Maramureș, completată prin încheierea de completare nr. 39/27.08.2020 de același notar public, al societății **IOVIROM S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul București, b-dul Timișoara nr. 84, sector 6, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J40/880/30.01.2001, CIF RO 13668991, precum și al doamnei **SANDU MIHAELA**, în baza procurii speciale autentificate sub *nr.1194 din data de 30.06.2021*, de notar public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în mun. București, precum și în baza procurii speciale autentificate sub nr. *1195 din data de 30.06.2021*, de notar public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în mun. București,
care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original, precum și 2(două) anexe.

- **PETSCHNIKAR CLEMENS**, [illegible] valabilitate până la data de 28.11.2026, posesor al certificatului de înregistrare nr. 151185, emis de I.G.I-București, cu valabilitate 22.03.2021-21.03.2026, având CNP [illegible], în calitate de administrator al societății **S7 Arad Shopping Park SRL, S7 Arad Shopping Park S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în București Sectorul 2, Șos. PIPERA, Nr. 46D-46E-48, CORP B, OREGON PARK, Etaj 6, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/20284/2021, având codul unic de înregistrare 45245469,
care, după ce a declarat că nu solicită prezența unui interpret și traducător autorizat la instrumentarea actului, întrucât cunoaște limba română, a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original, precum și 2(două) anexe.

În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de [illegible]i (tarif INFONOT, arhivare, RECOM) + TVA [illegible] lei, cu factură și OP / chitanță.

NOTAR PUBLIC,
GUȚIU SIMONA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 ([illegible] exemplare de GUȚIU SIMONA, notar public, astăzi, data autentificării act[illegible] forță probantă ca originalul.

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 37 236 85 20, +40 722 457 916

equity

DUPLICAT

Actul Adițional nr. 3/25.06.2025

la PROMISIUNEA BILATERALĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de către Notar Public Simona Guțiu, SPN "EQUITY"

("Actul Adițional")

Părțile

1. **MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO**, cu domiciliul in Baia Mare, Str. Griviței, Nr. 80, județul Maramureș, posesor al CI seria MM nr. 963433, cu data de expirare 03.07.2078, CNP și **MIHĂILĂ MARIA-OTILIA**, cu domiciliul in Str. Griviței, Nr. 80, Baia Mare, Maramureș, posesoare al CI seria XM nr. 096244, cu data de expirare 03.08.2031, CNP e-mail: mihailaioan@yahoo.com, soți, reprezentați prin mandatar **SANDU MIHAELA** (fostă **MIHĂILĂ**), cetățean român cu domiciliul în sat. Corbeanca, Com. Corbeanca, Str. Narciselor, Nr. 33A, județul Ilfov, identificată cu CI seria IF nr. 632939, emisă la data de 10.10.2018, cu valabilitate până la data de 06.08.2028, CNP , în baza procurii autentificate sub nr. 1070 din data de 23.06.2025 de notar public Diaconescu Remus-Ștefan cu sediul în mun. București, sector 2 („**Promitent Vanzator 1**")

2. **IOVIROM S.R.L.**, cu sediul în București, B-dul Timișoara nr.84, Sector 6, cont nr.: RO48 OTPV 1100 0116 5948 RO03, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/880/30.01.2001, C.I.F. RO 13668991, Telefon: 021 444 18 66, Fax: 021 444 18 69, e-mail: iovirom@gmail.com, reprezentată de mandatar **SANDU MIHAELA** (fostă **MIHĂILĂ**), cetățean român cu domiciliul în sat. Corbeanca, Com. Corbeanca, Str. Narciselor, Nr. 33A, județul Ilfov,

Addendum no. 3/25.06.2025

to the BILATERAL PROMISE OF SALE AND PURCHASE authenticated under no. 165/11.05.2023 by Notary Public Simona Guțiu, SPN "EQUITY"

("Addendum")

Parties

1. **MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO,** residing in Baia Mare, 80 Griviței Street, Maramureș County, holder of the ID card series MM no. 963433, with expiration date 03.07.2078, PIN and **MIHĂILĂ MARIA-OTILIA**, residing in Baia Mare, 80 Griviței Street, Maramureș County, holder of theID card series XM no. 096244, expiring on 03.08.2031PIN e-mail: mihailaioan@yahoo.com, spouses, represented by proxy **SANDU MIHAELA** (née **MIHĂILĂ**), Romanian citizen, residing in Corbeanca village, Corbeanca Commune, 33A Narciselor Street, Ilfov County, identified with ID card series IF no. 632939, issued on 10.10.2018, valid until 06.08.2028, PIN on the basis of the power of attorney authenticated under no. 1070 dated 23.06.2025 by public notary Diaconescu Remus-Ștefan with headquarters in București, 2nd district, ("**Promissory Seller 1**")

2. **IOVIROM S.R.L.,** with registered office in Bucharest, 84 Timișoara Blvd., District 6, account no.: RO48 OTPV 1100 0116 0116 5948 RO03, registered at the Trade Register Office under no. J40/880/30.01.2001, Tax ID RO 13668991, Telephone: 021 444 18 66, Fax: 021 444 18 69, e-mail: iovirom@gmail.com, represented by director **SANDU MIHAELA** (née **MIHĂILĂ**), Romanian citizen, residing in Corbeanca village, Corbeanca Commune, 33A Narciselor Street, Ilfov County, identified with ID card

equity

identificată cu CI seria IF nr. 632939, emisă la data de 10.10.2018, cu valabilitate până la data de 06.08.2028, CNP („**Promitent Vanzator 2**")

3. **SANDU MIHAELA** (fostă **MIHĂILĂ**), cetățean român cu domiciliul în sat. Corbeanca, Com. Corbeanca, Str. Narciselor, Nr. 33A, județul Ilfov, identificată cu CI seria IF nr. 632939, emisă la data de 10.10.2018, cu valabilitate până la data de 06.08.2028, CNP „**Promitent Vanzator 3**"),

(denumiți împreună „**Promitentul Vânzător**")

Și

4. **S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în București Sectorul 2, Șos. Pipera, Nr. 46D-46E-48, CORP B, Oregon Park, Etaj 6, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021020284409, având codul unic de înregistrare 45245469, reprezentată prin dl. **DINU ION**, cetățean român, domiciliat în sat Berceni (com. Berceni), str. Câmpului, nr. 69, Jud. Ilfov, posesor al C.I. seria IF nr. 591662, emisă de SPCLEP Jilava, la data de 11.01.2018, CNP în calitate de împuternicit conform Procurii speciale autentificate sub nr. 461/02.06.2025 de către notar public Simona Guțiu, având calitatea de promitent-cumpărător, e-mail id@square7.ro și cp@square7.ro („**Promitentul Cumpărător**")

(âfiecare fiind denumiți în continuare în mod individual „**Partea**" și împreună „**Părțile**")

Având în vedere următoarele:

series IF no. 632939, issued on 10.10.2018, valid until 06.08.2028, PIN ("**Promissory Seller 2**")

3. **SANDU MIHAELA** (fostă **MIHĂILĂ**), cetățean român cu domiciliul în sat. Corbeanca, Com. Corbeanca, Str. Narciselor, Nr. 33A, județul Ilfov, identificată cu CI seria IF nr. 632939, emisă la data de 10.10.2018, cu valabilitate până la data de 06.08.2028, PIN ("**Promissory Seller 3**"),

(together referred to as " **Promissory Seller**")

And

4. **S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.**, a Romanian legal entity, with its registered office in Bucharest, District 2, 46D-46E-48 Șos. Pipera, Building B, Oregon Park, 6th Floor, registered with Trade Register of the Bucharest Court under no. J2021020284409, with the unique registration code 45245469, represented by Mr. **DINU ION**, Romanian citizen, having his domicile in Berceni Village (Berceni Commune), 69 Câmpului Street, Ilfov County, identified with ID card series IF, no. 591662, issued by SPCLEP Jilava, on 11.01.2018, PIN in the capacity of proxy acting based on Power of Attorney notarized under no. 461/02.06.2025 by notary public Simona Guțiu, acting as promissory buyer, e-mail id@square7.ro and cp@square7.ro ("**Promissory Buyer**")

(each hereinafter individually referred to as the "**Party**" and collectively as the "**Parties**")

Whereas:

equity

(A) Părțile au încheiat promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 165/11.05.2023 de către Notar Public Simona Guțiu, SPN "EQUITY", astfel cum a fost modificată prin Actul adițional nr. 1 autentificat sub nr. 52/13.02.2024 de către Notar Public Simona Guțiu, SPN "EQUITY" și prin actul adițional nr. 2 din 08.11.2024 ("**Promisiunea**") ce are ca obiect obligația reciprocă a Părților de a încheia un contract de vânzare cu privire la transmiterea de către Promitentul Vânzător Promitentului Cumpărător a dreptului de proprietate asupra Proprietății, astfel cum este definită în Promisiune, conform termenilor și condițiilor stabilite în Promisiune;

(A) The Parties have entered into a bilateral promise of sale and purchase authenticated under no. 165/11.05.2023 by Notary Public Simona Guțiu, SPN "EQUITY", as amended by Addendum no. 1 authenticated under No 52/13.02.2024 by Notary Public Simona Guțiu, SPN "EQUITY" and Addendum no. 2 dated 08.11.2024 ("**Promissory Agreement**") which has as subject matter the mutual obligation of the Parties to enter into a sale agreement regarding the transfer by the Promissory Seller to the Promissory Buyer of the ownership right over the Property, as defined in the Promissory Agreement, according to the terms and conditions set out in the Promissory Agreement;

(B) Imposibilitatea obiectivă de îndeplinire cumulativă a Condițiilor Suspensive prevăzute în art. 2.2 din Promisiune până la Data Țintă, (i.e. 30.06.2025), astfel cum aceasta a fost definită în Promisiune;

(B) Objective impossibility of cumulative fulfilment of the Conditions Precedent set out in art. 2.2 of the Promissory Agreement by the Target Date (i.e. 30.06.2025), as defined in the Promissory Agreement;

(C) Intenția Părților de a prelungi de comun acord Data Finalizării, respectiv Data Țintă;

(C) The Parties' intention to extend by mutual agreement the Completion Date, respectively the Target Date;

Părțile au agreat să încheie prezentul Act Adițional la Promisiune, după cum urmează:

The Parties have agreed to enter into this Addendum to the Promissory Agreement as follows:

rt. 1. Modificarea definițiilor "**Data Finalizării**" și "**Data Țintă**" care vor avea următorul conținut: „**Data Finalizării**" înseamnă data maximă la care are loc semnarea Contractului de vânzare, adică 30.09.2025; „**Data Țintă**" înseamnă 30.09.2025.

Art. 1. Amendment of the definitions of "**Completion Date**" and "**Target Date**" to read as follows: "**Completion Date**" means the latest date on which the signing of the Sale Agreement takes place, i.e. 30.09.2025; and "**Target Date**" means 30.09.2025.

Art. 2. Pentru claritate, toate referirile la Data Țintă și Data Finalizării din cuprinsul Promisiunii vor fi considerate a fi făcute la Data Țintă și Data Finalizării stabilite prin prezentul Act Adițional.

Art. 2. For clarity, all references to the Target Date and Completion Date in the Promissory Agreement shall consider the Target Date and Completion Date established by this Addendum.

Art. 3. Părțile declară în mod expres că prevederile Promisiunii astfel cum au fost modificate prin prezentul Act Adițional,

Art. 3. The Parties expressly declare that the provisions of the Promissory Agreement as amended by this Addendum constitute their new and sole agreement and the provisions of the

equity

reprezintă noul și unicul lor acord și clauzele Promisiunii care sunt contrare prevederilor prezentului Act Adițional vor fi eliminate/înlocuite, după caz, cu prevederile prezentului Act Adițional.

Art. 4. Termenii cu majuscule folosiți în prezentul vor avea aceeași semnificație care le-a fost atribuită în Promisiune, cu excepția cazului în care se prevede altfel în acest sens.

Art. 5. Părțile declară expres că prezentul Act Adițional a fost încheiat în urma negocierii fiecărei clauze de către Părți, conform voinței lor liber exprimate, că nu s-au aflat în stare de necesitate sau în condiții vădit defavorabile și își exprimă acordul expres pentru toate clauzele prezentului Act Adițional.

Art.6. În caz de discrepanțe între varianta în limba română și cea în limba engleză, prevalează varianta în limba română.

Prezentul act a fost redactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială EQUITY, cu sediul în Mun. București, Bd. Dacia 30, etaj 7, Sector 1, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar către Promitentul Vânzător, 1 (un) exemplar pentru către Promitentul Cumpărător.

Promissory Agreement which are contrary to the provisions of this Addendum shall be deleted/replaced, as the case may be, by the provisions of this Addendum.

Art. 4. Capitalized terms used herein shall have the same meaning as assigned in the Promissory Agreement, unless otherwise provided herein.

Art. 5. The Parties expressly declare that this Addendum has been concluded after negotiation of each clause by the Parties in accordance with their freely expressed will, that they have not been in a state of necessity or in manifestly unfavourable conditions, and that they expressly agree to all the clauses of this Addendum.

Art. 6. In case of discrepancies between the Romanian version and the English one, the version in Romanian shall prevail.

This deed was drafted and authenticated by the Professional Notarial Company EQUITY, with its registered office in Bucharest, 30 Blvd. Dacia, floor 7, District 1, today, date of authentication, in one original copy which remains in the archive of the public notary's office and 4 (four) duplicates, of which 1 (one) copy for the archive of the public notary's office, 1 (one) copy to the Promissory Seller, 1 (one) copy to the Promissory Buyer.

Promitent Vânzător 1/Promissory Seller 1
MIHĂILĂ Ioan Viorel Romeo și MIHĂILA MARIA-OTILIA
prin mandatar/through proxy SANDU MIHAELA (fostă **MIHĂILĂ**)

Promitent Vânzător 2/Promissory Seller 2
IOVIROM S.R.L.
prin administrator/ through **director SANDU MIHAELA** (fostă **MIHĂILĂ**)

Promitent Vânzător 3/ Promissory Seller 3
SANDU (fostă/nee MIHĂILĂ) Mihaela

PROMITENTUL CUMPĂRĂTOR/ PROMISSORY BUYER
S7 Arad Shopping Park S.R.L.
prin mandatar/ through proxy **DINU ION**

Bd. Dacia, Nr. 30 Et. 7, 010413
Sector 1, București România
office@notariatequity.ro
+40 722 467 916

equity

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială EQUITY
Licență de funcționare nr. 50/2022/04.05.2022
București, Bd. Dacia nr. 30, Et. 7, sector 1
Tel: +40(722)457916, e-mail: office@notariatequity.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE
NR. 569
25 IUNIE 2025

Eu, **GUȚIU SIMONA** - notar public, la cererea părții, m-am deplasat la adresa din mun. București, soș. Pipera nr. 46D-46E-48, Corp B, etaj 6, Oregon Park, sector 2, România, unde am găsit și identificat pe:
1. SANDU MIHAELA (fostă **MIHĂILĂ**), cetățean român cu domiciliul în sat. Corbeanca, Com. Corbeanca, Str. Narciselor, Nr. 33A, județul Ilfov, identificată cu CI seria IF nr. 632939, emisă la data de 10.10.2018, cu valabilitate până la data de 06.08.2028, CNP 2860806245066, în nume propriu, respectiv în calitate de mandatar al domnilor **MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO**, cu domiciliul in Baia Mare, Str. Griviței, Nr. 80, județul Maramureș, posesor al CI seria MM nr. 963433, cu data de expirare 03.07.2078, CNP . și **MIHĂILĂ MARIA-OTILIA**, cu domiciliul in Str. Griviței, Nr. 80, Baia Mare, Maramureș, posesoare al CI seria XM nr. 096244, cu data de expirare 03.08.2031, CNP , în baza procurii autentificate sub nr. 1070 din data de 23.06.2025 de notar public Diaconescu Remus-Ștefan cu sediul în mun. București, sector 2, precum și în calitate de administrator al **IOVIROM S.R.L.**, cu sediul în București, B-dul Timișoara nr.84, Sector 6, cont nr.: RO48 OTPV 1100 0116 5948 RO03, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/880/30.01.2001, C.I.F. RO 13668991

2. **DINU ION**, cetățean român, domiciliat în sat Berceni (com. Berceni), str. Câmpului, nr. 69, Jud. Ilfov, identificat cu C.I. seria IF nr. 591662, emisă de SPCLEP Jilava, la data de 11.01.2018, CNP , în calitate de mandatar al **S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în București Sectorul 2, Șos. Pipera, Nr. 46D-46E-48, CORP B, Oregon Park, Etaj 6, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2021020284409, având codul unic de înregistrare 45245469, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

ROMANIA
The National Union of Notaries Public
Professional Partnership of Notaries EQUITY
Operating license no. 150/2022/04.05.2022
Bucharest, 30 Dacia Ave, 7th floor, district 1
Tel: +40 (722) 457 916, e-mail: office@notariatequity.ro

CERTIFICATE OF AUTHENTICATION
NO. 569
25 OF JUNE 2025

I, **GUȚIU SIMONA**, notary public, at express request of the parties, went to the address in Bucharest, Sector 2, 46D-46E-48 Pipera Rd. Building B, floor 6, Oregon Park, 2nd District, where I found and identified:
1. SANDU MIHAELA (nee **MIHĂILĂ**), Romanian citizen, residing in Corbeanca village, Corbeanca Commune, 33A Narciselor Street, Ilfov County, identified with ID card series IF no. 632939, issued on 10.10.2018, valid until 06.08.2028, Personal Numeric Code (CNP) 2860806245066, acting in her own name, respectively as proxy for **Mr. MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO**, residing in Baia Mare, 80 Griviței Street, Maramureș County, holder of ID card series MM no. 963433, expiring on 03.07.2078. Personal Numeric Code (CNP) , and **Mrs. MIHĂILĂ MARIA-OTILIA**, residing at 80 Griviței Street, Baia Mare, Maramureș County, holder of ID card series XM no. 096244, expiring on 03.08.2031, Personal Numeric Code (CNP) , based on the power of attorney authenticated under no. 1070 dated 23.06.2025 by notary public Diaconescu Remus-Ștefan, with office in Bucharest, District 2, and also acting as administrator of **IOVIROM S.R.L.**, having its registered office in Bucharest, 84 Timișoara Boulevard, District 6, account no. RO48 OTPV 1100 0116 5948 RO03, registered with the Trade Register under no. J40/880/30.01.2001, tax identification code (C.I.F.) RO 13668991
2. **DINU ION**, Romanian citizen, having his domicile in Berceni Village (Berceni Commune), 69 Câmpului Street, Ilfov County, identified with ID card series IF, no. 591662, issued by SPCLEP Jilava, on 11.01.2018, PIN ., in the capacity of proxy **S7 ARAD SHOPPING PARK S.R.L.**, a Romanian legal entity, with its registered office in Bucharest, 2nd district, 46D-46E-48 Șos. Pipera, Building B, Oregon Park, 6th Floor, registered with Trade Register of the Bucharest Court under no. J2021020284409, with the unique registration code 45245469, who, after reading this document, declared that they understood the content, that the content of the document reflects their will, consented to the authentication of this document and signed the single original copy.

equity

Conformitatea dintre varianta în limba engleză și varianta în limba română au fost confirmate prin intermediul d-nei traducător autorizat, HUNDORFEAN ANA-MARIA, CNP conform Autorizației nr. 7630/22.10.2002 emisă de Ministerul Justiției. În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul și tarife (tarife INFONOT, RECOM) în sumă de ai + TVA lei, cu factură și OP.

Traducător autorizat,
HUNDORFEAN ANA-MARIA

NOTAR PUBLIC,
GUȚIU SIMONA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de GUȚIU SIMONA, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.
NOTAR PUBLIC,
ONA

The conformity between the variant in the English language and the variant in the Romanian language has been confirmed by the sworn translator HUNDORFEAN ANA-MARIA, personal identification number , according to License no. 7630/22.10.2002 issued by the Ministry of Justice.
Pursuant to art. 12 letter b) Law no. 36/1995 on notaries public and the activities of notaries

THIS DOCUMENT IS HEREBY DECLARED AUTHENTIC.

The fee and the (INFONOT, RECOM) fees, in the amount of **RON** + VAT of **RON** has been charged by invoice and PO.

Sworn translator,
HUNDORFEAN ANA-MARIA

NOTARY PUBLIC
GUȚIU SIMONA

This duplicate w rawn up in 4 (four) counterparts by GU SIMONA, notary public, today, the date r ting the deed and has the same p the original copy.
LIC,
NA

Bd Dacia, Nr 30, Et 7 010413
Sector 1 Bucuresti România

office@notariatequity.ro
+40 722 457 916

equity

DUPLICAT

PROMISIUNE BILATERALĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Prezenta Promisiune Bilaterală de Vânzare-Cumpărare (denumită în continuare „**Contractul**") a fost încheiată, astăzi, data autentificării, („**Data Semnării**") de către și între:

1. **MIHĂILĂ Ioan Viorel Romec** [illegible]

   e-mai[illegible] ezent[illegible] **Ioan-Alexandru** [illegible] SPCLEP Baia Mare la data de [illegible], în baza procurii autentificate sub nr. 997 din data de 05.05.2021 de notar public Teodora Roxana Bal cu sediul în Baia Mare, jud. Maramureș, precum și în baza procurii autentificate sub nr. 1378 din data de 16.07.2020 de notar public Teodora Roxana Bal cu sediul în Baia Mare, jud. Maramureș, completată prin încheierea de completare nr. 39/27.08.2020 de același notar public, („**Promitent Vanzator 1**")

2. **IOVIROM S.R.L.**, cu sediul în București, B-dul Timișoara nr.84, Sector 6, cont nr.: RO48 OTPV 1100 0116 5948 RO03, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.: J40/880/30.01.2001, C.I.F.: RO 13668991, Telefon: 021 444 18 66, Fax: 021 444 18 [illegible] e-mail: iovirom@gmail.com, reprezentată prin mandatar **MIHĂILĂ Ioan-Alexandru**, [illegible] [illegible] eliberată de SPCLEP Baia Mare [illegible] 30.07.2019, CNP [illegible] baza *procurii speciale autentificate sub nr. 1194 din data de 30.06.2021*, de notar public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în mun. București, respectiv în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr.06/23.06.2021 („**Promitent Vanzator 2**")

3. **SANDU (fostă MIHĂILĂ) Mihaela** [illegible] 06.06.2020, CNP 2860806[illegible] [illegible] reprezentată prin mandatar **MIHĂILĂ Ioan-Alexandru** [illegible] CI seria [illegible] nr. 994014 eliberată de SPCLEP Baia Mare la data de 30.07.2019, CNP [illegible] baza *procurii speciale autentificate sub nr. 1195 din data de 30.06.2021*, de notar public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în mun. București,(„**Promitent Vanzator 3**"), (denumiți împreună „**Promitentul Vânzător**")

și

4. **S7 Arad Shopping Park SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în București, Str. Gara Herastrau 2-4, Etaj 7, Sector 2, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/20284/2021, având codul unic de înregistrare 45245469 reprezentată prin **DINU Ion**, cetățean român, născut la data de 23.12.1977 în București, domiciliat în Comuna Berceni, Str Campului, Nr 69, Jud Ilfov, CNP [illegible] 1, în calitate de Administrator, având calitatea de Promitent-Cumpărător, e-mail ld@square7.ro și cp@square7.ro („**Promitentul-Cumpărător**"),

(fiecare fiind denumiți în continuare în mod individual „**Partea**" și împreună „**Părțile**")

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

(A) Promitentul-Vânzător 1, Promitentul-Vânzător 2 si Promitentul-Vânzător 3 sunt proprietarii unici, exclusivi, înregistrați legal și necontestați ai Proprietății care va fi liberă de orice Sarcină, cu excepția sarcinilor descrise în Anexa nr. 3A la prezentul, la Data Finalizării (termenii „Proprietate", „Sarcină" și „Data Finalizării" având înțelesurile definite mai jos);

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 368 520; +40 (722) 457 916

(B) Promitentul-Cumpărător intenționează să cumpere Proprietatea de la Promitentul-Vânzător, precum și alte imobile de alți doi vecini, iar Promitentul-Vânzător intenționează să vândă Promitentului-Cumpărător Proprietatea în termenii și condițiile din prezentul Contract, în scopul edificării unui proiect imobiliar cu destinație comercială pe Proprietate și imobilele vecine.

ASTFEL, ÎN CONSECINȚĂ, Părțile convin după cum urmează:

1. DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

1.1. **Definiții**

În prezentul Contract, următorii termeni scriși cu majusculă vor avea următoarele înțelesuri, cu excepția cazului în care contextul cere o altă interpretare sau se prevede altfel:

„**€**" sau „**EURO**" înseamnă moneda instituțiilor Comunității Europene stipulată în Regulamentul Consiliului (CE) nr. 974/98/03.05.1998, cu modificările ulterioare;

„**Contract**" înseamnă prezenta Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, inclusiv Anexele acesteia;

„**Anexă**" sau „**Anexe**" înseamnă oricare dintre anexele atașate la prezentul Contract;

„**Zi Lucrătoare**" înseamnă orice zi (alta decât sâmbătă sau duminică sau sărbătorile legale), între 10:00 a.m. și 5:00 p.m., ora României, în care băncile sunt deschise pentru derularea de operațiuni în România;

„**Data Finalizării**" înseamnă data maximă la care are loc semnarea Contractului de vânzare, adică 11.11.2025;

„**Finalizare**" înseamnă data la care operează transferul dreptului de proprietate și al posesiei asupra Proprietății de la Promitentul-Vânzător către Promitentul- Cumpărător;

"**Notificarea de Finalizare**" înseamnă notificarea (în forma atașată la prezentul Contract ca Anexa nr. 2), adresată de oricare dintre Părți cu privire la confirmarea Finalizării și prin care solicită prezentarea la o anumită dată, oră și adresă în vederea semnării în formă autentică a Contractului de Vânzare și a îndeplinirii procedurilor de la art 2.4.2 din Contract,

„**Condiții Suspensive**" înseamnă condițiile prevăzute în art. 2.2 din prezentul Contract;

„**Sarcină**" înseamnă orice sarcini, privilegii, pretenții, garanții, gajuri, ipoteci, drepturi ale terților, drepturi asupra bunurilor aflate în proprietate comună, precum și orice drept de servitute, drept de trecere, drept de folosință (conform contractelor de închiriere, contractelor de comodat sau conform oricărui alt tip de contract sau izvorând din orice alte prevederi legale), alte dezmembrăminte, opțiuni, drepturi de primă ofertă sau prim refuz, drepturi de preempțiune, drepturi de preferință, drepturi de retenție, orice restricție sau orice acord sau obligație care reprezintă temeiul pentru constituirea oricărora dintre cele menționate mai sus;

„**Prejudicii**" înseamnă toate prejudiciile, obligațiile, costurile (inclusiv, fără a se limita la cheltuielile de judecată și onorariile experților și consultanților), beneficiul nerealizat, taxele, cheltuielile, acțiunile, procedurile, pretențiile și solicitările;

„**Proiect**" înseamnă proiectul imobiliar constând în una sau mai multe clădiri comerciale, care urmează a fi dezvoltat pe Proprietate și pe terenurile vecine, toate identificate si detaliate conform Anexei nr. 4 la prezentul Contract; La solicitarea Promitentului-Cumpărător, Proiectul va putea suferi modificari pe parcursul derulării Contractului;

„**Proprietate**" înseamnă proprietatea imobiliară situată în intravilanul Municipiului Arad, alcătuită din suprafețele din loturile de teren cu construcțiile aferente, acolo unde este cazul, având numerele cadastrale și cărțile funciare conform Anexei nr. 3A;

"**Proprietatea Vecină**" înseamnă proprietățile imobiliare situate în intravilanul Municipiului Arad, alcătuite din suprafețele din loturile de teren cu construcțiile aferente, acolo unde este cazul, având numerele cadastrale și cărțile funciare conform Anexei nr. 3B;

"**Clădirea Moara**" înseamnă construcția și terenul aferent înscris în CF nr. 320604, descrisă în Anexa nr. 3A, încadrat drept monument istoric așa cum rezultă din certificatul de urbanism nr. 400/09.03.2022 emis de Primăria Mun. Arad, respectiv Ordinul 2314/2004 modificat prin Ordin nr. 2828/2015 al Ministrului culturii și Cultelor privind aprobarea listei monumentelor istorice, la poziția 263 cod LMI: AR-II-m-B-00586-Fosta Fabrică de Spirt și Drojdie "Frații Neumann", mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu 274 – 276.

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 388 520; +40 (722) 457 916

„**Preț de Achiziție**" înseamnă prețul de achiziție pentru dreptul de proprietate asupra Proprietății (fără niciun comision de schimb valutar sau comisioane bancare) stabilit în art. 3 din prezentul Contract;

„**RON**" înseamnă moneda legală în România;

„**Contractul de Vânzare**" înseamnă contractul de vânzare în formă autentică pe care Părțile intenționează să-l semneze la Data Finalizării în scopul transferului dreptului de proprietate asupra Proprietății către Promitentul-Cumpărător;

„**Data Semnării**" înseamnă data specificată în partea introductivă a acestui Contract, la care este semnat prezentul Contract de către reprezentanții autorizați în mod corespunzător ai fiecărela dintre Părți;

„**Contul Promitentului-Vânzător**" înseamnă conturile bancare deschise pe numele fiecărui Promitent Vânzător, prevăzute în partea introductivă;

„**Data Țintă**" înseamnă 18 (optsprezece) luni de la Data Semnării;

„**TVA**" înseamnă Taxa pe Valoare Adăugată sau orice alte taxe similare care substituie TVA, stabilită în conformitate cu legislația din România.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. ***Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare a Proprietății***

2.1.1. În conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și în considerarea Prețului de Achiziție care urmează a fi primit din partea Promitentului-Cumpărător, eu, Promitent-Vânzător, mă oblig să vând și să transfer către Promitentul-Cumpărător, la Finalizare, dreptul de proprietate exclusiv și titlul asupra Proprietății, liberă de orice Sarcină, cu excepția sarcinilor existente la Data Semnării (indicate în detaliuîn Anexa nr. 3A), iar subscrisa Promitent-Cumpărător, sub rezerva îndeplinirii Condițiilor Suspensive și bazându-mă pe declarațiile, garanțiile și obligațiile Promitentului-Vânzător prevăzute în prezentul Contract, mă oblig să cumpăr și să dobândesc de la Promitentul-Vânzător, la Finalizare, dreptul de proprietate exclusiv și titlul asupra Proprietății, liberă de orice Sarcină.

2.1.2. Promitentul-Cumpărător va avea dreptul în orice moment să cesioneze unei terțe părți drepturile de a achiziționa Proprietatea, sau orice parte a acesteia, iar eu, Promitent-Vânzător îmi dau acordul prin prezentul Contract cu privire la această cesiune. În cazul unei cesiuni parțiale, pentru evitarea oricăror neclarități, atât Promitentul-Cumpărător cât și potențialul cesionar vor evalua îndeplinirea Condițiilor Suspensive, dobândirea întregii Proprietăți, de către ambii promitenți cumpărători, în cotele cesionate, fiind o condiție pentru semnarea Contractului de Vanzare.

2.1.3. Pentru evitarea oricaror îndoieli, Promitentul-Cumpărător încheie prezentul Contract având intenția de achizitie a tuturor parcelelor care constitule Proprietatea precum și Proprietatea Vecină, identificate conform Anexei 3. La propria discreție, fără a avea însă această obligație, Promitentul-Cumpărător poate alege să achiziționeze doar o parte din imobilele care compun Proprietatea și Proprietatea Vecină, în funcție de situația juridică a acesteia și de rezultatele auditului care va fi întreprins.

2.2. ***Condiții suspensive pentru Finalizare***

Finalizarea va fi condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor Condiții Suspensive, care sunt prevăzute în beneficiul Promitentului-Cumpărător:

2.2.1. Finalizarea de catre Promitentul-Cumpărător a unui audit tehnic, juridic, comercial, financiar și cadastral cu privire la Proprietate, cu rezultate satisfăcătoare pentru Promitentul-Cumpărător, având în vedere Proiectul pe care intenționează să îl dezvolte pe Proprietatea și pe Proprietatea Vecină și din care să rezulte, printre altele, ca Proprietatea și Proprietatea Vecină corespund normelor legale privind construcțiile în zonă, în considerarea Proiectului; Promitentul-Cumpărător va depune eforturi rezonabile pentru finalizarea auditului menționat mai sus în termen de maxim 4 (patru) luni de la punerea la dispoziție a tuturor documentelor necesare. La expirarea acestui termen, Promitentul-Cumpărător va comunica rezultatul auditului și dacă va fi nevoie, va solicita Promitentului-Vânzător prelungirea acestui termen, iar Părțile se obligă să semneze un act adițional în acest sens. În cazul lipsei răspunsului în termenul sus indicat din partea Promitentului-Cumpărător, Promitentul-Vânzător va solicita în termen de 30 de zile comunicarea acestui rezultat. Lipsa oricărui răspuns echivalează cu un rezultat pozitiv.

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 368 520; +40 (722) 457 916

2.2.2. În urma cererii depuse de către Promitentul-Vânzător, Consiliul Local al Municipiului Arad să fi aprobat documentația de urbanism necesară care să permită dezvoltarea Proiectului pe Proprietate și pe Proprietatea Vecină, prin îndeplinirea oricăror formalități necesare, inclusiv prin obținerea HCL de aprobare a PUZ-ului și a avizului de legalitate emis de Instituția Prefectului. În acest sens, va fi obținut de catre Promitentul-Vânzător Planul Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea dezvoltării Proiectului, inclusiv soluția de trafic aprobată și propunerea de declasare a terenurilor și construcțiilor edificate, care reprezintă Proprietatea și Proprietatea Vecină, cu excepția Clădirii Moara, până cel mai târziu la Data Tintă, Promitentul-Vânzător obligându-se să acorde orice împuterniciri necesare și să furnizeze orice documente care ar putea fi solicitate de autorități la Data Semnării sau în termen de cel mult 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la solicitare. În cazul în care autoritățile competente vor decide că nu este necesară aprobarea PUZ pentru dezvoltarea Proiectului, prezenta Condiție Suspensivă se va considera îndeplinită la momentul obținerii certificatului de urbanism în scop de construire, în vederea dezvoltării Proiectului, inclusiv soluția de trafic și propunerea de declasare a terenurilor și construcțiilor edificate, care reprezintă Proprietatea și Proprietatea Vecină, cu excepția Clădirii Moara, până cel mai târziu la Data Tintă, Promitentul-Vânzător obligându-se să acorde orice împuterniciri necesare și să furnizeze orice documente care ar putea fi solicitate de autorități la Data Semnării sau în termen de cel mult 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la solicitare;

2.2.3. Promitentul-Vânzător să fi pus la dispoziția Promitentului-Cumpărător dovada că pe Proprietate nu există nicio structură supraterană/construcție de orice fel nouă, cu excepția Clădirii Moara, respectiv construcțiilor existente pe Proprietate la data semnării prezentului Contract, asa cum reiese din Anexa nr. 3. În cazul existenței oricăror rețele supra sau subterane pe Proprietate, inclusiv dar fără a se limita la conducte de utilități, țevi, stâlpi sau linii de electricitate etc., Promitentul-Vânzător se obligă să suporte costurile cu privire la devierea acestora, astfel încât Proprietatea să fie liberă de orice rețele de acest tip;

2.2.4. Obținerea confirmărilor necesare de la autoritățile competente (Primărie, Prefectură, ANRP, Ministerul Culturii, AAAS, etc.) cu privire la inexistența vreunor litigii, cereri de restituire sau revendicare sau a vreunor motive care să împiedice sau să facă excesiv de oneroasă dezvoltarea Proiectului pe Proprietate (ex. nu există restricții de orice fel, nu sunt necesare aprobări sau consimțăminte speciale etc.);

2.2.5. Obținerea de către Promitentul-Vânzător a tuturor aprobărilor necesare realizării operațiunii de vânzare a Proprietății, inclusiv dar fără a se limita la convocarea valabilă a organelor de conducere societare, realizarea formalităților de publicare/publicitate relevante și adoptarea în mod valabil a deciziei de vânzare și de împutemicire a persoanei care va realiza toate formalitățile în acest sens în numele și pe seama Promitentului-Vânzător;

2.2.6. Obținerea de catre Promitentul-Cumpărător / potențialul cesionar a tuturor aprobărilor necesare din punct de vedere societar pentru perfectarea achiziției avute în vedere prin prezentul Contract;

2.2.7. Obținerea de catre Promitent-Vânzător a tututor avizelor/permiselor din care să relasă neexercitarea de către autoritățile competente a dreptului de preempțiune asupra Proprietății, în conformitate cu legislația aplicabilă în materia monumentelor istorice, și obținerea hotărârilor/deciziilor de declasare a monumentelor istorice care fac parte din Proprietate și a unei/unor autorizații de desființare pentru Proprietate și pentru Proprietatea Vecină, cu excepția Clădirii Moara, până cel târziu la Data Țintă;

2.2.8. Inexistența oricaror sarcini pe Proprietate, cu excepția sarcinilor existente descrise în Anexa nr. 3A existente la data prezentului Contract (inclusiv dar fara a se limita încetarea și radierea notărilor promisiunilor existente și notate în cărțile funciare ale unora din imobilele care constitute Proprietatea, radierea ipotecilor instituite de autoritățile competente, inexistența clasificării ca monument istoric pentru terenuri și clădiri, cu excepția Clădirii Moara, etc.);

2.2.9. Remedierea aspectelor identificate în auditul efectuat de Promitentul-Vânzător conform art 2.2. din prezentul Contract;

2.2.10. Să nu existe niciun Efect Negativ Semnificativ la Finalizare, unde „Efect Negativ Semnificativ" înseamnă oricare dintre situațiile următoare:

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 368 520; +40 (722) 467 916

i. o contestație privind titlul de proprietate al Promitentului-Vânzător asupra Proprietății și/sau Proprietății Vecine sau privind posesia asupra Proprietății și/sau Proprietății Vecine sau privind limitele Proprietății și/sau Proprietății Vecine, indiferent din ce motiv, inclusiv existența oricăror cereri de restituire sau litigii aflate în curs privind Proprietatea și/sau Proprietatea Vecină sau orice parte a acesteia; sau

ii. existența oricărei Sarcini asupra Proprietății și/sau asupra Proprietății Vecine, inclusiv pentru utilitățile publice, cu excepția sarcinilor existente descrise în Anexa nr.3 existente la data prezentului Contract; sau

iii. apariția oricărui eveniment în legătură cu Proprietatea și/sau Proprietatea Vecină care să împiedice transferul valabil al dreptului de proprietate asupra Proprietății și/sau Proprietății Vecine, folosirea Proprietății și/sau Proprietății Vecine pentru construirea Proiectului.

2.2.11. achiziția de către Promitentul-Vânzător a Proprietății Vecine anterior sau cel mult concomitent/ succesiv (în aceeași zi) cu dobândirea Proprietății în baza unor contracte de vânzare sau alte acte de dobândire încheiate în formă autentică;

2.3. *Cooperarea între Data Semnării și Data Finalizării*

2.3.1. Părțile se vor informa reciproc și la timp asupra stadiului de îndeplinire a Condițiilor Suspensive și asupra oricăror aspecte relevante în această privință, inclusiv asupra oricăror aspecte care ar putea genera întârzieri sau ar putea afecta în vreun alt mod Finalizarea. În acest sens, până la Data Finalizării, Promitentul-Vânzător va informa imediat Promitentul-Cumpărător, iar Promitentul-Cumpărător, la rândul său, va informa imediat Promitentul-Vânzător despre orice încălcare a vreunei garanții și/ sau a vreunei obligații și va furniza celeilalte Părți oricare dintre și toate informațiile și documentele pe care respectiva Parte le solicită în mod rezonabil în acest sens.

2.3.2. Fiecare dintre Părți se va abține de la a lua vreo măsură care ar putea restricționa, limita sau afecta în vreun fel executarea tranzacțiilor prevăzute în prezentul Contract, sau executarea obligațiilor sau garanțiilor respectivei Părți din prezentul Contract. Promitentul-Vânzător se obligă să nu încheie niciun fel de acte cu privire la Proprietate până la Data Finalizării (inclusiv dar fără a se limita la promisiuni de vânzare, contracte de închiriere, comodat, pacte de opțiune, alipiri/dezmembrări, donații, etc.), să nu greveze Proprietatea cu orice fel de sarcini, și să nu întreprindă orice acțiuni care ar putea modifica starea actuală a Proprietății (inclusiv dar fără a se limita la ridicarea oricăror construcții cu caracter temporar sau permanent).

2.3.3. Părțile vor depune toate eforturile pentru a se asigura că nu vor apărea obstacole în ceea ce privește îndeplinirea Condițiilor Suspensive, iar fiecare Parte va coopera cu promptitudine și va furniza toate informațiile necesare și asistența rezonabil necesară, atunci când i se solicită acest lucru de către cealaltă Parte.

2.3.4. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile convin în mod expres că Promitentul-Cumpărător va solicita obținerea documentelor și va îndeplini formalitățile necesare aferente efectuării auditului indicat la art 2.2.1 de mai sus care țin de Promitentul-Cumpărător în mod direct sau prin intermediul Promitentului-Vânzător, în vederea îndeplinirii Condițiilor Suspensive, având sprijinul Promitentului-Vânzător în acest sens.

2.3.5. Pentru evitarea oricăror îndoieli, Promitentul-Cumpărător va fi îndreptățit să se retragă din tranzacție în orice moment până la expirarea termenului de 4 (patru) luni indicat a art 2.2.1 de mai sus, la libera și exclusiva sa apreciere, în cazul în care consideră ca fiind nesatisfacătoare rezultatele auditului cu privire la Proprietate sau în cazul în care nu se pot indeplini orice Condiții Suspensive, fără a datora daune Promitentului-Vanzător, cu transmiterea unei notificări scrise acestuia.

2.4. *Finalizare*

2.4.1. Finalizarea va avea loc în termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucrătoare de la data îndeplinirii cumulative a tuturor Condițiilor Suspensive sau de la data renunțării, în tot sau în parte, de către Promitentul-Cumpărător la acestea, dar nu mai târziu de Data Țintă. În acest sens, Promitentul-Cumpărător va transmite către Promitentul-Vânzător Notificarea de Finalizare.

2.4.2. La Data Finalizării, următoarele activități vor fi îndeplinite simultan:

i. Părțile vor semna Contractul de Vânzare;

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 368 520; +40 (722) 457 916

ii. Părțile vor inspecta Proprietatea și vor semna procesul-verbal de predare-primire prin care se atestă faptul că Proprietatea este liberă de structuri și ocupanți;
iii. Promitentul-Cumpărător va plăti Prețul de Achiziție, conform art. 3 de mai jos;
iv. Promitentul-Vânzător va pune la dispoziția Promitentului-Cumpărător oricare dintre și toate documentele deținute de Promitentul-Vânzător în original sau în copii legalizate (după caz) care atestă titlul de proprietate al acestuia asupra Proprietății, inclusiv, dar fără a se limita la actele emise de autoritățile publice relevante, încheieri de carte funciară, documentații cadastrale, adrese de confirmare de la autorități, avize, autorizatie de desființare pentru construcții, cu excepția Clădirii Moara, etc.

2.4.3. În scopul acestui articol 2.4, toate procedurile de mai sus vor fi considerate realizate simultan (fiind efectuate în aceeași zi stabilită pentru Finalizare), iar Finalizarea nu va avea loc decât dacă oricare dintre și toate procedurile de mai sus au fost realizate integral și corespunzător.

2.4.4. În cazul în care, deși toate Condițiile Suspensive au fost îndeplinite, așa cum va rezulta din confirmarea scrisă a beneficiarului acestora, Promitentul-Cumpărător nu transmite Notificarea de Finalizare conform art. 2.4.1 de mai sus, Promitentul-Vânzător are dreptul să transmită Notificarea de Finalizare

2.4.5. În cazul în care toate Condițiile Suspensive au fost îndeplinite așa cum va rezulta din confirmarea scrisă a beneficiarului acestora sau au făcut obiectul unei renunțări de către Promitentul-Cumpărător și Notificarea de Finalizare a fost emisă de oricare dintre Părți, iar Promitentul-Cumpărător nu se prezintă la Data Finalizării sau, la Data Finalizării refuză fără temei să semneze Contractul de Vânzare, Promitentul-Vânzător va avea dreptul să aleagă dintre următoarele opțiuni:

i. să propună o nouă dată pentru Finalizare, pe baza unei notificări scrise transmise către Promitentul-Cumpărător în acest sens, dată care va fi propusă în mod rezonabil. În acest sens, Părțile au obligația încheierii unui act adițional în termen de cel mult 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la notificării, prin care vor agrea noua dată a Finalizării, sub sancțiunea plății unei penalități de 2.000 EUR (douămiiEuro)/zi de întârziere de către Promitentul-Cumpărător; Dacă, la noua dată a Finalizării agreată prin act adițional încheiat în formă autentică, Promitentul-Cumpărător nu se prezintă la Data Finalizării sau, la Data Finalizării, refuză fără temei, să semneze Contractul de Vânzare, Promitentul-Vânzător va avea dreptul să acționeze conform art 2.4.5 ii de mai jos;
ii. să rezoluționeze unilateral prezentul Contract printr-o declarație scrisă, în formă autentică, fără să fie necesară vreo punere în întârziere ori îndeplinirea vreunei formalități sau intervenția vreunei instanțe de judecată, conform art 1553 C.civ. În cazul în care rezoluțiunea are loc din motivele menționate mai sus, Promitentul-Cumpărător va datora Promitentului-Vânzător o penalitate de încetare in cuantum de 10% din Pretul de Achizitie, aceasta fiind singura despăgubire la care Promitentul-Vânzător are dreptul ca urmare a acestei rezoluțiuni.; sau
iii. să solicite instanței să emită o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare a Proprietății în conformitate cu prevederile articolului 1.669 din C.civ.

2.4.6. În cazul în care toate Condițiile Suspensive au fost îndeplinite așa cum va rezulta din confirmarea scrisă a beneficiarului acestora (sau au făcut obiectul unei renunțări de către Promitentul-Cumpărător) și Notificarea de Finalizare a fost emisă de oricare dintre Părți, iar Promitentul-Vânzător nu se prezintă la Data Finalizării sau, la Data Finalizării refuză să semneze Contractul de Vânzare, Promitentul-Cumpărător va avea dreptul (dar nu și obligația) la discreția sa absolută, să aleagă dintre următoarele opțiuni:

i. să propună o nouă dată pentru Finalizare, pe baza unei notificări scrise transmise către Promitentul-Vânzător în acest sens, dată care va fi propusă în mod rezonabil. În acest sens, Părțile au obligația încheierii unui act adițional în termen de cel mult 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la notificării, prin care vor agrea noua dată a Finalizării, sub sancțiunea plății unei penalități de 2.000 EUR (douămiiEuro)/zi de întârziere de către Promitentul-Vânzător; Dacă, la noua dată a Finalizării agreată prin act adițional încheiat în formă autentică, Promitentul-Vânzător nu se prezintă la Data Finalizării sau, la Data Finalizării refuză fără temei să semneze Contractul de Vânzare, Promitentul-Cumpărător va avea dreptul să acționeze conform art 2.4.6 ii sau 2.4.6 iii de mai jos;

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 368 620; +40 (722) 467 916

ii. să solicite instanței să emită o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare a Proprietății în conformitate cu prevederile articolului 1.669 din C.civ. sau

iii. să rezoluționeze unilateral prezentul Contract printr-o declarație scrisă, în formă autentică, fără să fie necesară vreo punere în întârziere ori îndeplinirea vreunei formalități sau intervenția vreunei instanțe de judecată, conform art 1.553 C.civ.

Pentru claritate, refuzul nejustificat al Promitentului-Vânzător, îndreptățește, dar nu obligă Promitentul-Cumpărător să solicite în plus o penalitate de 10%din Prețul de Achiziție.

2.5. *Data Țintă*

2.5.1. În cazul în care oricare dintre Condițiile Suspensive prevăzute la art. 2.2 nu este îndeplinită sau Promitentul-Cumpărător nu a renunțat în scris la respectiva Condiție Suspensivă până la Data Țintă, Promitentul-Cumpărător va avea dreptul să amâne Data Țintă, prin transmiterea de notificări scrise către Promitentul-Vanzator în acest sens cu cel puțin 15 (cincisprezece) zile înainte de Data Țintă, iar Promitentul-Vânzător are obligația să se prezinte la data, ora și adresa indicată în notificare în vederea semnării unui act adițional la prezentul Contract în scopul stabilirii Datei Finalizării noi. În cazul în care vreuna dintre Condițiile Suspensive nu este îndeplinită (fără ca acest fapt sa se datoreze culpei Promitentului-Vânzător) sau nu face obiectul unei renunțări scrise din partea Promitentului-Cumpărător până la expirarea termenului extins prin actul adițional anterior menționat, oricare dintre Părți va avea dreptul (dar nu și obligația) la discreția sa absolută să rezoluționeze prezentul Contract printr-o declarație scrisă, în formă autentică, fără să fie necesară vreo punere în întârziere ori îndeplinirea vreunei formalități sau intervenția vreunei instanțe de judecată, conform art 1.553 C.civ.

2.5.2. În cazul în care încetarea Contractului se produce în temeiul art. 2.5.1 de mai sus, sumele achitate cu titlu de avans de catre Promitentul-Cumpărător vor fi returnate in termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la data încetării, și, ulterior restituirii acestora, niciuna dintre Părți nu va avea nicio altă răspundere față de cealaltă Parte (inclusiv, dar fără a se limita la, răspunderea care rezultă din încălcarea declarațiilor, garanțiilor și/sau obligațiilor și/sau angajamentelor asumate în prezentul Contract), cu excepția cazului în care neîndeplinirea oricărei Condiții Suspensive a fost cauzată de faptul că oricare dintre Părți nu a respectat obligațiile ce îi revin conform acestui Contract.

3. PREȚUL DE ACHIZIȚIE

3.1. Pretul total pentru achiziția dreptului de proprietate asupra Proprietății conform acestui Contract este de **metru pătrat teren și construcție aferentă, respectiv Euro** („**Prețul de Achiziție**") la care se adaugă TVA, în regimul de taxare inversa in ceea ce ce privește pe fiecare dintre Promitenul-Vânzător care este înregistrat în scopuri de TVA.

3.2. Prețul de Achiziție va fi plătit de către Promitentul-Cumpărător, în mod corespunzator fiecărui Promitent-Vanzator în functie de suprafața vândută de fiecare, dupa cum urmează:

a) Tranșa I: **din Prețul de Achiziție**, reprezentand **Euro** („**Avansul**") in termen de 15 (cincisprezece) zile de la îndeplinirea cumulativă a Condiției Suspensive prevăzute la art. 2.2.1 și obținerii avizului de oportunitate aferent PUZ Proiect, dacă va fi solicitat de autoritățile competente sau a certificatului de urbanism de construire, ambele cu propunerea de declasare ca monument istoric a Proprietății și Proprietății Vecine, cu excepția Clădirii Moara, conform art 2.2.2 de mai sus. În aces sens, Părțile vor semna în termenul sus indicat de 15 (cincisprezece) Zile Lucrătoare un act adițional la prezentul, în formă autentică, la data, ora și adresa indicată de Partea care transmite notificarea cu privire la îndeplinirea condițiilor anterior menționate. Pentru asigurarea rambursării Avansului în cazul încetării prezentului Contract, actul aditional anterior menționat va cuprinde pe lângă (i) confirmarea obligației de plată a Avansului și (ii) acordul Promitentului Vânzător pentru inscrierea în cărțile funciare corespunzătoare ale Proprietății a ipotecii legale asupra Proprietății în favoarea Promitentului-Cumpărător, sub rezerva încasării Avansului și în conformitate cu prevederile art 2.386 pct. 2 C.civ. Dacă Avansul va fi achitat și încasat la data semnării acestui act adițional, acordul de înscriere a ipotecii legale sus menționat și confirmarea încasării Avansului vor fi cuprinse direct în cuprisul actului adițional. În caz contrar, Promitentul-Vânzător se obligă ca, în termen de 2 (două) Zile Lucrătoare de la încasarea Avansului, să dea o declarație autentică prin care confirmă

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 368 520; +40 (722) 457 816

încasarea Avansului și acordul pentru înscrierea ipotecii legale asupra Proprietății în favoarea Promitentului-Cumpărător, conform art. 2.386 C.civ., sub sancțiunea unei penalități de 2.000 Euro (douămiiEuro)/zi de întârziere și preluarea costurilor aferente înregistrării în cărțile funciare corespunzătoare.

b) **Restul de Preț** reprezentând din Prețul de Achiziție, adică **Euro** se va achita la (i) la Data Finalizării în cazul obținerii PUZ pentru Proiect conform art. 2.2.2 de mai sus sau, după caz, (ii) 120 (osutădouăzeci) zile calendaristice de la data obținerii certificatului de urbanism de construire conform art. 2.2.2 de mai sus împreună cu îndeplinirea restului condițiilor agreate în prezentul Contract.

3.3. Plata Prețului de Achiziție se va realiza în RON, la cursul de schimb EUR/RON al Băncii Naționale a României din data plății. La data semnării prezentului Contract, operațiunea taxabilă intră sub incidența art. 331 din Codul Fiscal, aplicând regula taxării inverse, în ceea ce privește **IOVIROM S.R.L.**, respectiv pentru promitenții vânzători persoane fizice, dacă vor fi înregistrați în scopuri de TVA. În situația în care se modifică această prevedere, se vor aplica prevederile legale valabile la data semnării Contractului de Vânzare.

4. NOTAREA ÎN CARTEA FUNCIARĂ

4.1. **Prin prezentul Contract, Promitentul-Vânzător solicită în mod expres notarului public notarea (i) prezentului Contractul și (ii) a interdicțiilor de înstrăinare, grevare, închiriere, în toate cărțile funciare în care este înregistrată Proprietatea**.

4.2. Promitentul-Vânzător declară că nu există niciun impediment pentru notare, nefiind necesar acordul vreunui creditor sau orice alte persoane în acest sens.

4.3. Promitentul-Vânzător se angajează să furnizeze, pe propria cheltuială, Promitentului-Cumpărător, în maximum 3 (trei) Zile Lucrătoare de la data cererii adresate în acest sens, orice alte documente (inclusiv, fără limitare la declarații, avize, etc.), care ar putea fi solicitate de către BCPI competent pentru înregistrarea indicată la art. 4.1 de mai sus.

5. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

5.1. *Declarațiile și garanțiile Promitentului-Vânzător*

Prin prezentul Contract, Promitentul-Vânzător, prin mandatar, declară și garantează Promitentului-Cumpărător că prevederile de mai jos reflectă realitatea, sunt complete, precise și nu sunt de natură a induce în eroare de la Data Semnării și vor continua să fie astfel între Data Semnării și Data Finalizării, respectiv vor fi cuprinse în Contractul de Vânzare:

5.1.1. Titlul valabil și negrevat asupra Proprietății;

i. Promitentul-Vânzător este proprietarul unic, exclusiv, legal și înregistrat al Proprietății, deținând un titlu valabil și necontestat în acest sens și garantează Promitentul-Cumpărător împotriva oricărei evicțiuni (parțiale sau totale) rezultând din proprille acțiuni sau din acțiunile unor terțe părți (parțial sau total), indiferent dacă sursele respectivelor acțiuni sunt cunoscute sau nu Promitentului-Cumpărător la data Semnării prezentului Contract, și care pot limita folosința liniștită și netulburată a Proprietății sau care pot determina pierderea titlului asupra acestuia;

ii. Promitentul-Vânzător declară Promitentului-Cumpărător că a dobândit Proprietatea după cum rezultă din descrierea Proprietății indicată în Anexa nr. 3A , parte integrantă din prezentul Contract;

iii. toți proprietarii anteriori ai oricăreia dintre și ai tuturor părților Proprietății au deținut un titlu valabil și exclusiv asupra acesteia, iar drepturile lor de proprietate au fost transferate în mod valabil Promitentului- Vânzător;

iv. Posesia asupra Proprietății a fost liniștită și netulburată, iar Promitentul-Vânzător și-a exercitat posesia asupra Proprietății în mod continuu și neîntrerupt de la data dobândirii sale;

v. Proprietatea se află în circuitul civil și nu a fost transferată și este liberă de orice Sarcină, înregistrată sau nu în cartea funciară, cu excepția sarcinilor existente descrise în Anexa nr.3A;

vi. Promitentul-Vânzător, pe durata deținerii în proprietate a Proprietății, nu a permis ca Proprietatea să fie încălcată de vreun alt proprietar al terenurilor învecinate sau de orice alți terți, și nici Promitentul-Vânzător nu a încălcat nicio proprietate aparținând proprietarilor terenurilor

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 358 620; +40 (722) 457 916

învecinate. Nu există nicio suprapunere pe planurile cadastrale existente în baza de date a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară între Proprietate și parcelele de teren învecinate. Toate gardurile care delimitează Proprietatea la momentul actual respectă în totalitate planurile cadastrale existente în baza de date a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

vii. Proprietatea este identificată, situată și delimitată și nu există nicio acțiune și niciun litigiu în curs sau iminent în legătură cu delimitările Proprietății astfel cum acestea sunt stabilite în planul de amplasament și delimitare;

viii. Documentele privind titlul de proprietate asupra Proprietății și oricare dintre și toate documentele, actele, documentele notariale și documentele emise de instituții și autorități publice sau de orice alte persoane fizice sau alte entități juridice în legătură cu Proprietatea sunt legale, valabile și sunt pe deplin în vigoare, fiind încheiate cu respectarea prevederilor legale aplicabile;

ix. Promitentul-Vânzător și toți proprietarii anteriori ai Proprietății au îndeplinit oricare dintre și toate obligațiile asumate față de proprietarii anteriori prin documentele de transfer al Proprietății (inclusiv, dar fără a se limita la îndeplinirea obligației de plată integrală a prețurilor de achiziție a Proprietății sau a oricărei părți din aceasta);

x. La data Finalizării, Proprietatea nu este ocupată sau folosită în nicio formă de niciun terț, indiferent dacă respectiva folosință sau ocupare se bazează sau nu pe vreun contract sau alt document;

xi. Pe Proprietate nu există nicio structură supra sau subterană, cu excepția construcțiilor existente pe teren la data semnării prezentului Contract , așa cum reiese Anexa nr. 3A;

xii. Nu există nicio cerere de restituire în curs de soluționare sau iminentă cu privire la Proprietate sau orice parte a acesteia formulată în temeiul Codului Civil sau al Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv de Statul Român în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (cu modificările ulterioare) sau în temeiul Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar (cu modificările ulterioare) sau al oricăror alte legi speciale de restituire;

xiii. Nu există niciun litigiu, pretenții ale terților, acțiuni în justiție sau notificări, proceduri administrative, dosare penale, proceduri de executare silită, directe sau indirecte, exproprieri pentru cauză de utilitate publică aflate în desfășurare sau care amenință Proprietatea, cu privire la dreptul de proprietate, posesia sau folosința Proprietății (indiferent dacă sunt sau nu înregistrate în registrul de carte funciară relevant sau într-un alt registru public), iar Promitentul-Vânzător nu are niciun motiv să considere că vreun terț ar putea să introducă în mod legal orice altă acțiune sau cerere în legătură cu dreptul de proprietate asupra Proprietății (sau asupra oricărei părți din aceasta) sau cu alte drepturi reale asupra Proprietății;

xiv. Încheierea și respectarea termenilor convenți prin prezentul Contract nu contravin și nu vor contraveni niciunui alt contract sau document la care Promitentul-Vânzător este parte sau oricărei hotărâri judecătorești sau oricărui regulament sau restricții, de orice natură care sunt angajante pentru Promitentul-Vânzător și nu constituie o încălcare a celor menționate mai sus;

xv. Proprietatea are acces direct la drumul public si nu este afectată de nicio obligație legată de drumurile publice de acces, de străzi sau de orice alte tipuri de lucrări publice, indiferent de natura acestora și care pot avea următorul rezultat, inclusiv, fără a se limita la (i) reducerea suprafeței Proprietății sau (ii) instituirea oricăror sarcini sau servituți asupra oricărei părți a Proprietății sau (iii) transformarea Proprietății sau a oricărei părți a acesteia într-o manieră care să o facă inutilizabilă conform scopului avut în vedere de Promitentul-Cumpărător;

xvi. Toate operațiunile juridice și tehnice din care a rezultat Proprietatea (inclusiv orice alipire și/sau dezmembrare) au fost legal îndeplinite și înregistrate, cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile și nicio potențială cauză de nulitate nu afectează vreuna dintre operațiunile menționate mai sus;

xvii. Documentele privind titlul asupra Proprietății și statutul urbanistic al Proprietății furnizate de Promitentul-Vânzător sunt adevărate, complete și exacte în toate privințele și toate informațiile furnizate de Promitentul-Vânzător în legătură cu documentele Proprietății au fost, la momentul emiterii acestora, și rămân adevărate și exacte în toate privințele și nu există

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 368 520; +40 (722) 467 816

documente sau informații importante legate de dreptul de proprietate asupra fiecărei părți a Proprietății care să fi fost reținute sau modificate în privințe esențiale de Promitentul-Vânzători;

xviii. Proprietatea și orice parte a acestela sunt libere de orice garanții speciale reale sau personale în favoarea oricăror terțe părți, cu excepția sarcinilor existente descrise în Anexa nr. 3A;

xix. Promitentul-Vânzător are puterea, dreptul, capacitatea și autoritatea să încheie și să execute prezentul Contract, să realizeze tranzacțiile avute în vedere și să îndeplinească toate obligațiile prevăzute de acesta, nefiind necesare alte formalități sau aprobări cu excepția celor obținute deja;

xx. Promitentul-Vânzător nu se află în incapacitate de plăți, nici nu este supus vreunor măsuri sau proceduri de natură penală;

xxi. Prezentul Contract a fost încheiat în mod valabil de către Promitentul-Vânzători, reprezentând și conținând obligații valabile și obligatorii pentru acesta, susceptibile de punere în executare, respectiv subsemnatul **dl. MIHĂILĂ Ioan-Alexandru**, în calitate de mandatar declar ca mandatul meu nu a fost revocat, așa cum rezultă din certificatul nr. 244180, nr. 244031, nr.244082, nr. 244152, toate din 11.05.2023, emise de CNARNN, INFONOT – RNNEPR, nu mi-a fost comunicată nicio cauză de revocare a mandatului meu pe orice altă cale, respectiv îndeplinesc toate condițiile legale necesare pentru încheierea prezentului act;

xxii. Subsemnatul, **DINU Ion**, în calitate de administrator al S7 ARAD SHOPPING PARK SRL., declar că mandatul meu de administrator al societății anterior menționate nu a fost revocat, nu a încetat din nicio cauză prevăzută de lege, respectiv îndeplinesc toate condițiile legale necesare pentru încheierea prezentului act.

5.1.2. Situația Proprietății

i. Proprietatea nu face obiectul niciunei limitări arheologice care poate aduce atingere dreptului deplin și exclusiv de proprietate asupra Proprietății și a posibilității de a se bucura de aceasta, dreptului de a construi (*ius aedificandi)* pe Proprietate și capacității de a dispune de Proprietate;

ii. Proprietatea se află în intravilanul Municipiului Arad;

iii. Nu există niciun fel de conducte de gaze, apă, de canalizare, linii de electricitate sau de telefonie/internet pe Proprietate (în subteran sau în suprateran) sau alte servituți legale sau drepturi similare în favoarea oricărei terțe părți (inclusiv a furnizorilor de utilități și a autorităților), cu privire la Proprietate și nu există niciun fel de elemente supraterane de orice natură care să afecteze Proprietatea;

iv. Proprietatea nu este afectată de niciun fel de materiale periculoase, de agenți contaminanți sau poluanți, substanțe toxice sau deșeuri (fie că sunt vizibile sau ascunse) și nu există materii contaminante în legătură cu Proprietatea. Nu există niciun fel de încălcări ale vreunei legi, regulament și standarde de mediu aplicabile în legătură cu Proprietatea;

v. Proprietatea este înregistrată în mod corespunzător la autoritățile fiscale relevante pe numele Promitentului-Vânzător și toate impozitele obligatorii datorate oricăror autorități publice în legătură cu Proprietatea au fost plătite integral până la Data Finalizării.

vi. Proprietatea este clasată ca monument istoric, așa cum rezultă din certificatul de urbanism nr.400/09.03.2022 emis de Primăria Mun. Arad, respectiv Ordinul 2314/2004 modificat prin Ordin nr. 2828/2015 al Ministrului culturii și Cultelor privind aprobarea listei monumentelor istorice, la poziția 263 cod LMI: AR-II-m-B-00586-Fosta Fabrică de Spirt și Drojdie "Frații Neumann", mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu 274 – 276.

5.1.3. Promitentul-Vânzător declară și garantează prin prezentul Contract că toate afirmațiile, declarațiile și garanțiile acordate în prezentul Contract de acesta sunt corecte, complete și nu sunt înșelătoare și recunosc prin prezentul Contract că Promitentul-Cumpărător a încheiat prezentul Contract întemeindu-se pe toate afirmațiile, declarațiile, garanțiile și alte obligații prevăzute în prezentul Contract;

5.1.4. Documentele furnizate de Promitentul-Vânzător Promitentului-Cumpărător în legătură cu Proprietatea au fost la momentul furnizării acestora și continuă să fie valide și exacte sub toate aspectele și nu există documente sau informații importante în legătură cu dreptul de proprietate

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 388 520; +40 (722) 457 916

asupra fiecărei părți din Proprietate sau cu situația Proprietății care au fost reținute sau alterate în părțile lor esențiale de către Promitentul-Vânzător;

5.1.5. Nicio analiză de due diligence sau nicio altă dezvăluire nu va restrânge declarațiile și garanțiile prevăzute în art. 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3. Părțile recunosc și convin în mod expres că prevederile acestui art.5.1.5 reprezintă o extindere a răspunderii, o garanție pentru vicii (ascunse sau aparente) și o garanție contra evicțiunii convenită de Părți conform celor prevăzute în Articolele 1698 și 1708 din Codul Civil;

5.1.6. Posibilitatea de a realiza Proiectul conform parametrilor stabiliți în prezentul Contract este esențială pentru decizia Promitentului-Cumpărător de a încheia acest Contract. Părțile recunosc în mod expres și convin că garanția pentru vicii (aparente sau ascunse) și garanția împotriva evicțiunii, precum și toate celelalte garanții specifice vânzării vor fi aplicabile și prezentului Contract, respectiv vor fi evaluate pe baza acestui principiu; pentru claritate, orice vicii, evicțiune sau altă încălcare a garanției care limitează oricare dintre parametrii Proiectului, astfel încât Proiectul să nu poată fi dezvoltat conform celor avute în vedere, va îndreptăți Promitentul-Cumpărător să rezoluționeze Contractul în totalitate, fără vreo raspundere față de Promitentul-Vânzător;

5.1.7. Promitentul-Vânzător se angajează prin prezentul Contract ca, de la Data Semnării prezentului Contract și până la semnarea Contractului de Vânzare și finalizarea formalităților de înscriere a acestuia în cărțile funciare corespunzătoare, nu va încheia niciun contract sau asuma nicio obligație care ar putea afecta în orice mod prezentul Contract sau transferul Proprietății către Promitentul-Cumpărător, înțelegând să constituie prin prezentul înscris în favoarea Promitentului-Cumpărător interdicții de înstrainare, închiriere și grevare cu sarcini, ce urmează a se nota în cărțile funciare corespunzătoare;

5.1.8. Promitentul-Vânzător va despăgubi, apăra și elibera Promitentul-Cumpărător de orice Prejudicii pe care Promitentul-Cumpărător le suferă sau care îl afectează ca urmare a oricărei încălcări a oricărora dintre declarațiile, garanțiile, obligațiile sau angajamentele pe care Promitentul-Vânzător le-a acordat/și le-a asumat conform prezentului Contract.-

5.1.9. Promitentul-Vânzător se angajează prin prezentul Contract, ca ulterior semnării prezentului Contract, să acorde Promitentului-Cumpărător împuternicirile și documentele necesare în vederea îndeplinirii tuturor formalităților pentru obținerea Certificatului de urbanism pentru Imobil, Planului Urbanistic Zonal, dacă este cazul, și toate celelalte documente necesare cu privire la emiterea documentației urbanistice necesare pentru realizarea Proiectului, în termen de cel mult 3 (trei) Zile Lucrătoare de la data solicitării adresate de Promitentul-Cumpărător.

6. COSTURI ȘI TAXE

6.1. Toate costurile, taxele, cheltuielile, onorariile, impozitele și alte costuri legate de transferul Proprietății și de autentificarea prezentului Contract și ale Contractului de Vânzare vor fi suportate exclusiv de către Promitentul-Cumpărător. Fiecare dintre Părți va suporta propriile impozite aplicabile în legătură cu tranzacțiile care fac obiectul prezentului Contract.

6.2. Toate taxele obligatorii datorate oricărei autorități publice și toate costurile pentru utilități (facturate anterior sau ulterior Datei Finalizării) în legătură cu Proprietatea (inclusiv impozitul pe proprietate) până la Data Finalizării vor fi suportate de către Promitentul-Vânzător.

7. DIVERSE

7.1. *Integralitatea Contractului*

Prezentul Contract constituie întreaga înțelegere dintre Părți cu privire la promisiunea de vânzare-cumpărare a Proprietății de către Promitentul-Vânzător către Promitentul-Cumpărător, și prevalează, anulează și înlocuiește toate acordurile anterioare dintre Părți și niciо modificare adusă prezentului Contract nu va produce efecte decât dacă se face în scris și se semnează de către Părți sau de către reprezentanții împuterniciți în mod legal ai respectivelor Părți.

7.2. *Clauze negociate / neuzuale*

Atât Promitentul-Vânzător cât și Promitentul-Cumpărător acceptă în mod expres fiecare dintre clauzele acestui Contract, inclusiv clauzele care, dacă nu ar fi supuse negocierii, ar fi calificate drept clauze standard în temeiul art. 1202 din Codul Civil. De asemenea, Promitentul-Vânzător și

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 368 520; +40 (722) 457 916

Promitentul-Cumpărător acceptă în mod expres toate clauzele prezentului Contract, inclusiv clauze care ar putea fi calificate drept clauze neuzuale conform art. 1203 Cod civil.

7.3. *Confidențialitate*

Părțile se obligă ca, după încheierea acestui Contract, să nu dezvăluie niciunei persoane și nici să nu folosească nicio informație primită sau obținută ca urmare a încheierii prezentului Contract (sau a oricărui contract încheiat în baza prezentului Contract).

7.4. *Legea aplicabilă*

Legea aplicabilă vor fi termenii și condițiile din prezentul Contract ca primă referință și, în cazul în care aceștia nu sunt suficienți sau sunt ambigui, legile din România.

7.5. *Soluționarea disputelor*

7.5.1. Părțile vor depune toate eforturile în scopul soluționării amiabile a oricărei dispute sau a oricăror pretenții ce rezultă din încheierea, îndeplinirea sau încetarea prezentului Contract.

7.5.2. În cazul în care nu este soluționată pe cale amiabilă în termen de 15 Zile Lucrătoare de la data la care disputa a fost notificată de una din Părți, orice dispută ce rezultă din încheierea, executarea, interpretarea, anularea, încetarea sau invalidarea prezentului Contract sau care rezultă din sau în legătură cu acestea va fi supusă instanțelor competente de judecată din România.

7.6. *Limba Contractului*

Prezentul Contract va fi încheiat în limba română.

7.7. *Notificări*

Orice notificare care urmează să fie transmisă de către oricare din Părți în legătură cu prezentul Contract va fi în scris și va fi considerată ca fiind legal comunicată destinatarului dacă este livrată personal, prin scrisoarea recomandată cu confirmare de primire sau printr-un serviciu de curierat recunoscut la nivel internațional la adresele menționate în partea introductivă a Contractului sau la orice altă adresă comunicată de Partea care urmează să primească înștiințarea (conform prevederilor din prezentul articol) în scopul prezentului Contract. În eventualitatea în care oricare dintre Părți își modifică adresa de contact de mai sus, va transmite o notificare celeilalte Părți în maxim 5 (cinci) Zile Lucrătoare de la respectiva modificare; în eventualitatea absenței unei astfel de notificări, orice notificări sau comunicări la cealaltă adresă se vor considera valabile în scopul prezentului Contract.

7.7.1. Orice notificări și comunicări efectuate conform acestei Clauze vor fi considerate ca fiind transmise la data la care sunt primite sau, dacă primirea lor are loc în afara orelor de program, notificările și comunicările vor fi considerate transmise în următoarea Zi Lucrătoare. Orice notificări și comunicări efectuate cu un raport de livrare sau cu confirmare de primire vor fi considerate ca fiind efectuate la data semnării raportului de primire, respectiv a confirmării de primire.

7.8. *Intrarea în vigoare*

Prezentul Contract va intra în vigoare și va produce efecte la Data Semnării prezentului Contract.

Următoarele Anexe sunt parte integrantă a prezentului Contract:

- Anexa nr. 1– Notificarea de Finalizare;
- Anexa nr. 2 – Proiectul
- Anexa nr. 3 – Descrierea Proprietății (3A) și a Proprietății Vecine (3B).

Prezentul act a fost redactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială EQUITY, cu sediul în Mun. București, b-dul Dacia 30, etaj 7, sector 1, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 7 (șapte) duplicate, din care 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarial, 4 (patru) exemplare către Promitent-Vânzător, 1 (un) exemplar pentru către Promitent-Cumpărător și 1 (un) exemplar către OCPI competent.

Promitent Vânzător 1,
MIHĂILĂ Ioan Viorel Romeo și
MIHĂILA MARIA-OTILIA
Prin mandatar MIHĂILĂ Ioan-Alexandru

Promitent Vânzător 2
IOVIROM S.R.L.
Prin mandatar MIHĂILĂ Ioan-Alexandru

Promitent Vânzător 3
SANDU (fostă MIHĂILĂ) Mihaela
Prin mandatar MIHĂILĂ Ioan-Alexandru

Promitent Cumpărător
S7 ARAD SHOPPING PARK SRL
prin administrator DINU Ion

Bd. Dacia, Nr. 30, Et. 7, 010413
Sector 1, București, România
office@notariatequity.ro
+40 372 388 520; +40 (722) 457 916

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială EQUITY
Licență de funcționare nr. 150/2022/04.05.2022
București, Bd. Dacia nr. 30, Et. 7, sector 1
Tel: +40 37 236 85 20, +40 722 457 916
e-mail: office@notariatequity.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 165
11 MAI 2023

În fața mea, **GUȚIU SIMONA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. MIHĂILĂ IOAN ALEXANDRU,

...MIHAILA IOAN VIOREL ROMEO, în baza procurii autentificate sub nr. 997 *din data de 05.05.2021* de notar public Teodora Roxana Bal cu sedi[illegible]i **MIHAILĂ MARIA OTILIA**, în baza procurii autentificate sub nr. 1970 *din data de 10.07.2020* de notar public Teodora Roxana Bal cu sediul în Baia Mare, jud. Maramureș, completată prin încheierea de completare nr. 39/27.08.2020 de același notar public, al societății **IOVIROM S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul București, b-dul Timișoara nr. 84, sector 6, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J40/880/30.01.2001, CIF RO 13668991, precum și al doamnei **SANDU MIHAELA**, în baza procurii speciale autentificate sub *nr.1194 din data de 30.06.2021*, de notar public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în mun. București, precum și în baza procurii speciale autentificate sub nr. *1195 din data de 30.06.2021*, de notar public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în mun. București,
2. DINU ION, cetățean român, cu domiciliul în sat Berceni (com. Berceni), str. Câmpului nr. 69, județul Ilfov, identificat cu CI seria IF nr. 591662 eliberată de SPCLEP Jilava la data de 11.01.2018, CNP [illegible]. în calitate de administrator al societății **S7 Arad Shopping Park SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în București, str. Gara Herastrau nr. 2-4, birou nr. 29, etaj 7, sector 2, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/20284/2021, având codul unic de înregistrare 45245469,

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original, precum și 3 (trei) anexe.

În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu și tarife INFONOT de 3.900 lei + TVA 741 lei, cu factură și OP. S-a achitat tarif ANCPI în sumă de 2.250 lei (150 lei/CF), cod 2.4.1, cu OP.

NOTAR PUBLIC,
GUȚI[illegible]

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 (șa[illegible]e GUȚIU SIMONA, notar public, astăzi, data autentificării actului, are a[illegible]ă ca originalul și constituie titlu execut

GUTTU BUCU SIMONA

PAGINĂ ALBĂ

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 165/11.05.2023
NOTAR PUBLIC GUȚIU SIMONA

ANEXA – **draft** NOTIFICAREA DE FINALIZARE

De la: [*Promitentul Cumpărător / Promitent Vânzător*]

Către: [*Promitent Vânzător / Promitentul Cumpărător*]

În atenția: [•]

Re: Promisiune bilaterala de vanzare cumparare autentificata cu nr. [•] din data de [•] – Notificarea de Finalizare

Stimate [•],

Facem referire la Promisiunea bilaterala de vânzare-cumpărare autentificata sub nr. **[•]** din data de **[•] de notar public Guțiu Simona, din cadrul SPN EQUTIY,** cu sediul în București, încheiată intre [•] (promitent vânzător) și [•] (promitent cumpărător) („**Promisiunea**"). Toți termenii cu majuscule vor avea același înțeles ca cel atribuit in Promisiune.

Va informăm prin prezenta faptul că toate Condițiile Suspensive prevăzute în Promisiune au fost îndeplinite [cu excepția celor prevăzute în Clauza [•] din Promisiune la care Promitentul Cumpărător a renunțat conform [•]].

Pe cale de consecință, vă invităm să fiți prezent la data de [•], la orele [•], la adresa SPN EQUITY din bdul Dacia 30, et. 7, sector 1, București, pentru a efectua Finalizarea și pentru a îndeplini formalitățile descrise în Clauza 2.4.2 a Promisiunii.

Cu stima,

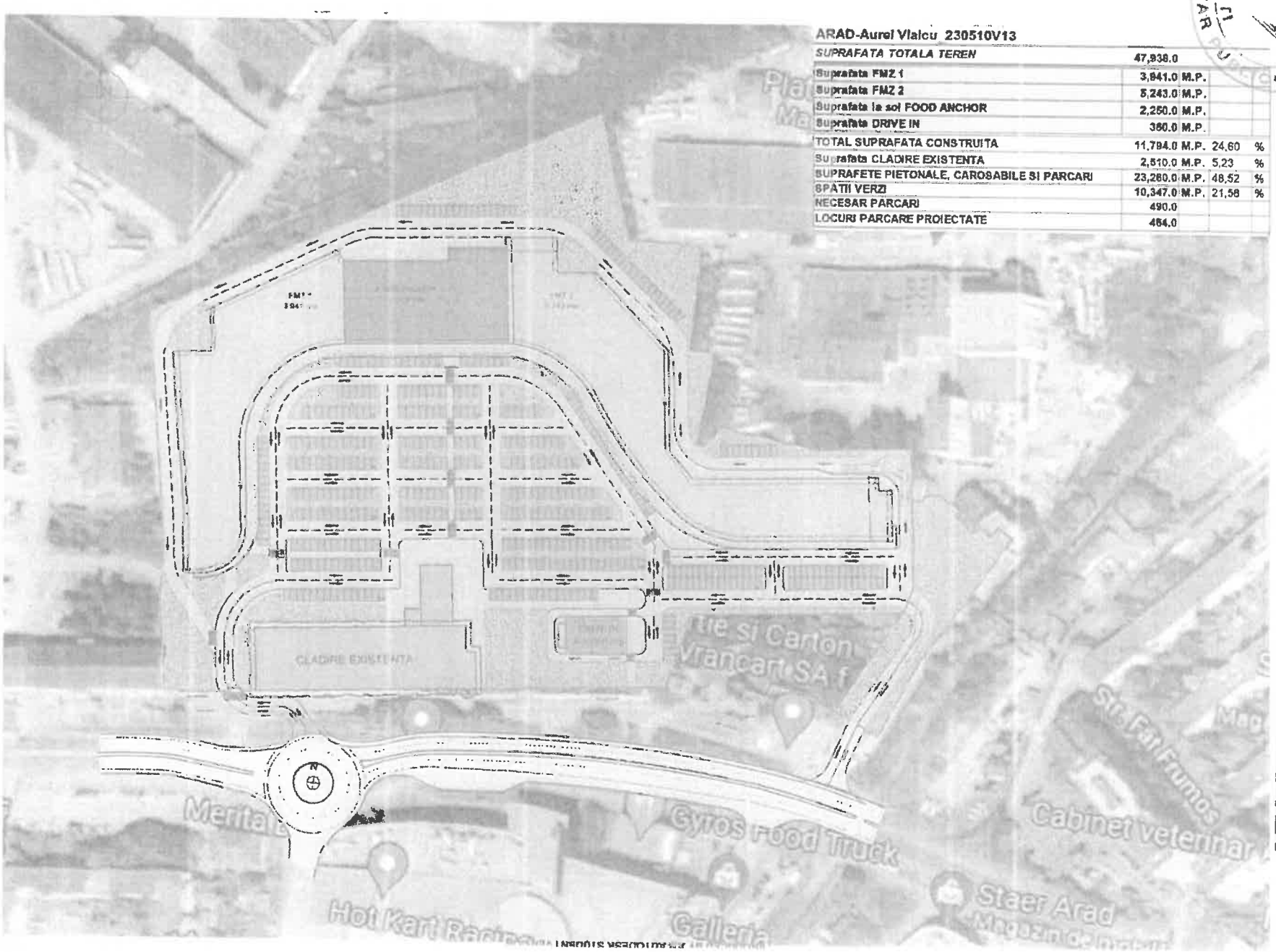
[•]

PAGINA ALBĂ

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



ARAD-Aurel Vlaicu_230510V13

SUPRAFATA TOTALA TEREN	47,938.0			
Suprafata FMZ 1	3,941.0	M.P.		
Suprafata FMZ 2	5,243.0	M.P.		
Suprafata la sol FOOD ANCHOR	2,250.0	M.P.		
Suprafata DRIVE IN	360.0	M.P.		
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA	11,794.0	M.P.	24,60	%
Suprafata CLADIRE EXISTENTA	2,510.0	M.P.	5,23	%
SUPRAFETE PIETONALE, CAROSABILE SI PARCARI	23,280.0	M.P.	48,52	%
SPATII VERZI	10,347.0	M.P.	21,58	%
NECESAR PARCARI	490.0			
LOCURI PARCARE PROIECTATE	464.0			

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 165/11.05.2023
NOTAR PUBLIC GUTIU SIMONA

GUTIU SIMONA-
BUCUI

PAGINĂ ALBA

ANEXĂ LA ACTUL AUTENTIFICAT
SUB NR. 185/11.05.2023
NOTAR PUBLIC GUȚIU SIMONA

Anexa 3A

Proprietari – sotii **MIHĂILĂ MARIA OTILIA** și **MIHĂILĂ IOAN VIOREL ROMEO**

- **Imobilul** intabulat în **Cartea Funciară nr. 307160-C1-U2** (nr. CF vechi: 70544) a localității Arad, jud. Arad, având **nr. cadastral 307160-C1-U2** (nr. cadastral vechi:7145/I, nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3), compus din: trecătoare, 24 de birouri, 3 bucătării, 3 băi, 3 dușuri, 6 wc, grup social, laborator, 6 holuri, 4 vestiare, centrală telefonică, 2 casa scării, portar, coridor, sala protocol, 2 magazii, 3 oficii, 3 oficii de calcul, în suprafață construită de **1.331 mp**, împreună cu cota de 1331/3628 parte din părțile de folosință comună și împreună cu cota parte de teren de 521/1693 din **terenul în suprafață totală de mp**, intabulat în **Cartea Funciară nr. 307160** (nr. CF vechi: 70543) a localității Arad, având **nr. cadastral 307160** (nr. cadastral vechi:7145, nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3), situat în **localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, ap. 2, jud. Arad**, dobândit prin Convenție, prin încheierea nr. 32881/31.03.2017.
Imobilul este liber de sarcini, conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 72214/09.05.2023 și nr. 73074/10.05.2023 emise de OCPI Arad-BCPI Arad.

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp**, având **număr cadastral /număr topografic nr. 38888-3893/3**, precum și din: 1 (una) clădire, garaj, 6 (șase) magazii, 1 (unu) atelier, 1 (unu) post trafo, 1 (unu) centrală termică, 1 (unu) bazin, având număr cadastral/număr topografic nr. 38888-3893/3, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/A, jud. Arad**, înscris în **Cartea Funciară nr. 301334** (nr. CF vechi: 62327) a localității Arad, prin încheierea nr. 41609/16.07.2009, dobândit în baza actului notarial nr. 355/14.07.2009 autentificat de notar public Niculescu Tagarlas Consuela Petronela.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72198/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C. Partea III Sarcini, respectiv: încheierea nr. 11355/23.08.2001 - intabulare, drept de SERVITUTE de trecere in favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, în rangul inch. Nr. 9744/1998 (provenită din conversia CF 62327), dobândit prin Contract de vânzare cumpărare nr. 3025/2001, prin Incheierea nr. 11355/23.08.2001, sub **C1**; intabulare, drept de SERVITUTE de trecere in favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5, 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, inch. Nr. 9744/1998, în rangul inch. nr. 15861/2000 (provenită din conversia CF 62327), sub **C2**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157490/21.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B7, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;

- **Teren intravilan în suprafață de mp,** categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad,** având **număr cadastral 320599** (nr. topografic; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12), **înscris în Cartea**

Funciară nr. 320599 (nr. CF vechi: 76477) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție;
Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72199/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 - în baza actului de unificare și dezmembrare autentic sub nr. 1244/2003 și a schiței anexate asupra parcelei top 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12;3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22, se intabulează dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21 în rangul inch. 13944/2003, și sub C2 servitutea de trecere înscrisă sub C1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2, 6702/2/7; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr. 5704/2005 de BNP Maria Petru, servitutea se va menține pe parcelele top nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 5702/2/12 și pe parcelele nou create 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900; 6702/2/7/1; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1 de sub A 29,31 în rangul inch 1582/2006, sub **C1**, dobândit prin Convenție , precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157349/20.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1.

- **Imobilul** compus din **terenul în suprafață de mp**, având număr cadastral /număr topografic: **Top 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10**, precum și din **sală cazane + 2 magazii, având număr cadastral /număr topografic: Top 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10, situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320601** (nr. CF vechi: 76475) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.20074, dobândit prin Convenție.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72200/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007, în baza actului de unificare și dezmembrare autentic sub nr. 1244/2003 și a schiței anexate asupra parcelei top 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12;3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22, se intabulează dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21 în rangul inch. 13944/2003, apoi servitutea de trecere înscrisă sub C1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2, 6702/2/7; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr. 5704/2005 de BNP Maria Petru, servitutea se va menține pe parcelele top nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 5702/2/12 și pe parcelele nou create 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900; 6702/2/7/1; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1 de sub A 29,31 în rangul inch 1582/2006 dobândit prin Convenție, sub **C1**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157491/21.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea

Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1.

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp, având număr cadastral /număr topografic: 320604** (nr. topografic: 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/13, 3900/2; 6702/2/13), precum și din moară, 2 (două) anexe moară, expediție făină, s. construita la sol:2116 mp; s. construita desfasurata: 2116 mp, **având număr cadastral /număr topografic: 320604-C1, situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320604** (nr. CF vechi:76478) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție.

Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72201/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv prin Incheierea nr. 90736/28.12.2007- în baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 și a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top. nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, sub **C1**, dobândit prin Convenție, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157492/21.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1.

Proprietari – **IOVIROM SRL** și **MIHĂILĂ Maria Otilia**

- **Terenul intravilan în suprafață de mp**, categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/C, jud. Arad,** având **număr cadastral/număr topografic nr. 38888-3893/2, înscris în Cartea Funciară nr. 307255** (nr. CF vechi 52745) a localității Arad, prin încheierea nr. 50012/26.07.2007 emisă de O.C.P.I. Arad – B.C.P.I. Arad, dobândit în baza Procesului verbal nr. 11397/2006 din dosar de executare nr. 39/1998, de către SC IOVIROM SRL, în cotă ½ și prin încheierea nr.136484/ 02.09.2021 emisă de O.C.P.I. Arad – B.C.P.I. Arad, în baza Hotararii Judecatorești nr. 355 dosar nr.1863/108/2017 din 22/05/2017 emis de Tribunalul Arad de către MIHĂILA MARIA-OTILIA, în cotă 1/2;

Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72210/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv: încheierea nr. 9744/17.08.1998 - intabulare, drept de SERVITUTE

trecere asupra ½ parte, proprietatea SC Armopan SA Arad, de sub B 2, in favoarea parcelelor top. 3894/2; 3249-3268/4; 3888-3893/1/1, 3888-3893/1/2, 3888-3893/1/5; 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, (provenită din conversia CF 52745), sub **C1**, dobândit în baza Contractului de vânzare cumpărare nr. 6111/1998, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157343/20.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;

- Terenul intravilan în suprafață de mp, categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/C, jud. Arad**, având **număr cadastral /număr topografic nr. 3249-3268/2, înscris în Cartea Funciară nr. 320353** (nr. CF vechi 52745) a localității Arad, prin încheierea nr. 50012/26.07.2007 emisă de O.C.P.I. Arad – B.C.P.I. Arad, dobândit în baza Procesului Verbal nr. 11397/2006 (dosar executare 39/1998) de către S.C. IOVIROM S.R.L, în de cota ½, precum și prin încheierea nr. 136498/02.09.2021 dobândit de către MIHĂILA MARIA-OTILIA, în cota ½, în baza Hotararii Judecatorești nr. 355 dosar nr.1863/108/2017 din 22.05.2017 emis de Tribunalul Arad;
Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72211/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, cu excepția celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv: încheierea nr. 9744/17.08.1998 - intabulare drept de SERVITUTE TRECERE asupra ½ din imobil proprietatea lui SC Armopan SA Arad de sub B2, în favoarea parcelelor nr. top. 3894/2; 3249-3268/4; 3888-3893/1/1; 3888-3893/1/2; 3888-3893/1/5; 3249-3268/1/2, 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5; 3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, dobândit în baza Act nr. 6111/1998, sub **C1**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157343/20.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1.

- Imobilul compus din terenul în suprafață de : mp, având **număr cadastral /număr topografic:** 6872,Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7/1, **precum și din** linie garaj, **având număr cadastral/număr topografic:** 6872, Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7/1, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320607** (nr. CF vechi: 76479) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736 /28.12.2007, dobândit prin Convenție.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72202/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007- în baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 și a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la

Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, dobândit prin Convenție, sub **C1**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157494/21.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;

- **Terenul intravilan în suprafața de mp,** categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad,** identificat în tarla -, parcela - având **număr cadastral 320610** (nr. cadastral vechi: 6873 / nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1), **înscris în Cartea Funciară nr. 320610** (nr. CF vechi: 76480) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736 /28.12.2007, dobândit prin Convenție;
Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72203/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 - intabulare, drept de SERVITUTEasupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003, și sub C2 apoi servitutea de trecere inscrisa sub C1 se modifica, in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888- 3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900; 6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch..c.f.nr. 1582/2006, dobândit prin Act nr. unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate), sub **C1**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157495/21.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp**, având **număr cadastral /număr topografic: 320612** (nr. topografic:3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11) și din: construcția laborator, cu o suprafață construita la sol de 278 mp și o suprafață construita desfasurata de 278 mp, având **număr cadastral /număr topografic:** 320612-C1, precum și din cabina poarta+expeditie tarate, cu o suprafață construita la sol de 105 mp și o suprafață construita desfasurata de 105 mp , **având număr cadastral /număr topografic:** 320612- C2, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320612** (nr. CF vechi:76476) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72204/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 - intabulare, drept de SERVITUTEAsupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-

3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.c.f.nr.13944/2003 și sub C2 apoi servitutea de trecere incscrisa sub C1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch.c.f.nr.1582/2006, dobândite în baza Act nr. unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate), sub **C1**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157498/21.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp,** având **număr cadastral /număr topografic:** Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8, precum și **din** linie garaj, având **număr cadastral/număr topografic:** Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320616** (nr. CF vechi:76473) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736 /28.12.2007, dobândit prin Convenție.

Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72205/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 - intabulare, drept de SERVITUTEAsupra parcelei top. 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 - dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch.c.f.nr. 13944/2003 și sub C 2 apoi servitutea de trecere încscrisă sub C1 se modifică în sensul că în urma dezmembrării parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, conform actului autentic sub nr.5704/2005 la not.pb.Petru Maria servitutea se va mentine pe parcelele top.nr.3888-3893/5/2: 3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1;3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22/1 de sub A.29, 31 in rangul inch.c.f.nr.1582/2006, dobândit în baza Act nr. unificare si dezmembrare aut.nr.1244/2003 (si a schitei anexate), sub **C1**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157499/21.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;

Imobilul compus din terenul în suprafață de mp, având **număr cadastral /număr topografic:** Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2;3900/2;6702/2/6, precum și din rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda, **având număr cadastral /număr**

topografic: Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/6, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad,** înscris în **Cartea Funciară nr. 320625** (nr. CF vechi:76472) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție.

Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72206/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 - intabulare, drept de SERVITUTE de trecere asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22, în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 în rangul înch. 13944/2003 și sub C2 servitutea de trecere incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr.3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7, 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, dobândit în baza Act nr. 1244/2003, sub **C1**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157393/20.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp,** având **număr cadastral /număr topografic:** 6874, Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1, precum și din 2 posturi trafo, având **număr cadastral /număr topografic:** 6874, Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320660** (nr. CF vechi:76481) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736 /28.12.2007, dobândit în baza Incheierii Cf nr. 90736, din 28.12.2007.

Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72207/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 - intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea top. 3888- 3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 în rangul înch. 13944/2003 si nr. 1582/2006, dobândit în baza Act nr. 1244/2003, sub **C1,** precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157390/20.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;

- **Imobilul compus din terenul în suprafață de . mp,** având **număr cadastral /număr topografic:** Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, precum și din cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo, având **număr cadastral /număr topografic:** Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 320662** (nr. CF vechi:76474) a localității Arad, prin încheierea nr. 90736/28.12.2007, dobândit prin Convenție.

Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72208/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 90736/28.12.2007 - intabulare, drept de SERVITUTE in baza actului de unificare si dezmembrare autentic la notar public sub nr.1244/2003 şi a schitei anexate asupra parcelei top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7,3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9,3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/11,3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21 in rangul inch. 13944/2003-apoi servitutea de trecere Incscrisa sub C.1 se modifica in sensul ca in urma dezmembrarii parcelelor cu top.nr. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/7, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/22 conform actului autentificat sub nr.5704/2005 la Biroul Notarial Public Maria Petru servitutea se va mentine pe parcelele top.nr. 3888-3893/5/2:3894/1/2; 3900/2:6702/2/9; 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/11; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;5702/2/12 si pe parcelele nou create 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900;6702/2/7/1; 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/22/1 de sub A.29,31 in rangul inch 1582/2006, dobândite prin Convenție, sub **C1**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157380/20.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;.

Proprietari –**SANDU** (fostă **MIHĂILĂ) Mihaela**

1. **Imobilul compus din terenul în suprafață de mp, având număr cadastral /număr topografic nr. 38888-3893/4,** precum și din stație de pompare, 2 rezervoare **având număr cadastral/număr topografic nr. 38888-3893/4, situat în localitatea Arad,** Calea Aurel Vlaicu nr. 274, **jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 315008** (nr. CF vechi: 62823) a localității Arad, prin încheierea nr. 4052 /21.01.2013 dobândit în baza Act Notarial nr. 72 din 15/01/2013 emis de NP TOTIS ANDREIA MURA; de către SANDU (fostă Mihăilă) MIHAELA, cota 1/1;
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72209/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv: încheierea nr. 14960/26.10.2001 - se notează dreptul de SERVITUTE de trecere, in favoarea parcelelor top. 3888-3293/1/1; 3888-3893/1/2; 3888-3893/1/5; 3249-3268/1/2; 3249-3268/1/3, 3249-3268/1/4, 3249-3268/1/5, 3249-3268/8/2 și 3249-3268/8/3 din CF 52274, dobândit prin Convenție, sub **C1**, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157359/20.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1;

Proprietar – **IOVIROM SRL**

Imobilul compus din terenul în suprafață de mp, având **număr cadastral /număr topografic:** 6870, Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1, precum și din magazie grau, având **număr cadastral /număr topografic:** 6870-C1, Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1, cabina captare gaze, având **număr cadastral/număr topografic:** 6870-C2, Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1, cabina cantar, având **număr cadastral /număr topografic :** 6870-C3, Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1, cantar bascul, foraj gaze, având **număr cadastral/număr topografic:** 6870-C4,Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1, cabina camion, având **număr cadastral /număr topografic:** 6870-C5, Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1, și estacada, având **număr cadastral /număr topografic:** 6870-C6, Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 321196** (nr. CF vechi:76842) a localității Arad, prin încheierea nr. 12014/13.02.2008, dobândit în baza Contractului De Vanzare-Cumparare nr. 3662/2007.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72212/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv încheierea nr. 12014/13.02.2008 - intabulare, drept de SERVITUTEde trecere asupra parcelei top.3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/7,3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/9, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2 ;3894/1/2;3900/2; 6702/2/12, 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/22/1 în favoarea top.3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/21/1, top. 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/2,top.3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/3 - înch.nr. 13944/2003 și înch.nr. 1582/2006, încheiere CF nr. 12014, din 13/02/2008, precum și a celor înscrise la *pct. B. Partea II. Proprietari și acte*: încheierea nr. 157370/20.10.2021 – act notarial nr. 3099 din 08.10.2021 emis de Botos Gavrilescu Ioan; se notează promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea Square 7 Properties SRL, sub B6, care se va radia din prezenta carte funciară, ca urmare a încheierii Acordului de încetare a promisiunii sus-menționate, acord autentificat sub nr. 164/11.05.2023 de notar public Simona Gutiu din cadrul SPN Equity, cu sediul în mun. București, sector 1.

Anexa 3B

Proprietar – **ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL**

1. Suprafața de 8.675 mp (din acte mp), teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad**, tarla -, parcela -, având **număr cadastral nr. 300614**, nr. topografic: 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/5; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/15, etc 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/2) a localității Arad, **înscris în Cartea Funciară nr. 300614** (nr. CF vechi: 70546) prin încheierea nr. 184729/21.12.2021 emisă de O.C.P.I. Arad – B.C.P.I. Arad, dobândit în baza actului notarial nr. 3860/15.12.2021 autentificat de notar public Botos Gavrilescu Ioan cu sediul în Arad, jud Arad.
Terenul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72213/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad;

2. Imobilul intabulat în **Cartea Funciară nr. 307160-C1-U1** (nr. CF vechi: 70545) a localității Arad, jud. Arad, având **nr. cadastral 307160-C1-U1** (nr. cadastral vechi:7145/II, nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3/II), compus din: punct termic, tablou electric, 9 magazii, 6 holuri, coridor, 2 grupuri sociale, atelier electric. atelier mecanic, 3 hale, 2 depozite, 2 casa scării, 2 lifturi, în suprafață construită de **mp**, împreună cu cota de 2297/3628 parte din părțile de folosință comună și împreună cu cota parte de teren de 1072/1693 din **terenul în suprafață totală de** i **mp**, intabulat în **Cartea Funciară nr. 307160** (nr. CF vechi: 70543) a localității Arad, având **nr. cadastral 307160** (nr. cadastral vechi:7145, nr. topografic: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3), situat în **localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, ap. 2, jud. Arad**, dobândit prin cumpărare, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. **3860/15.12.2021** de notar public Ioan Botos-Gavrilescu cu sediul în Arad, jud. Arad, prin încheierea nr. 184718/21.12.2021.
Imobilul este liber de sarcini, conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 72214/09.05.2023 și nr. 73073/10.05.2023 emise de OCPI Arad-BCPI Arad;

Proprietar - MOARA VEST SRL

Imobilul compus din terenul în suprafață de mp, având **număr cadastral /număr topografic:** 14370, precum și din fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina, poarta, având **număr cadastral /număr topografic:** 14370-C1, cladire frământare și depozitare, punct termic + post trafo A, având **număr cadastral /număr topografic :** 14370-C2, 2 (două) silozuri făină, având **număr cadastral /număr topografic:** 14370-C3, și atelier, având **număr cadastral /număr topografic:** 14370-C4, **situat în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274, jud. Arad, înscris în Cartea Funciară nr. 316902** (nr. CF vechi:79077) a localității Arad, prin încheierea nr. 84334 /03.11.2008, rezultat în baza Act Alipire nr. 3721/31.10.2008 de notar public Reisz-Medre Attila.
Imobilul este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 72215/09.05.2023, emis de OCPI Arad-BCPI Arad, **cu excepția** celor înscrise la pct. C Partea III Sarcini, respectiv: încheierea nr. 94404/25.09.2017 (i) - intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:) LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 1465 din 22.09.2017 emis de Lang Norbert Alex, sub **C1**; (ii) intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: LEI, si celelalte obligatii de plata aferente creditului în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 1464 din 22.09.2017 emis de Lang Norbert Alex, sub **C2**; încheierea nr. 67637/17.05.2021: (i) intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: .EI si celelalte obligatii de plata aferente creditului în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 1382 din 14.05.2021 emis de Lang Norbert Alex, sub **C5**; (ii) intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: .EI si celelalte obligatii de plata aferente creditului în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 1383 din 14.05.2021 emis de Lang Norbert Alex, **sub C6**, prin încheierea nr. 159674/26.10.2021 - intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, în baza Act Notarial nr. 3612 din 25.10.2021 emis de Lang Norbert Alex, sub **C7**.

VANZATOR

Nume REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Nr. inregistrare J
Informatii juridice INSTITUTIE PUBLICA, Capital social: 5.568.830
Identificator 17244352
Identificatorul TVA RO17244352
Strada B
Oras SECTOR1
Cod
Regiun RO-B
Tara RO
Adresa facturare@rur.ro
Persoana de contact CUCIUREANU SORINA
Telefon 0314251382
E-mail facturare@rur.ro

RO eFactura

Nr. factura 1040196
Codul tipului 380
Data emitere 2025-06-23
Data scadenta 2025-06-23
Moneda facturii RON

Moneda contabilizare RON

CUMPARATOR

Nume BIA SECULICI GHEORGHE
Nr. inregistrare 42609727
Identificator 42609727
Strada B-DUL DECEBAL NR.2
Oras ARAD
Cod
Regiune RO-AR
Tara RO

TOTAL NET	VALOARE TOTALA fara TVA	VALOARE TOTALA cu TVA	TOTAL DEDUCERI	TOTAL TAXE SUPLIMENTARE	SUMA PLATITA	VALOARE DE ROTUNJIRE
2919.00	2919.00	2919.00				
TOTAL PLATA	2919.00					

TOTAL TVA 0.00 RON

Detalierea TVA

Codul categoriei deZ Cota TVA 0.00

Baza de calcul	Valoare TVA	Codul	motivuluiMotivul scutirii
2919.00	0.00		

Linia	Nume articol/Descriere articol	Tara provenient	Pretul net al articolului	Moneda	Cantitate de baza	Cantitate facturata	UM	Cota TVA	Valoare neta
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ ARH.SECULICI GHEORGHE/BEN.ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT/AMP.CALEA AUREL VLAICU NR.274/ARAD/AR/S=5,40HA/580 EUR		2919.00	RON		0.0000	H87	0.00	2919.00

Instructiuni de plata

Codul tipului de instrument de 1
Nr. cont de plata RO36TREZ70020F335000XXXX
Numele contului de TREZORERIE MUN.BUCURESTI

STUDIU ISTORICO-ARHITECTURAL PRIVIND EVOLUȚIA FOSTEI FABRICI DE - SPIRT ȘI DROJDIE "Frații Neumann", ARAD

- **în subsidiar** - de fundamentare pentru documentația PUZ *„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE"*



Imobil cuprins la poz. 263, cod AR-II-m-B-00586 – Fosta fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann", în Lista Monumentelor Istorice a județului Arad 2015

Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/B, 274/C, 274/D, identificat prin C.F. -uri Arad conform listei anexă

Acest document este elaborat pentru tot amplasamentul analizat și crează premizele de fundamentare pentru documentatia PUZ în lucru. Studiul istoric complex va putea fi completat cu orice informatii sau elemente necesare, pentru toate zonele și cu inventarierea clădirilor de pe amplasament, pentru actualizarea și aducerea în formă finală.

Elaborator: S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare STUDIU ISTORICO-ARHITECTURAL PRIVIND EVOLUȚIA FOSTEI FABRICI DE SPIRT ȘI DROJDIE "Frații Neumann" , ARAD

Denumire documentație urbanism: PUZ si RLU – ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI și ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE

Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/B, 274/C, 274/D, *identificat prin C.F. - uri conform listă pusă la dispoziție de beneficiari*
CF 300847, CF 301614, CF 301938, CF 302099, CF 302110, CF 302114, CF 302128, CF 304444, CF 305571, CF 308757, CF 313574, CF 315801 (drum nord – parțial exterior), CF 320318, CF 320320, CF 320321, CF 320332, CF 320339, CF 320399, CF 320659, CF 320679, CF 320683, CF 320687,
și următoarele, care intră sub incidența PUZ:
CF 300614, CF 301334, CF 307160, CF 307255, CF 315008, CF 316902, CF 320353, CF 320598, CF 320599, CF 320601, CF 320604, CF 320606, CF 320607, CF 320610, CF 320612, CF 320616, CF 320618, CF 320625, CF 320660, CF 320662, CF 321196

Beneficiar / Inițiator: S.C. PROD COM ANDANTE S.R.

Proprietar: conform situație juridică și identific -cadastrale

Elaborator studiu: S.C. BONDSTUDIO S.R.L.

Data elaborarii: mai-decembrie 202

Număr documentatie: 88/2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Elaborator PUZ	**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**
Specialist R.U.R.	
Elaborator studiu istoric	**S.C. BONDSTUDIO S.R.L.** Piața Unirii, nr. 3, et. 2, cam. 4, CP 3000[illegible] Timișoara Tel. (+40) 733757939, email: contact@bc[illegible]udio.ro
Întocmit	**Arh. Raluca PESCAR - specialist atestat MC – 693 S** Restaurare arhitectură – 1 Studii, cercetări și inventariere monumente isto[illegible] – 3 Elaborare de studii, cercetări și inventariere monumente istorice – A Șef de proiect de specialitate – D
Colaborator	S.C. MOVEATILE PROJECT S.R arh. Silviana Câlnicean
Documentare arhivă și traduceri	Bogdan BUMBĂCILĂ Marius IVAȘCU
Documentare foto	**S.C. BONDSTUDIO S.R.L.** stud. arh. Larisa CSERVENSZKI stud. arh. Ariana ȚOLE stud. arh. Daniel ȘTEFĂROI stud. arh. Raluca SCHIPOR

CUPRINS

- **Foaie de capăt**
- **Listă de semnături**
- **Borderou**

A. PIESE SCRISE | MEMORIU GENERAL:

I. NOTA METODICĂ GENERALĂ

1. Descrierea obiectivelor şi limitelor studiului
2. Descrierea metodei şi direcţiilor de cercetare
3. Evidenţierea surselor documentare, iconografice, cartografice etc.
4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate
5. Prezentarea critică a bibliografiei generale
6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea

II. ANALIZA EVOLUŢIEI ŞI CARACTERISTICILOR TERITORIULUI STUDIAT

1. Analiza evoluţiei teritoriului studiat
   a) Istoricul teritoriului studiat în raport cu localitatea în care se situează
   b) Evoluţia structurii etnice, a ocupaţiilor populaţiei, a caracterului funcţional
   c) Evoluţia reglementărilor edilitare şi urbanistice
   d) Evoluţia tramei stradale şi a parcelarului
   e) Evoluţia fondului construit
   f) Concluzii referitoare la evolutia teritoriului studiat
2. Date istorice importante, evenimente istorice în teritoriul studiat
3. Prezenţe arheologice în teritoriul studiat
4. Monumente istorice, valori de patrimoniu cultural de interes naţional, situri arheologice în teritoriul studiat
5. Analiza caracteristicilor tesutului urban
   a) Analiza tramei stradale: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizari)
   b) Analiza parcelarului: vechime, caracteristici (forma, dimensiuni, utilizari)
   c) Analiza fondului construit (vechime, stil, decoratii, alcatuire constructiva)
   d) Analiza legaturilor dintre acestea (lungimea aliniamentelor, mod si grad de ocupare a parcelelor, retrageri fata de aliniament, accese in cladiri, s.a.)
   e) Analiza caracteristicilor functionale
   f) Concluzii referitoare la caracteristicile tesutului urban

III. ZONE ŞI SUBZONE ISTORICE DE REFERINŢĂ

1. Prezentarea caracteristicilor zonelor istorice de referinţă - definite prin PUG - de pe teritoriul studiat şi a prevederilor care se referă la acestea
2. Definirea şi delimitarea subzonelor istorice de referinţă, în funcţie de modul de dezvoltare şi de caracteristicile ţesutului urban
3. Zonele şi subzonele istorice de referinţă din teritoriul studiat
   a) Listarea zonelor istorice de referinţă, după caracteristicile acestora
   b) Schemă cu evidenţierea subzonelor istorice de referinţă (limite, tipuri)
4. Definirea tipului de protecţie necesar fiecărei subzone, în funcţie de caracteristicile acesteia
5. Definirea modului şi gradului de dezvoltare posibil al fiecărei subzone

IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

1. Identificarea construcţiilor valoroase
2. Identificarea amenajărilor valoroase
3. Identificarea spaţiilor şi perspectivelor valoroase
4. Date semnificative referitoare la construcţii şi amenajări
5. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecţie şi la natura protecţiei

V. STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE ÎN TERITORIUL STUDIAT

1. Stabilirea elementelor protejate şi a metodelor de protecţie ale acestora
   a) Descrierea metodei de selectare a elementelor protejate
   b) Caracteristici ale elementelor protejate şi stabilirea modului de protecţie
   c) Elemente protejate, după tip, grad de protecţie, intervenţii permise

2. Elemente protejate din perimetrul PUZ
   a) Listare după tip, grad de protecție și intervenții permise:
      a.1. Imobile protejate cu titlul de monumente istorice (inclusiv menționarea regimului de protecție special: VPCIN, MLPM)
      a.2. Imobile protejate prin apartenența la m.i.
      a.3. Imobile protejate prin PUZ+RLU
      a.5. Spații publice protejate (sau componente ale acestora: statui, plantații)
      a.6. Alte elemente protejate (plantații interioare, împrejmuiri, decorații)
   b) Propuneri de includere a unor imobile în Lista monumentelor istorice
   c) Elemente de gestiune și reglementare care decurg din SIZ (condiții generale care trebuie preluate în PUZ+RLU, obligativitatea elaborării de studii istorice prealabile construirii / desființării pentru anumite imobile; propuneri de punere în valoare a teritoriului pentru uzul administrației publice locale)
3. Analiza potențialului de dezvoltare a fiecărei subzone (creșteri posibile ale gradului de ocupare a parcelelor și modul în care se poate obține, îmbunătățirea fondului construit)
4. Stabilirea modului de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare ale teritoriului

B. PIESE DESENATE ŞI ANEXE

I. PLANURI ISTORICE

I. 1. Hărţi şi reprezentări iconografice
I. 2.1 Planuri succesive ale teritoriului studiat
I. 2.2 Planuri succesive ale teritoriului studiat

II. PLANURI DE LUCRU

II. 1.1 **Evoluţia tramei stradale** şi a parcelarului
II. 1.2 **Evoluţia** tramei stradale şi a **parcelarului**
II. 2. Evoluţia fondului construit
II. 3.1 **Caracteristicile tramei stradale** şi ale parcelarului
II. 3.2 **Caracteristicile** tramei stradale şi ale **parcelarului**
II. 4. Caracteristicile fondului construit
II. 5. Planuri pe criterii de definire şi delimitare a subzonelor istorice
II. 6. Planuri pe criterii de stabilire a elementelor protejate

III. PLANURI OPERAŢIONALE

III. 1. Plan cu evidenţierea zonelor si subzonelor istorice de referinţă
III. 2. Plan cu evidenţierea siturilor arheologice cunoscute, cercetate, reperate, presupuse şi cu evidenţierea zonelor care necesită cercetare arheologică
III. 3. Plan cu evidenţierea imobilelor protejate pe liste, categorii valorice şi intervenţii permise
III. 4. Plan cu evidentierea imobilelor protejate dupa categoriile de intervenţii permise
III. 5. Plan cu evidenţierea potenţialului de dezvoltare a teritoriului după gradul de dezvoltare şi modul de construire permis

IV. ANEXE

1. Fişe documentare: documente istorice semnificative; acte administrative, printre care regulamente anterioare, autorizații de construire ș.a.; fotografii şi alte surse iconografice; alte elemente de interes istoric; extrase ale studiilor şi cercetărilor realizate anterior – conform bibliografie
2. Fise de evaluare ale constructiilor si amenajarilor
3. Fise ale zonelor si subzonelor istorice de referinta, care vor cuprinde:
   a. Descrierea precisa a limitelor
   b. Principalele caracteristici
   c. Elemente care trebuie preluate in PUZ+RLU (functiuni dominante, utilizari ale terenului, trama stradala, forma si dimensiuni ale parcelelor, mod, grad de ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de construire) si descrierea modului de preluare a acestor elemente
4. Fisele elementelor protejate, care vor cuprinde:
   a. Descrierea precisa a imobilelor (adresa, referinte cadastrale, plan fotografii)
   b. Datarea componentelor, informatii sitorice semnificative

c. Principalele caracteristici morfologice
d. Regimul juridic de protectie
e. Descrierea precisa a elementelor protejate (cladiri, corpuri de cladiri, alte elemente)
f. Utilizari permise, permise cu conditionari, interzise
g. Interventii permise, permise cu conditionari, interzise
h. Conditii speciale de construire/desfiintare

Fisele spatiilor publice si a celorlalte elemente protejate se vor realiza similar

5. **Lista imobilelor clasate în diferitele liste și corelarea dintre acestea (Lista monumentelor istorice, Lista valorilor de patrimoniu cultural de interes național anexata Legii 5/2000, anexa II, Lista monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial din România, Lista siturilor arheologice de interes arheologic prioritar, Lista imobilelor cu valoare locală de patrimoniu construit identificate prin SIG/SIZ)**

A. PIESE SCRISE | MEMORIU GENERAL:

I. NOTA METODICĂ GENERALĂ

1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului

Subiectul cercetării de față îl reprezintă incinta industrială a fostei Fabrici de spirt şi drojdie "Frații Neumann", situat în Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/B, 274/C, 274/D, cu imobile identificate prin C.F. - uri conform listei anexă.

Conform extraselor de Carte Funciară enumerate, imobilele sunt situate în intravilan (în actualul cartier Gai din nord-vestul Municipiului Arad), având categoria de folosinţă curţi construcţii. Terenul se află în intravilanul municipiului Arad, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate anterior (Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, în vigoare[1], precum şi al Regulamentului aferent acestuia, aprobat prin Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad, nr. 89/1997 şi nr. 98/1998 şi Hotărârea nr.176/2002, privind aprobarea termenului de valabilitate a P.U.G. şi a Regulamentului aferent acestuia. PUG-ul a fost prelungit prin HCL 371/22.12.2015 şi este în curs de actualizare). Conform PUG în vigoare, arealul studiat se găsește în UTR 42.

Conform PUG în lucru (documentație în curs de actualizare PUG Municipiul Arad, întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L.)[2], arealul în studiu face parte din ZCP_R_MDP – zonă de regenerare pentru zone mixte cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, suprapusă peste zone construite protejate și aparține de cartierul Gai, fiind inclus în limitele acestuia.

Necesitatea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal pentru imobilul în studiu derivă atât din ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate"[3], conform căruia este obligatorie realizarea PUZ şi RLU într-un teritoriu administrativ în care sunt definite şi delimitate zonele construite protejate pentru stabilirea modului de construire în interiorul acestora, cât şi din prevederile PUG în vigoare al municipiului Arad, care impune o serie de restricţii şi interdicţii pentru zona protejată. Acestor considerente li se adaugă şi cele care ţin de acurateţea reglementărilor şi de aplicabilitatea lor operaţională şi care vor fi tratate, punctual şi integrat, în cuprinsul cercetării.

Prezentul studiu istoric vine ca răspuns la solicitarea instituțiilor publice cu rol de avizare și autorizare, în urma manifestării intenției de a interveni asupra arealului în studiu într-o manieră care depășește cadrul de reglementare existent. Nu se dispune, deci, de suficiente date în ceea ce privește obiectul intenției, dar nici de instrumente eficiente care să permită exercitarea unui control potrivit asupra intenției, astfel încât riscul periclitării valorice a Monumentului să fie eliminat. De aici derivă necesitatea întocmirii studiului istoric care fundamentează documentația de urbanism. Inițiatorul demersurilor este S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L. Scopul cercetării este determinarea constrângerilor și libertăților aplicabile amplasamentului studiat, ținând cont de faptul că acesta face parte dintr-un țesut urban valoros din punct de vedere istoric și cultural și ilustrează o funcțiune vitală pentru locuitorii urbei, cel puțin din punct de vedere economic și industrial.

Patrimoniul cumul al vestigiilor culturii industriale de secol al XVIII-lea, a stat la baza dezvoltării economice și are valoare deopotrivă istorică, tehnologică, socială, arhitecturală și științifică[4]. O dată cu schimbările geopolitice și cu instaurarea diferitelor regimuri, în climatul actual, importanța industriei s-a diluat și în multe din cazuri, chiar s-a pierdut irevocabil. Din acest considerent, este extrem de importantă prezervarea valorilor de patrimoniu, acolo unde acest lucru este posibil, dar într-o manieră integratoare și, neapărat, adaptată perioadei contemporane: Astfel că revitalizarea clădirilor industriale și reintegrarea lor în circuitul construcțiilor contemporane s-ar putea materializa prin restructurare pentru creșterea valorii ambientale și refuncționalizare, fie printr-un program specific industriei nepoluante, fie prin programe care să sublinieze și valoarea memorială a clădirilor.

---

[1] S.C. PROIECT ARAD S.A., *Planul Urbanistic General al Municipiului Arad*, proiect nr. 25000 / 1995

[2] Conform documentație de actualizare a Planului Urbanistic al Municipiului Arad, elaborată de S.C. ICEBERG S.R.L., disponibilă la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/AllByUNID/DC2831455EC54175C22587CF002C42BF?OpenDocument, accesat la 16.08.24

[3] https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/49684

[4] Eusebi Casanelles, Stuart B. Smith, Eugene Logunov, *Carta patrimoniului industrial: definiții, terminologie, principii și concepte*, disponibilă la https://arhitectura-1906.ro/2018/05/carta-patrimoniului-industrial/ , accesat la 18.07.24

2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare

În funcție de direcția și obiectul intervenției, dar și de modul în care întregul demers impactează imobilul în studiu, vecinătățile acestuia și spațiul public, există diferite niveluri și direcții de detaliere care sunt conținute într-un studiu de fundamentare cum este cel prezent. Acesta se bazează pe analiza unui sistem multi-criterial - ca instrument de bază pentru trasarea unor concluzii într-o situație complexă, cum este cazul celei de față, dar și pe cercetarea de la ansamblu la detaliu, de la scară teritorială și până la nivel individual, trecând în revistă evoluția cartierului Gai, dar și a istoricului clădirilor care fac obiectul studiului. Cercetarea este realizată într-o manieră sistematică și tratează potențialul de valori urbanistice, arhitecturale, peisagere și memoriale ale incintei industriale care a aparținut și s-a dezvoltat sub egida fraților Neumann.

Scopul cercetării de față este acela de a trasa concluzii care permit stabilirea cât mai clară a posibilităților de intervenție. Numai în acest fel se poate asigura o direcție onestă și adecvată, atât în ceea ce privește protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale ale monumentului, cât și referitor la fructificarea oportună a spațiului studiat.

3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice, etc.

Cărți și monografii, articole

- Glück, Jenő, *Adatok Arad megye fejlődéséről az 1848/49-es forradalom nyomán (1849-1867)*, A Móra Ferenc Múzeum Évkönyve: Studia Historica 5, Szeged, 2002;
- Lakatos, Ottó, Arad története (I-III). Függelék: Három év egy compromittált életéből. Ugyanot. Hrom kötet. Tervrajzzal, négy térképpel és három rajzzal (ism. Századok 1881. 543., 1882. 162. 1.), Arad, 1881;
- Vörös L. (szerk.), *Magyar vasúti évkönyv* 5. évf. / 1882 (Budapesta, 1883), "Hegyi vasutakAradi iparvasut";
- Jancsó Benedek, *Aradvármegye és Arad Szabad Királyi Város Monographiája*, III kőtet (második és befejező rész.), „Aradvármegye és Arad Szabad Királyi Város Története", második rész, A törökhódoltástól napjaikig, Arad, 1898;
- *Képviselőházi napló*, 1887. IV. kötet • 1888. február 13–május 5.Ülésnapok, 1887-80;
- Dr. Hugo Hollaender, *A malaria elterjedése Magyarországon*, I. Rész. *A malaria topografiája Magyarországon*, VI. Tisza-Maros szöge. Budapesta, 1907;
- Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice*, Volumul I, Editura Mirador, Arad, 2011;
- Șandici, Liubomir, Monografia comunității sârbe din Arad – Gai, Cartea I-a, Cartea Roșie, "Acesta este Gaiul meu", editura PROMUN, Arad, 2012
- Kiraly Andras, Lehoczky Attila, Muntean Tibor *Aradul merge înainte! Capitole din istoria orașului: de la mijlocul secolului al XIX până la începutul secolului XX*, , trad. in lb. română: Gabriel Roman, editura Gutenberg Univers, 2023;
- Király András, Lehoczky Attila, Muntean Tibor, Puskel Péter, Ujj János, Aradul merge înainte! Capitole din istoria orașului. De la mijlocul secolului al XIX-lea până la începutul secolului XX, Editura Gutenberg Univers, 2023;
- *Magyar Földmivelö*, 1904 (7. évfolyam, 1-50. szám), 1904-06-26 / 25. Szám;
- *Békésmegyei közlöny*, 1881 (8. évfolyam) január-december • 1-156. szám1881-09-20 / 114. Szám;
- *Békésmegyei közlöny*, 1881 (8. évfolyam) január-december • 1-156. szám1881-09-20 / 114. Szám;
- *Eger - hetilap*, 1882, 1882-04-13 / 15. Szám;
- *Nyírvidék*, 1888 (9. évfolyam, 1-53. szám)1888-07-08 / 28. Szám;
- *Zemplén*, 1905. július-december (35. évfolyam, 70-145. szám)1905-08-29 / 94. Szám;
- *Délmagyarország*, 1913. július (2. évfolyam, 151-177. szám), 1913-07-11 / 160. Szám;
- *Délmagyarország*, 1912. október (1. évfolyam, 42-68. szám), 1912-10-17 / 56. Szám;
- *Békésmegyei közlöny*, 1907 (34. évfolyam) július-december • 52-101. Szám, 1907-10-17 / 82. Szám;
- *Ellenzék*, 1938. június (59. évfolyam, 123-144. szám), 1938-06-18 / 134. Szám;
- *Lapszemle*, 1928. Május, 1928-05-29 [1338] și *Keleti Ujság*, 1933. február (16. évfolyam, 25-48. szám), 1933-02-15 / 37. Szám;
- Cuțaru, Nicandru, Preot - paroh, *Micromonografia parohiei Arad-Gai*, disponibilă la https://bibliotecaarad.ro/monografii-municipiul-arad/ , accesat la 13.08.24

Hărți (surse cartografice)

- Königreich Ungarn (1782–1785) – First Military Survey, https://maps.arcanum.com/en/map/europe-18century-firstsurvey/?layers=163%2C165&bbox=2352437.640709551%2C5803475.033991422%2C2388802.556916224%2C5817023.497254969 , accesat la 16.08.24;
- Franziszeische / Zweite Landesaufnahme, Hungary (1819–1869) - Second military survey of the Habsburg Empire | Arcanum Maps, disponibil online la https://maps.arcanum.com/en/map/secondsurvey-hungary/?layers=5&bbox=2352378.417422208%2C5803507.451829257%2C2388743.333628881%2C5817055.9150928045 , accesat la 16.08.24;
- Franzisco-Josephinische Landesaufnahme / Dritte Landesaufnahme, Habsburg Empire (1869-1887) - Third Military Survey (1:25000) | Arcanum Maps, disponibil online la https://maps.arcanum.com/en/map/thirdsurvey25000/?layers=129&bbox=2361490.939651395%2C5810101.679888214%2C2379673.3977547316%2C5816875.911519988 , accesat la 16.08.24.
- Arad "City maps" & "Regional Maps", disponibile online la https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar354336, accesat la 23.08.2024;
- Imagine satelitară a Municipiului Arad, disponibilă online la https://www.google.com/maps/place/Arad/@46.2052003,21.2649352,8827m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4745984ba35c59c3:0xf70074a3e558491!8m2!3d46.1865606!4d21.3122677!16zL20vMDI1MGIw?entry=ttu , accesat la 23.08.2024.
- Planuri ale incintei, din arhivele S.C. PROD COM ANDANTE S.A.
- Planuri topografice, din arhivele O.C.P.I.

Surse iconografice

- Király Személye Körüli Minisztérium Levéltára - Királyi könyvek, vol. 71
- Király Személye Körüli Minisztérium Levéltára - Királyi könyvek, vol. 73
- *Központi Védjegy-Értesítő*, 1903 (1-12. szám), 1903-03-01 / 3. Szám
- Biblioteca Județeană „Alexandru D. Xenopol" Arad, disponibil online la https://bibliotecaarad.ro/aradul-in-harti-si-imagini/, accest la 22.07.2024

Surse internet

- Arad. Zone. Rolul familiei Neuman în viața publică a Aradului - ARAD Zone - Arad City - Stadt, grad, oras, varos, https://www.arad.zone/blog-ar/rolul-familiei-neuman-%C3%AEn-via%C8%9Ba-public%C4%83-a-aradului , Accesat la 28.06.24
- Arad – repere cronologice, disponibil online la https://www.cjarad.ro/uploads/files/Serv_amen.ter.urbanism/PATJ%20ARAD%202010%2004.MAR.2010%20-%20pdf/PATJ%20ARAD/Studiu_istoric/02.1.Arad_Cronologie_9.pdf, accesat 12.05.2024
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, disponibil online la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/AllByUNID/DC2831455EC54175C22587CF002C42BF?OpenDocument, accesat la 12.09.24
- PATJ, Anexa I.1I. Sinteză istorică, disponibil online la https://www.cjarad.ro/uploads/files/Serv_amen.ter.urbanism/PATJ%20ARAD%202010%2004.MAR.2010%20-%20pdf/PATJ%20ARAD/Studiu_istoric/02.0_Sinteza_Mun_ARAD.pdf, accesat 12.07.2024
- https://cimec.ro/ProiecteEuropene/Patrimoniu/doc/istorice.htm#5
- Anexa nr.1 - Regulament Local de Urbanism (RLU) sintetic - PUG Arad 2024 – reglementarea funcțională în intravilan, disponibil online la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/E89F880FEFD006E9C2258B26001FEBE2/$FILE/Anexa%201-2%20RLU%20sintetic%20PUG%20Arad%202024.pdf?Open, accesat 12.05.2024

Documentații de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism

- Plan De Amenajare A Teritoriului Județean Arad, disponibil online la https://www.cjarad.ro/activitate/urbanism/1-1-plan-de-amenajare-a-teritoriului-jude%C8%9Aean-arad.html, accesat 05.08.2024
- P.U.G. al Municipiului Arad – proiect nr. 25.000/1995, întocmit de către "S.C. Proiect Arad" S.A. şi Regulamentul aferent, aprobat prin HCL a Municipiului Arad nr. 89/1997 şi nr. 98/1998, prelungit prin HCL 176/2002, HCL 371/22.12.2015;

- Actualizare P.U.G al Municipiului Arad – proiect nr. 31.000/2007, întocmit de către "S.C. Proiect Arad" S.A.
- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, elaborată de Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare Teritorială Durabilă "URBAN INCERC", Sucursala URBANPROIECT, București, 2014
- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, Elaborator: S.C. ICEBERG S.R.L., pr. nr. UAG 203/2020, disponibil online la https://registrulverde.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/AllByUNID/plan-urbanistic-general-al-municipiului-arad-00018902?OpenDocument, accesat 15.03.2024

Lista Monumentelor Istorice

- ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii şi Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, şi a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial nr. 113 din 15 februarie 2016
- MC, Lista Monumentelor Istorice a jud. Arad, disponibil online la http://www.cultura.ro/sites/default/files/inline-files/LMI-AR.pdf, accesat 03.04.2024
- INP, Listele Monumentelor Istorice, disponibil online la https://patrimoniu.ro/en/articles/lista-monumentelor-istorice, accesat 26.04.2024
- Repertoriul Arheologic Național, disponibil online la https://map.cimec.ro/Mapserver/?layer=ran&cod=9271.14, accesat 12.07.2024

Cadrul legislativ de referință

- LEGE nr. 422 din 18 iulie 2001 (**republicată**) privind protejarea monumentelor istorice;
- ORDIN nr. 2.314 din 8 iulie 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, şi a Listei monumentelor istorice dispărute;
- ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"Ordin 2260/2008;
- REGLEMENTARE TEHNICĂ din 20 octombrie 2003 privind "Metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)";
- LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- LEGE nr. 5 din 6 martie 2000 (*actualizată*) privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a III-a - zone protejate;
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;
- HOTĂRÎRE Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- ORDONANŢA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 (**republicată**) privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional*);
- LEGE nr. 378 din 10 iulie 2001 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional;
- LEGE nr. 6 din 9 ianuarie 2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic şi industrial;
- LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**) privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor*);
- Ordinul MCC nr. 2682/2003 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare şi evidenţă a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fişei analitice de evidenţă a monumentelor istorice şi a Fişei minimale de evidenţă a monumentelor istorice;
- Ordin al Ministrului Culturii şi Cultelor nr. 2260 din 18/04/2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare si inventariere a monumentelor;
- NORME METODOLOGICE din 18 aprilie 2008 de clasare şi inventariere a monumentelor istorice;
- LEGE nr. 157 din 7 octombrie 1997 privind ratificarea Convenţiei pentru protecţia patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985 şi semnată de România la 22.06.1996,

publicată în Monitorul Oficial al României nr. 274 / 13.10.1997;

- LEGEA nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- OMC nr. 3568/22.12.2022 pentru aprobarea Metodologiei de intervenție pentru abordarea non invazivă a eficienței energetice în clădiri cu valoare istorică și arhitecturală;
- OMC nr. 3189/2020 prin care Ministerul Culturii deleagă serviciilor publice deconcentrate competența de avizare a documentațiilor Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent;
- INSTRUCȚIUNILE Nr. 01/2016 privind exercitarea competențelor de emitere a avizului Ministerului Culturii pentru intervențiile de punere în siguranță a elementelor și părților de construcție care reprezintă pericol public, elemente ale monumentelor istorice, construcțiilor din zonele de protecție ale monumentelor istorice și din zonele construite protejate și ale altor construcții pentru care s-a instituit un regim de protecție din punct de vedere cultural prin documentații de urbanism;
- ORDINUL nr. 2237/2004 privind aprobarea normelor de semnalizare a monumentelor istorice;
- ORDINUL nr. 2684/2003 privind aprobarea Metodologiei de întocmire a Obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acesteia;
- LEGE nr. 2 din 16 februarie 1968 (**republicată**) privind organizarea administrativă a teritoriului României.

4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate

Elaborator studiu istoric	**S.C. BONDSTUDIO S.R.L.** Piața Unirii, nr. 3, et. 2, cam. 4, CP 300085 – Timișoara Tel. (+40) 733757939, email: contact@bondstudio.ro
Întocmit	**Arh. Raluca PESCAR - specialist atestat MC – 693** Restaurare arhitectură – 1 Studii, cercetări și inventariere monumente istorice – 3 Elaborare de studii, cercetări și inventariere monumente istorice – A Șef de proiect de specialitate – D
Colaborator	S.C. MOVEATILE PROJECT S.R.L. arh. Silviana CÂLNICEAN
Documentare arhivă și traduceri	Bogdan BUMBĂCILĂ Marius IVAȘCU

5. Prezentarea critică a bibliografiei generale

Identificarea și selectarea surselor bibliografice prezentate pentru prezentul studiu au fost precedate de o analiză riguroasă a acestora, necesară ținând cont de lacunele, divergențele, dar și multitudinea de opinii personale, regăsite în istoriografia de specialitate. Ordonarea, verificarea și concilierea multiplelor surse existente au fost mult facilitate de accesibilitatea și volumul imens de informații regăsite astăzi pe Internet, informații care au permis, într-o oarecare măsură, ordonarea cronologică și verificarea surselor menționate.

Informațiile culese din aceste surse au fost ulterior suprapuse și corelate cu reprezentările cartografice ale diferitelor etape de evoluție și sistematizare a municipiului Arad. Hărțile consultate sunt revelatoare pentru conturarea evoluției zonei de interes, atât parcela pe care se află amplasat spitalul municipal, cât și conturul corpurilor care aparțin de acesta fiind relativ usor de identificat. Există, pe firul informațiilor adunate și lacune în datele colectate, spre exemplu intervale de timp din care nu dispunem de cartografiere.

Documentarea pentru acest studiu a ocupat un rol semnificativ, având în vedere informația minimal disponibilă la simplele căutări pe Internet sau din surse povestite. Selectarea surselor de informare a ținut cont de autenticitatea, veridicitatea, autoritatea, calitatea informației, dar și de diverse tipuri de informații și surse: primare (monografiile locale, lucrările științifice), secundare (lucrările de tip lexicon, monografiile regionale, sursele cartografice sau documentele de arhivă) și terțiare (articole în ziare și periodice ale vremii). Pentru eradicarea informațiilor eronate și contradictorii și alcătuirea studiului din informație corectă, ce poate fi verificată, s-au aplicat tehnici de tipul gândire critică, argumentare prin verificare încrucișată, cercetare la fața locului, investigații secundare pe subiect, revizuirea cuvintelor-cheie pentru căutări.

6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea

Studii de dată recentă

- Documentație în curs de actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, elaborată de S.C. ICEBERG S.R.L.;
- Studiu istoric și urbanistic arhitectural al Municipiului Arad, Studiu de fundamentare pentru P.U.G. *(în lucru)* Arad, documentație întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L.;
- Plan Urbanistic Zonal – *în lucru* – întocmit de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.;
- Studiu CAD / topografic, întocmit de S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L.;

Documentații anterioare

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A., 1995, aprobată prin Hotărârea nr. 89 / 01.04.1997;
- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, elaborată de Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare Teritorială Durabilă "URBAN INCERC", Sucursala URBANPROIECT, București, 2014;
- S.C. PROIECT ARAD S.A., P.U.Z. C.P. Zonă Monumente Protejate Arad, Volumul III, Studii de fundamentare asupra Ansamblului Urban Arad;
- Schiță unificare și reparcelare moara, întocmit de Cociș Agneta, pentru S.C. MOARA VEST S.R.L., Proiect nr. 48 / august 2003:
- "Ridicare topo - conf. HG. 834/1991 a incintei S.C. INDAGRARA S.A. de la 1994", întocmită de Asociația Familială Kelly Ladislau Arad, Sursa: privată;
- Pr. Nr. 505-07/1974, *Mărirea capacității la Fabrica de spirt Arad - Plan de situație*, sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;
- Pr. /1976 întocmit de C.B.S.A. București - Atelierul de proiectare, *Dezvoltare Spirt Arad - Plan de situație*, sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;
- Pr. 505-27/3 din 1976, faza STS, întocmit de B.S.A. București - Secția de proiectare, *Dezvoltarea întreprinderii de spirt*, sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;
- Pr.16296/1985-1987, faza EXP., întocmit de Centrul de Proiectări al jud. Arad, *Expertiză clădire secția de spirt,* sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;
- Plan de situație a corpului de proprietate situat în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, întocmit de S.C. REBO CONSULT ROMANIA S.R.L. pentru S.C. MOARA VEST S.R.L., Noiembrie 2007;
- Plan de situație. Dispozitivul de linii industriale a fostei Întreprinderi de morărit și panificație – ARMOPAN, Arad, întocmit de ing. Răzvan Ilie, nedatat. Sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;
- Pr. /2005 *Schiță de apartamentare privind imobilul situat în Arad, C.A. Vlaicu, nr. 274*, întocmit de S.C. GEO CAD&TOPO S.R.L., mai 2005. Sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;
- Pr. 20.137 *Expertiză clădire drojdie panificație,* întocmit de Centrul de Proiectare al județului Arad pentru Întreprinderea de Spirt și Drojdie Arad, iunie 1988. Sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;
- Pr. 04/2006 faza PT, *Stație de preepurare ape uzate la Fabrica de bioetanol,* întocmit de S.C. SOLMEAD SRL Cluj-Napoca pentru S.C. INTEROM DISTRIBUTION COMPANY S.R.L., 08.2006. Sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;
  proiect(s.a.) "Lucrări de reparații și modernizări" întocmit de Centrul de Proiectare al Județului Arad, sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.);

II. ANALIZA EVOLUȚIEI ȘI CARACTERISTICILOR TERITORIULUI DIN CARE FACE PARTE ZONA STUDIATĂ

1. Analiza evoluției teritoriului studiat

a) Istoricul teritoriului studiat în raport cu localitatea în care se situează

Arad este municipiul de reședință, situat în partea de sud-vest a județului cu același nume și dezvoltat pe ambele maluri ale râului Mureș. Așezat la confluența dintre regiunile istorice Banat, Crișana și Țara Moților, pe de o parte și Ungaria, de cealaltă parte, poate fi definit ca "mozaic" etnic și cultural datorită colonizărilor din secolele XVIII-XIX. Este poziționat la intersecția unor căi de comunicare de importanță majoră și în apropierea punctelor de frontieră, ceea ce îi oferă calitatea de oraș important al Câmpiei de Vest și "poartă" de intrare în țară. Acestea sunt unele dintre principalele aspecte care i-au favorizat dezvoltarea de-a lungul timpului. Teritoriul municipiului Arad a fost gazdă pentru diferite etnii și culturi, de aceea nu este de mirare că zonele care îl alcătuiesc s-au împletit de-a lungul timpului într-un conglomerat de etnii și tradiții, demonstrând o continuitate istorică în ceea ce privește locuirea. Traversat de brațele Mureșului, cu multe insule care au generat zone mlăștinoase, dar și pășuni bogate și păduri răzlețe, Aradul a devenit loc de refugiu și pentru imigranții sârbi, alături de alte etnii. Aceștia au lăsat o moștenire culturală bogată, una din așezările în care au proliferat fiind actualul cartier Gai, al cărei nume (ne sugerează unele surse istorice[6]) pare să fii provenit din limba lor natală (*Gaj – Dumbravă*).

Amplasamentul în studiu, fosta incintă istorică industrială a fraților Neuman – aparține în prezent cartierului Gai, unul din cele mai vechi cartiere ale Aradului, localizat în nord-vestul orașului. Gai-ul este o zonă bogată în valori de patrimoniu, atat ecleziastic, cât și industrial. Caracterul evolutiv al arealului este în strânsă legătură cu dezvoltarea orașului Arad, în special cea industrială, care capătă amploare începând cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea. Dezvoltarea sa este însă primordial dictată de așezările imigranților în zonă și mai ales de edificarea ansamblului monumental Sfântul Simion Stâlpnicul (astăzi mănăstire de maici, aflată în extremitatea de nord a cartierului), la finele secolului al XVIII-lea. Ansamblul construit de episcopul Sinesie Jivanovici, ca reședință de vară, a servit drept lăcaș de cult pentru credincioșii ortodocși români și sârbi[7].

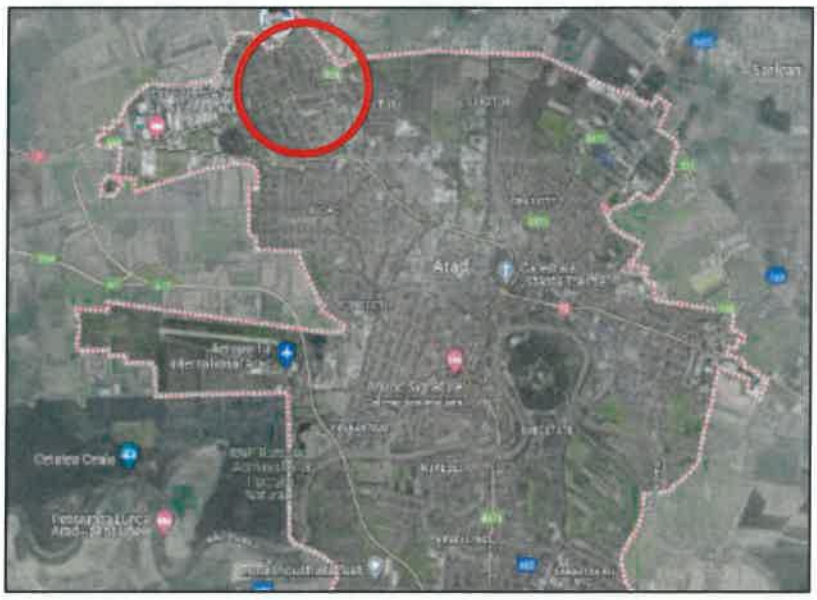


Fig.II.1.1: Hartă satelitară care indică limitele intravilanului orașului Arad, în prezent și localizarea zonei studiate în cadrul arealului urban[8]

[6] În monografia sa, *Arad – Gai – Scrieri monografice*, Horia Truță susține că atribuirea numelui Gai, care ar fi inspirat din limba sârbă – de la cuvantul „Gai" – Dumbrava, este mai plauzibilă decât alte variante sugerate, ținând cont că această denumire mai poate fi întâlnită și în alte localități sârbești, asemănătoare din punct de vedere geografic. P. 12

[7] Cuțaru, Nicandru, Preot - paroh, *Micromonografia parohiei Arad-Gai*, p.1, disponibilă la https://bibliotecaarad.ro/monografii-municipiul-arad/ , accesat la 13.07.24

[8] https://www.google.com/maps/place/Arad/@46.1752531,21.2651586,13z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x4745984ba35c59c3:0xf70074a3e55849!8m2!3d46.1865606!4d21.3122677!16zL20vMDI1MGIw?entry=ttu, accesat la 18.07.24

Preistorie și Antichitate

Studiile arheologice din partea de sud-vest a Gaiului (lângă șoseaua Arad - Pecica) au scos la iveală suficient material pentru ca cercetătorii să fie convinși de existența, în acest spațiu, a uneia din sutele de așezări a dacilor romanizați, cu locuințe care constau din semi-bordeie. Dacă ținem cont de calitatea teritoriului pe care se află Aradul, poartă de trecere spre zona centrală a țării, și punct important de pătrundere a diverselor popoare migratoare (celți, huni, tătari, turci, ca să amintim doar o parte) este clar că trupele romane au pătruns spre cetățile dacice nu doar prin Orșova și Turnu Severin ci și prin Pannonia, traversând astfel și actualul teritoriu al Gaiului[9]. În baza materialului arheologic se poate demonstra intensa locuire geto-dacică și daco-romană din zonă, explicabilă mai ales prin prezența Mureșului, ale cărui brațe crează insule împădurite, bogate în vânat și pește și propice pentru dezvoltări de așezări ulterioare.[10]

Evul Mediu

Tranziția de la Antichitate către Evul Mediu este marcată de pătrunderea diverselor popoare migratoare pe malul Mureșului, dar și de "românizarea" populației autohtone, care începe, o dată cu secolul al VIII-lea, să se coaguleze în unitățile administrativ-teritoriale cu caracter medieval, cunoscute azi sub denumirile de cnezate și voievodate.

Nu există mențiuni despre Gai în izvoarele istorice în această perioadă, deși este de presupus că acolo au existat așezări care, fie au fost ocolite de triburile invadatoare, fie au fost relocate tocmai din cauza invadărilor succesive. Cel mai probabil, fenomenul de "roire" a așezărilor, specific zonei, apare și aici, din cauza violențelor și agresiunilor popoarelor invadatoare, ca hunii sau tătarii. În fața acestora, populația autohtonă adoptă "glisarea" către noi vetre, fenomen explicabil pentru zona de câmpie, aflată în calea năvălitorilor și care conferă dinamism evoluției așezărilor. O alta variantă pentru a le ține piept invadatorilor a fost și "apărarea elastică"[11], facilitată de valea mlăștinoasă și împădurită a Mureșului, care oferea refugiu. Până în prezent nu se cunosc date precise privind înființarea și alipirea Gai-ului la orașul Arad[12]. Este deci foarte posibil ca însăși existența cadrului natural - suprafețe mari acoperite cu trestie, zone mlăștinoase care alternau cu zone împădurite - să fi oferit un motiv suficient pentru a se renunța la alte construcții de apărare[13]. Nu se cunoaște încă, vreo atestare documentară a unei așezări închegate cu numele de Gai, înainte de anul 1770[14].

Secolul al XVIII-lea d.C.

Primordial dezvoltării cartierului Gai, dar cu un rol important în aceasta, este edificarea Reședinței de vară a Episcopului Aradului, Sinesie Jivanovici – construcție care poartă hramul Sfântului Simion Stâlpnicul. Maestrul german Egidiu Ienowein (Genowein) a construit în extrema nordică a cartierului de astăzi, ansamblul monahal edificat în mai multe etape, începând cu anul 1761[15]. Acesta este constituit din biserica paraclis în stil baroc, conacul cu fațada răsăriteană bogată în ornamente și corpul vechi al chiliilor (conacul și biserica fac corp comun, fiind poziționate în forma literei U)[16]. Terenul făcea parte dintr-un domeniu mai vechi al Episcopiei, cumpărat încă în 1706 de Isaia Diacovici (1706-1708), din veniturile sale de episcop al Aradului, de la fostul căpitan împărătesc, contele Attomus[17].

Pe hărțile aferente Primei ridicări topografice militare (Iosefină) se distinge deja mănăstirea din nordul cartierului Gai, situată într-o zonă acoperită cu unul din numeroasele pâlcuri de pădure, dezvoltate pe solul reavăn, înconjurat de ape (o ipoteză este că de aici derivă numele cartierului, care în traducere din limba sârbă înseamnă "pădure tânără, stejăriș" - dumbravă)[18]. Tot aici se observă și drumurile importante de legătură: Arad - Gai - Sântoma – Pecica (Calea Aurel Vlaicu) și Arad- Gai-Turnu-Batania (strada Poetului), care, până în anii 1920 era parcurs des de populația fiecărei localități, în special pentru comerț. Acest ultim drum a fost și mult

[9] Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 54-55
[10] *Ibidem*, p. 56
[11] S.C. PROIECT ARAD S.A., *P.U.Z. C.P. Zonă Monumente Protejate Arad, Volumul III, Studii de fundamentare asupra Ansamblului Urban Arad*, Cap. II, *Analiza evoluției și caracteristicilor teritoriului studiat*, 2. *Date istorice importante, evenimente istorice în teritoriul studiat*, a.*Istoricul teritoriului în raport cu localitatea în care se situează*, 1) Sec. II-III d.C., pg. 36
[12] Truță, Horia, *op. cit.*, p. 11
[13] *Ibidem*, p. 60
[14] *Ibidem*, p. 102
[15] Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. II, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 5
[16] URBAN INCERC, Sucursala URBAN PROIECT *Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad*, 2014, p. 92 și 232
[17] Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. II, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 11
[18] Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 12

timp cel mai important spre Ungaria din aceste locuri de la nord de Mureş. În prezent, se poate identifica un traseu actual al care duce spre Variaş (spre nord) şi trece pe actuala strada Poetului. Drumul de astăzi, mult mai drept, are un punct de intersecţie şi cu cel spre Sântoma (apus), acesta fiind, la vremea respectivă, calea principală spre Pecica (actuala cale Aurel Vlaicu în zona UTA) şi care, spre sud, continuă apoi la Arad[19].

a) 

b) 

Fig.II.1.2 a) şi b) Prima ridicare topografică militară (Iosefină) la diferite scări, indicând amplasarea ansamblului monahal edificat de Sinesie Jivanovici, care marchează începutul dezvoltării Gai-ului[20]

În această perioadă au loc schimbări radicale în toate regiunile şi comitatele Aradului, generate de ascensiunea Mariei Tereza la tronul Imperiului Habsburgic, care desigur că influenţează şi dezvoltarea zonei studiate (datorată în mare parte edificării mănăstirii Sf. Simion Stâlpnicul). Având ca punct de plecare edificarea acestui ansamblu, putem presupune că un număr mare de oameni, români şi sârbi s-au relocat în zona apropiată mănăstirii care începe să prindă contur la trecerea dintre secolele al XVIII-lea şi al XIX-lea, fiind sistematizată la cererea autorităţilor (concomitent cu sistematizarea urbanistică a Gaiului, strada Dunării - fostă Bisericii a fost trasată ca axă centrală, având drept cap de perspectivă chiar lăcaşul de cult[21]).

Existenţa mănăstirii polarizează construcţii în preajmă, toate cu planuri avizate de organe competente. Noile edificii încep să apară (probabil) ca urmare a măsurilor dictate de autorităţile epocii. Pe de o parte, este vorba de interdicţia de a construi în zona cetăţii din Aradul Vechi, iar pe de alta, intenţia Mariei Tereza de a reloca oraşul în pusta Zimandului din cauza inundaţiilor frecvente cauzate de Mureş şi afluenţii săi. Gaiul, fiind la o distanţă considerabilă de Aradul vechi şi nefăcând parte, la momentul respectiv, din oraşul propriu-zis, era scutit de a se supune acestor reguli, astfel că este considerat o zonă "sigură" pentru construcţii care să rămână permanente şi să nu necesite demolare şi/sau relocare, în funcţie de intenţiile conducerii la vremea respectivă. Clădirile sunt amplasate pe străzi drepte, nou sistematizate, traversând perpendicular actuala stradă a Dunării (fostă Bisericii) - ce ducea spre mănăstire. În 1780, în Gai, este înregistrat un număr de 112 familii[22].

Secolele XIX-XX d.C.

În prima jumătate a secolului al XIX-lea Aradul suferă o perioadă de stagnare (care temperează pentru o vreme debutul promiţător al dezvoltării urbanistice) impusă atât de cauze naturale dar şi antropice, de ordin politic şi economic. Oraşul îşi revine repede din acest nou impas şi se afirmă ca nod major de circulaţie, industrie, agricultură şi comerţ, într-un teritoriu vast şi aflat în continuă expansiune, fapt care influenţează creşterea

[19] *Ibidem*, p. 16-18
[20] Prima ridicare topografică militară (Iosefină), disponibilă la https://maps.arcanum.com/en/map/europe-18century-firstsurvey/?layers=163%2C165&bbox=2352437.640709551%2C5803475.033991422%2C2388802.556916224%2C5817023.497254969 , accesat la 18.07.24
[21] Truţă, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. II, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 5
[22] Studiu istoric şi urbanistic arhitectural al Municipiului Arad, P.U.G.în lucru Arad, întocmit de S.C. ICEBERG S.R.L. şi accesibil la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/DAE4DCC700BFB013C225883A003C2A97/$FILE/08-SF%20PUG%20Arad%20Studiu%20istoric%20Arad.%20Rev.1.pdf?Open, accesat la 08.08.2024

populației din spor natural, dar și migrator. În 1834, conform Conscripției dicale, Aradul era deja împărțit în 13 cartiere, cel de-al XIII-lea fiind înregistrat sub numele de Gai. Pe teritoriul aferent nu locuiau nobili, funcționari de stat sau militari, în schimb erau înregistrate 331 de familii plătitoare de impozite. Existau doar case, dar și trei mori de uscat.

Evoluția zonei a fost strâns determinată de activitatea administrativă și viața economică a orașului Arad, de care aparținea[23]. După înființarea, de către Frații Neuman, în 1851, a Fabricii de Spirt și Drojdie, în zona de sud-est a actualului cartier Gai, acestora li se adaugă, în 1862 Moara cu abur, devenită cea mai mare din această parte a țării. Progresul economiei locale a fost favorizat de racordarea timpurie a Aradului la sistemul căilor ferate (1858) dar și de instaurarea regimului dualist austro-ungar (1867). În instituțiile și organizațiile locale, un rol preponderent l-au jucat cetățenii de etnie maghiară, astfel că într-o epocă de prosperitate și avânt economic, Banca Austro-Ungară (derivată în 1878 din Banca Națională Austriacă) a deschis în 1880, o sucursală la Arad. După ce, în 1895, s-a pus în funcțiune rețeaua de curent electric, iar în 1909, industria orașului s-a îmbogățit cu Fabrica de textile a fraților Neuman (ITA), la începutul secolului al XX-lea, Aradul a ajuns să fie o Metropolă Industrială de prim rang, care dispunea de 25 fabrici și 7 instituții de credit.

Secolul al XIX-lea a fost hotărâtor pentru evoluția orașului Arad (și implicit cea a cartierului Gai) și prin procesul de colonizare și sistematizare a localității, inițiat de Imperiul Habsburgic, instalat de peste un secol. Secolul al XX-lea debutează cu peste 60 000 de locuitori in Arad, repartizați în mai bine de 13 000 de unități locative (statisticile de la acea data indică 67 246 locuitori)[24]. În 1900, Gaiul avea deja 2.796 locuitori (4,96% din populația Aradului), din care 1039 erau maghiari, 725 români, 792 sârbi și 240, alte naționalități[25]. Datele arată cristalizarea unui sistem urban bine definit din toate punctele de vedere: economic, social, urbanistic, arhitectural. Este perioada în care orașul se dezvoltă în multiple direcții: preluarea stilurilor arhitecturale din Viena și Budapesta, creionarea unor spații publice - piațete, parcuri și zone de relaxare, dar și sistematizarea rețelelor edilitare, a nodurilor de circulație și a transportului în comun.

Cele două războaie au lăsat urme adânci în toate domeniile vieții arădenilor. Industria și agricultura au fost grav afectate de operațiunile militare iar pierderile populației, imense. Numeroase fabrici, printre care Atelierele principale CFR și uzinele Astra, au fost ruinate. Un număr de 44 de intreprinderi și-a încetat producția, Cartierul gării a fost transformat în ruine, podurile distruse, iar o mulțime de străzi erau blocate[26]. Constituția Republicii Populare Române, adoptată la 13 decembrie 1948, a deschis drumul spre Naționalizarea intreprinderilor industriale, miniere, bancare, de asigurări și de transport. La 11 iunie 1948, activele vechii Intreprinderi a Fraților Neuman, Polichrom, Fabricii de Cânepă, a morilor Frații Matyoc, Birtolon și altele din Gai au trecut în proprietatea statului, ca bunuri ale poporului, libere de orice sarcini. De la această dată, dreptul de a crea intreprinderi noi, a aparținut exclusiv statului[27].

b) Evoluția structurii etnice, a ocupațiilor populației, a caracterului funcțional

Poziționarea Aradului la interferența a trei zone etnografice reprezentative – Banat, Crișana și Țara Moților, dar și învecinarea cu Ungaria, au determinat suprapunerea unei mari diversități de etnii și culturi în această regiune. Încă din timpuri străvechi, teritoriul actualului oraș a constituit arie de interes pentru diferite popoare, începând cu Imperiul Roman și continuând cu seria năvălirilor, dintre care semnificative au fost ale hunilor și ale tătarilor. Factori de mare importanță au fost și avansarea regatului maghiar, începută în secolul al X-lea dar și cele două invazii succesive ale Imperiului Otoman.

Descoperirile arheologice atestă faptul că ocupația populația autohtonă a fost, din cele mai vechi timpuri, concentrată pe agricultură și creșterea animalelor dar și pe meșteșuguri primare. Ocupațiile au fost în strânsă legătură și cu contextul geo-politic, economic și social al vremurilor. Probabil în perioada medievală, preocuparea de bază, pe lângă creșterea animalelor, agricultură și meșteșuguri era cea cu caracter militar, aspect care se păstrează până în secolele XVIII-XIX. Suplimentar, pe măsură ce Aradul se coagulează într-un centru important al regiunii de Vest, ocupațiile în mediul urban se concentrează asupra industriei și economiei. Legislația reformatoare de după 1850 a facilitat trecerea de la producția meșteșugărească la cea industrială, transformare

[23] Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 65
[24] *Ibidem* 21., pg. 56
[25] *Ibidem,* p. 66-67
[26] *Ibidem.*, p. 85
[27] *Ibidem*, p.90

care a vizat în primul rând urbanul, unde industria de prelucrare a resurselor agricole locale a luat un avânt deosebit. Datorită avântului industriiilor, oraşul ajunge să fie cel mai mare din Transilvania în perioada respectivă (61.000 locuitori în 1910). În ciuda accentuatei dezvoltării de secol XX, comitatul Arad a rămas din punct de vedere economic o zonă preponderent agrară, la cumpăna dintre veacuri, 80% din populaţie fiind constituită din agricultori. Reglementările socialist-comuniste au impactat atât mediul rural cât şi pe cel urban, determinând migraţia semnificativă a populaţiei de la ţară către oraş. La început de mileniu, zona arădeană se găseşte în plin proces de redefinire a identităţii sale în conformitate cu contextul integrării europene."[28]

În ceea ce priveşte arealul pe care se situează actualul cartier Gai, structurile etnice au creat unele diferenţieri, existente în ciuda convieţuirii îndelungate a etniilor. Astfel, chiar cu o religie ortodoxă comună, viaţa gospodărească a sârbilor se deosebea foarte mult de cea a românilor. Sursele istorice atestă că "sârbii au case, adăposturi şi grajduri mai bune decât românii dar şi amenajări gospodăreşti mai numeroase şi o grijă mai mare pentru animale"[29]. Referitor la populaţia predominantă a zonei, în perioada restructurării austriece, se impunea caracterul majoritar al locuirii româneşti şi sârbeşti. Elementul maghiar, cea de-a treia componentă etnică a Gaiului, a imigrat în număr mare mult mai târziu, ca forţă de muncă absorbită de marea industrie arădeană, dezvoltată după 1850. În ceea ce priveşte alte categorii de minorităţi, prezenţa primelor 2 familii de evrei în Arad, este semnalată după 1717. La recensământul din 1743, sunt notate 6 familii, din care 4 aveau case proprii. În 1754 sunt înregistrate 24 familii, iar în 1785 numărul acestora ajunge la 41. În perioada următoare numărul evreilor a crescut simţitor, cuprinzând o paletă largă de profesii. În Gai, cele câteva familii de evrei, se preocupau exclusiv de comerţ[30].

Vreme de mai bine de un secol, principala funcţiune în zonă a fost cea de locuire, alături de cea ecleziastică (cu reprezentări pentru toate etniile). O dată cu edificarea Fabricii de spirt a fraţilor Neuman, funcţiunea industrială începe să se suprapună peste cea de locuire, ceea ce amplifică dezvoltarea cartierului (la finele secolului al XIX-lea apare şi funcţiunea de învăţământ, prin edificarea şcolii şi grădiniţei din Gai, tot la iniţiativa fraţilor Neuman).

Limitele Gai-ului, întâi ca aşezare şi mai apoi devenit cartier al Aradului fluctuează de-a lungul timpului în funcţie de contextul administrativ. În urma dezvoltării urbane etapizate, suprafaţa administrativă s-a restrâns mai ales prin crearea de noi cartiere: Poltura (Duca), Bujac, Şega. În prezent Gai-ul se întinde pe o suprafaţă de 720 ha, din care: 390 ha sunt ocupate cu locuinţe, străzi, pieţe, etc. şi adăpostesc o populaţie de 8144 locuitori, 150 ha - reprezintă zona industrială, iar 180 ha - reprezintă suprafaţa industrială în curs de aprobare[31].

c) Evoluţia reglementărilor edilitare si urbanistice

Urmând parcursul natural al tuturor aşezărilor, Gai-ul, aşa cum se prezintă astăzi, a fost dezvoltat în mai multe etape, suprafaţa aşezării iniţiale fiind înlocuită, treptat, cu o localitate trasată după noi principii urbanistice, adaptate vremurilor. Până în prezent, nu se cunosc date precise privind înfiinţarea şi alipirea Gaiului la oraşul Arad[32].

Sistematizarea a fost condiţionată, în primul rând, de tipologia cadrului natural specific zonei. În urma unei analize a denivelărilor solului din partea de sud, se crede că un braţ al Mureşului se afla cu foarte mulţi ani în urmă, în zona fostei staţii CFR Arad-Bujacul Mare. Spre nord se observă alte albii secundare ale râului, ultima fiind identificată azi prin traiectoria Canalului Foişor (Ier). În felul acesta, delimitarea naturală a aşezării se poate stabili şi prin traseul celor două foste braţe secundare ale Mureşului. Un alt factor care a contribuit la decizia de a sistematiza această zonă a fost edificarea ansamblului monahal ctitorit de Sinesie Jivanovici, care este plasat ca şi cap de perspectivă a principalei artere - strada Dunării (fostă Bisericii), cu o lungime 3 km, traversând cartierul pe direcţia nord-est-sud-vest.

În 1883 a fost inaugurată linia de cale ferată: Arad – Pecica – Betania şi Staţia (Halta) – Bujacul Mare. În 1927 s-a construit linia de cale ferată: Bujacul Mare – Fabrica de zahăr iar în 1954, linia de cale ferată a fost prelungită de la Pecica, prin Şemlac, Şeitin, până la Nădlac[33]. În anul 1958 s-a introdus în Gai linia de tramvai,

---

[28] I.Sinteză istorică. I.1. Judeţul Arad, pg. 6, disponibilă la https://www.cjarad.ro/activitate/urbanism/1-1-plan-de-amenajare-a-teritoriului-jude%C8%9Aean-arad.html , accesat la 31.07.24

[29] Truţă, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011,., p. 99

[30] *Ibidem*, p. 258

[31] *Ibidem*, p.11

[32] *Idem*

[33] Truţă, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 11-13

iar în 1947 s-a pietruit complet strada Dunării (Bisericii), introducându-se curse permanente de autobuz spre centrul oraşului. În prezent, în Gai există 49 de străzi, dispuse geometric-cartezian. De-a lungul timpului, ele au purtat denumiri diferite. Trasarea, amenajarea şi darea lor în folosinţă a fost strâns legată de evoluţia urbanistică a cartierului[34].

În 1919, Sectorul administrativ Gai cuprindea tot teritoriul din actualele cartiere Gai, Bujac, Şega şi cătunele aparţinătoare din Dulok (Câmpuri), învecinându-se spre est cu suburbiile: Uj Telep (Grădişte), Sarkad şi Elisaveta (zona Gării, Pădurice). În urma dezvoltării urbane etapizate, suprafaţa administrativă a Gaiului s-a restrâns, mai ales prin crearea de noi cartiere: Poltura (Duca), Bujac, Şega. Astăzi, limitele sale sunt: Canalul Foişor (N), Drumul Iratoşului, Str. Poetului (E), Calea Aurel Vlaicu / Calea ferată (de la Bariera CFR la ferma Ceala) (S), Zona Industrială N-V a Aradului (V).

Din punct de vedere rutier, Gaiul este traversat median, de la est la vest, de Şoseaua de centură a Aradului realizată în anul 1994, prin modernizarea străzilor Tribunul Corcheş – Ştefan Tenetchi, care au fost adaptate inclusiv pentru transportul rutier greu. După ce parcurgerea noii Zone Industriale Arădene, numită Platforma Nord -Vest, autovehiculele ajung în apropierea vechii ferme Ceala, la Drumul Naţional (DN 7): Bucureşti – Arad – Pecica – Nădlac, deschis în prelungirea Căii Aurel Vlaicu şi care constituie limita de sud a cartierului. În colţul străzii Meşterul Manole era bariera şi clădirea vămii, care a fost desfiinţată în august 1947. Deoarece ambele şosele sunt pe direcţia Punctului de frontieră Nădlac, făcând legătura cu ţările vestice, circulaţia este deosebit de intensă. La extrema estică, cartierul este de asemenea străbătut de o arteră de circulaţie importantă, str. Câmpurilor, spre localităţile Variaş – Iratoş, numită *Drumul Iratoşului* şi care desparte azi Gaiul de cartierul *I.G. Duca* (Poltura).

În vara anului 2011 a continuat în Gai proiectul: *"Reabilitarea zonelor urbane cu deficienţe severe ale serviciilor de canalizare din municipiul Arad"*, inclusiv modernizarea sistemului rutier aferent, implementat de municipalitate cu fonduri de la Banca Mondială. Lucrările, de mare complexitate tehnică, concretizate în final prin modernizarea a 32.000 m drumuri stradale, 97.335 m.p. trotuare, 32.260 m reţea de canalizare menajeră, 27.160 m, canale pluviale au fost efectuate de Consorţiul: *Joint Ventura* prin firmele *Confort – Betonut – ICIM – AMARAD*. Tot atunci a mai fost construită o staţie de pompare, cu rolul de a capta apele de ploaie şi menajere din Gai.[35]

Deşi a fost întotdeauna cel mai îndepărtat cartier al Aradului, potenţialul său agricol, precum şi dezvoltarea, la mijlocul secolului al XIX-lea, a industriei arădene, a atras aici o importantă forţă de muncă.[36]

d) Evoluţia tramei stradale şi a parcelarului

Dispunerea străzilor şi parcelelor este dictată de concentrările de populaţie multi-etnică în zonă, de sistematizările repetate impuse de autorităţi la începutul secolului al XIX-lea, dar foarte probabil şi de cadrul natural. Dezvoltarea cartierului Gai este strâns legată de apariţia ansamblului ecleziastic, astăzi mănăstire de maici, conectat la drumul care făcea legătura Arad-Turnu-Betania, drum care există si astăzi - strada Poetului (cu sensibile modificări ale prospectului stradal, în urma sistematizărilor repetate). Evoluţia parcelarului şi a tramei stradale poate fi urmărită pe hărţile istorice începând cu sfârşitul secolului al XVIII-lea. Hărţile de referinţă utilizate pentru această analiză sunt aferente secolelor XVIII, XIX şi XX şi includ cele trei ridicări topografice militare habsburgice. Cartierul Gai cuprinde mai multe etape de dezvoltare, începând cu cea corespunzătoare secolului al XVIII-lea, în care este edificată construcţia de referinţă a cartierului - ansamblul ecleziastic ctitorit de Episcopul Sinesie Jivanovici. Următoarele etape sunt corespunzătoare secolelor al XIX-lea şi al XX-lea şi prezintă situaţia etapizată, în urma sistematizărilor iniţiate de autorităţi.

TRAMA STRADALĂ

Sec. al XVII – lea

Pe reprezentările cartografice de secol al XVII-lea nu este figurată zona aferentă actualului cartier Gai, acestea se rezumă la cetatea veche (zona actualului Ansamblu Urban Arad).

Sec. al XVIII -lea

În aparenţă un loc izolat şi greu accesibil, datorită zonelor mlăştinoase şi porţiunilor împădurite, Gai-ul beneficia totuşi de un drum practicabil în tot cursul anului, indiferent de anotimp (inclusiv pentru trăsuri) şi

[34] *Ibidem*, p. 15
[35] *Ibidem*, p. 20-21
[36] *Ibidem*, p. 129

anume: traseul poştalionului. Acesta pornea din Centrul Aradului cu direcţia Variaş – Tornea (Turnu) – Bătania şi continua spre centrul Ungariei. Aşa cum se poate vedea încă din Prima ridicare topografică habsburgică, drumul urma un traseu identificabil şi astăzi. După traversarea a două poduri succesive: - unul peste un vechi braţ al Mureşului, desfăşurat spre vest, prin sudul străzii Hatman Arbore, paralel cu Ştefan Tenetchi, - celălalt peste Canalul Foişor, ajuns pe malul său drept, drumul episcopului, părăsea traseul poştalionului şi cotind spre vest, urma în aval firul apei, pe lângă un trup de pădure şi curând ajungea la moşie, în partea ei dinspre răsărit[37].



Fig. II.1.3 Reprezentarea traseelor de referinţă pentru zona Gai pe Ridicarea topografică Iosefină

Pe harta aferentă Primei ridicări topografice se pot identifica, cu destulă precizie, configuraţiile iniţiale ale străzilor Poetului şi Calea Aurel Vlaicu. Deşi ele suferă modificări în urma sistematizărilor succesive impuse de autorităţi, traseul actual se suprapune, în mare măsură, peste cel iniţial. Tot pe aceeaşi hartă este vizibil şi un afluent al râului Mureş, care între timp a fost sistematizat. Cele câteva aşezări figurate în perioada respectivă s-au închegat, în mod evident, de o parte şi de cealaltă a acestui afluent. Existenţa lor în zonă pare să fie dictată de edificarea ansamblului ecleziastic amintit anterior.

Sec. XIX-XX

Limitele Gaiului au fost structurate etapizat şi au rămas neschimbate până la sfârşitul Primului Război Mondial. Planul geometric propus de autorităţi - şi respectat cu stricteţe a fost adaptat la sit, fapt confirmat atât de deschiderea arterelor de circulaţie dar şi de mărimea (exagerată) a loturilor. Pe hărţile de secol XIX se poate observa că Gai-ul se prezintă deja ca o localitate bine închegată, structurată, cu cca. 19 străzi drepte, trasate în sistem ortogonal – deci perpendiculare unele pe altele, astfel încât, la intersecţii sau prin intermediul piaţetelor coagulate la intersecţii, puteau comunica între ele. Dintre acestea, 9 străzi sunt orientate pe direcţia sud/vest - nord/est iar 10, pe direcţia sud/est – nord/vest. Existau, de asemenea, pieţele: -Szent Janos-ter (Piaţa Sfântul Ioan, azi str Ştefan Tenetchi) plasată în centrul geografic şi civic al cartierului şi dominată de Biserica Ortodoxă Sârbă şi -Gizella-ter (Sfânta Elena, str. Codrului), în spatele Bisericii Romano-Catolice[38]. Atât carosabilul străzilor, trotuarele cât şi drumurile spre sălaşe erau construite din pământ vegetal, de culoare neagră sau cafenie, argilos şi prăfos, care constituia o permanentă sursă de poluare, devenind impracticabil transportului în sezoanele umede.

Configuraţia generală a Gai-ului îşi păstrează mult din caracteristicile iniţiale, până în ziua de astăzi. La o analiză comparativă a materialului cartografic de care dispunem, se poate observa că se păstrează marea majoritate a prospectelor stradale, fie că vorbim de cele sistematizate, trasate în sistem ortogonal, de secol al XIX-lea, sau de cele identificabile încă din a doua jumătate a secolului al XVIII-lea. Trama stradală este rectangulară, conform normelor impuse în construcţii de imperiul habsburgic. Prospectul străzilor era larg cu o fâşie carosabilă pe mijloc, un spaţiu verde plantat, foarte generos şi un trotuar îngust, pe lângă aliniament sau carosabil. Spaţiul verde cuprindea şanţul de scurgere a apelor pluviale având podeţe în dreptul fiecărei gospodării. Odată cu introducerea canalizării, şanţurile au fost desfiinţate iar podeţele au devenit parte a trotuarului care asigură accesul (auto) în parcelă. Străzile perpendiculare pe axul central au o lăţime medie de 28 m şi aceaşi lăţime a spaţiului verde şi a trotuarelor cu carosabil îngust, de 5 m.

[37] Truţă, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. II, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 15
[38] *Ibidem*, p. 123



Fig. II.1.4. Reprezentare a străzilor de referință pentru zona Gai-ului, având ca suport a 2-a ridicare topografică habsburgică[39] *@bondstudio 2024*



Fig. II.1.5. Reprezentare a străzilor de referință pentru zona Gai-ului, având ca suport a 3-a ridicare topografică habsburgică[40] *@bondstudio 2024*

Diferențele dintre reprezentările cartografice aferente ultimelor două Ridicări topografice militare habsburgice nu sunt mari și, în ceea ce privește Calea Aurel Vlaicu, strada Poetului sau strada meșterul Manole, se referă mai mult la modificări sensibile ale configurațiilor stradale. Acestea sunt rezultatul sistematizărilor din respectivele perioade și nu generează modificări majore în ceea ce privește trama stradală sau parcelarul. Este de asemenea vizibilă o reconfigurare a afluentului Mureșului, care reprezintă limita nordică a Gai-ului.

Situația actuală

Cele mai lungi străzi ale cartierului sunt: Faurilor –1940 m; Dunării – 1720 m (cu mănăstirea – cap de perspectivă); Meșterul Manole – 1370 m, iar cele mai scurte sunt: Magnoliei – 40 m; Laptelui – 70 m. Enumerarea completă a actualelor străzi care traversează cartierul, inclusiv cu indicarea succesivă a anului schimbării denumirii, poate fi consultată în Monografia scrisă de Horia Truță.[41]

[39] https://maps.arcanum.com/en/map/secondsurvey-hungary/?layers=5&bbox=2357117.513175889%2C5802150.694577196%2C2384004.2378752%2C5818412.672344866 și
[40] https://maps.arcanum.com/en/map/thirdsurvey25000/?layers=129&bbox=2363860.4875282357%2C5809423.301262183%2C2377303.849877891%2C5817554.290146019, accesate la 16.08.24
[41] Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 15-20

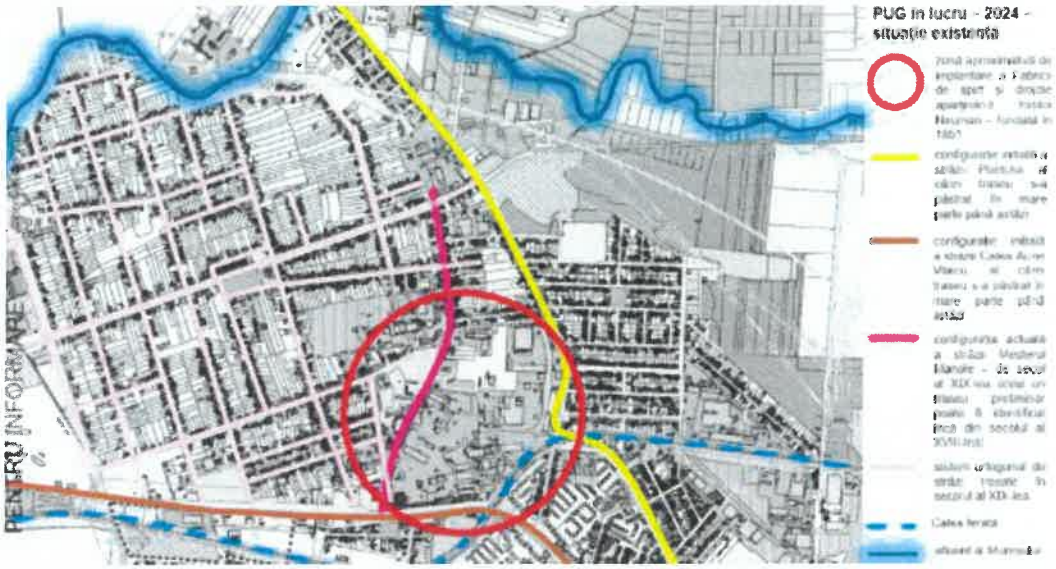


Fig. II.1.6. Reprezentare actuală a străzilor din Gai, având ca suport extras din PUG în lucru @bondstudio 2024

Analiza evoluției tramei stradale, conform documentației P.U.G. în lucru, întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L.:



Fig. II.1.7. Evoluția conturului și tramei stradale a Municipiului Arad[42]

[42] Conform documentație P.U.G. în lucru, întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L. disponibilă la: https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/DD9DA385AE92BB31C225883A003B97F1/$FILE/203.03-SI%20PUG%20Arad-Evolutia%20conturului%20%C8%99i%20tramei%20%20stradale%20Arad.%20sc.1-12500.pdf?Open , accesat la 10.08.24



Fig. II.1.8. Evoluția tramei stradale a Municipiului Arad[43]

Considerații parțiale

Conform documentației de actualizare PUG 2024, cele mai vechi străzi care se păstrează în Gai sunt de secol XIX (vezi Fig. II.1.8 - Străzi păstrate de la 1806 – 1869). Cu toate acestea, conform reprezentărilor din Prima ridicare Iosefină, există cel puțin 2 străzi mai vechi decât secolul al XIX-lea, care și-au păstrat în mare parte - deși sistematizate în repetate rânduri - traseul și configurația inițială: străzile Poetului și Calea Aurel Vlaicu, acestea putând fi considerate cel puțin de secol al XVIII-lea. Împreună cu strada Meșterul Manole (probabil de secol al XIX-lea și având de asemenea o configurație neregulată), ele constituie limitele amplasamentului în studiu. În ceea ce privește restul cartierului, trama stradală de secol XIX se dezvoltă ordonat, în sistem carterzian, pornind de la construcțiile existente – ansamblul monahal și cele câteva așezări aflate în jurul acestuia, de ambele părți ale afluentului Mureșului.

PARCELAR

În Gai, casele au fost așezate perpendicular pe frontul stradal, cu loturile riguros parcelate, deși inegale ca suprafață. În general, ele sunt împărțite în două componente fundamentale: curtea principală și grădina.[44] Este de remarcat faptul că parcelările au fost proiectate cu o structură rectangulară având un ax central reprezentat de o stradă cu lățime mult mai mare decât celelalte[45] (probabil actuala stradă Ștefan Tenețchi, care, după modernizare, face parte din inelul de centură). Loturile rezultate în urma sistematizării, vizibil adaptate la zona de implantare, rezultă de dimensiuni mari (chiar exagerate). Analizând hărțile de secol al XIX-lea (inclusiv cele două ridicări habsburgice), în Gai se observă parcelele regulate, adaptate unei trame stradale ortogonale - organizare care se transferă ulterior și cartierului Poltura, dezvoltat spre est. În contrast cu acestea este zona în studiu, mărginită de străzi cu tramă neregulată: Poetului, Meșterul Manole și Aurel Vlaicu. Însăși cvartalul de referință are o formă neregulată, aproximativ triunghiulară, în contrast direct cu parcelarele învecinate.

[43] Conform documentație P.U.G. în lucru, întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L. disponibilă la: https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/669AD3A0BAB43C5CC225883A003B9810/$FILE/203.04-SI%20PUG%20Arad-Evolutia%20tramei%20stradale%20Arad.%20%20sc.1-12500.pdf?Open, accesat la 11.08.24
[44] *Ibidem*, p. 123
[45] URBAN INCERC, Sucursala URBAN PROIECT, *Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad*, 2014, p. 242-243

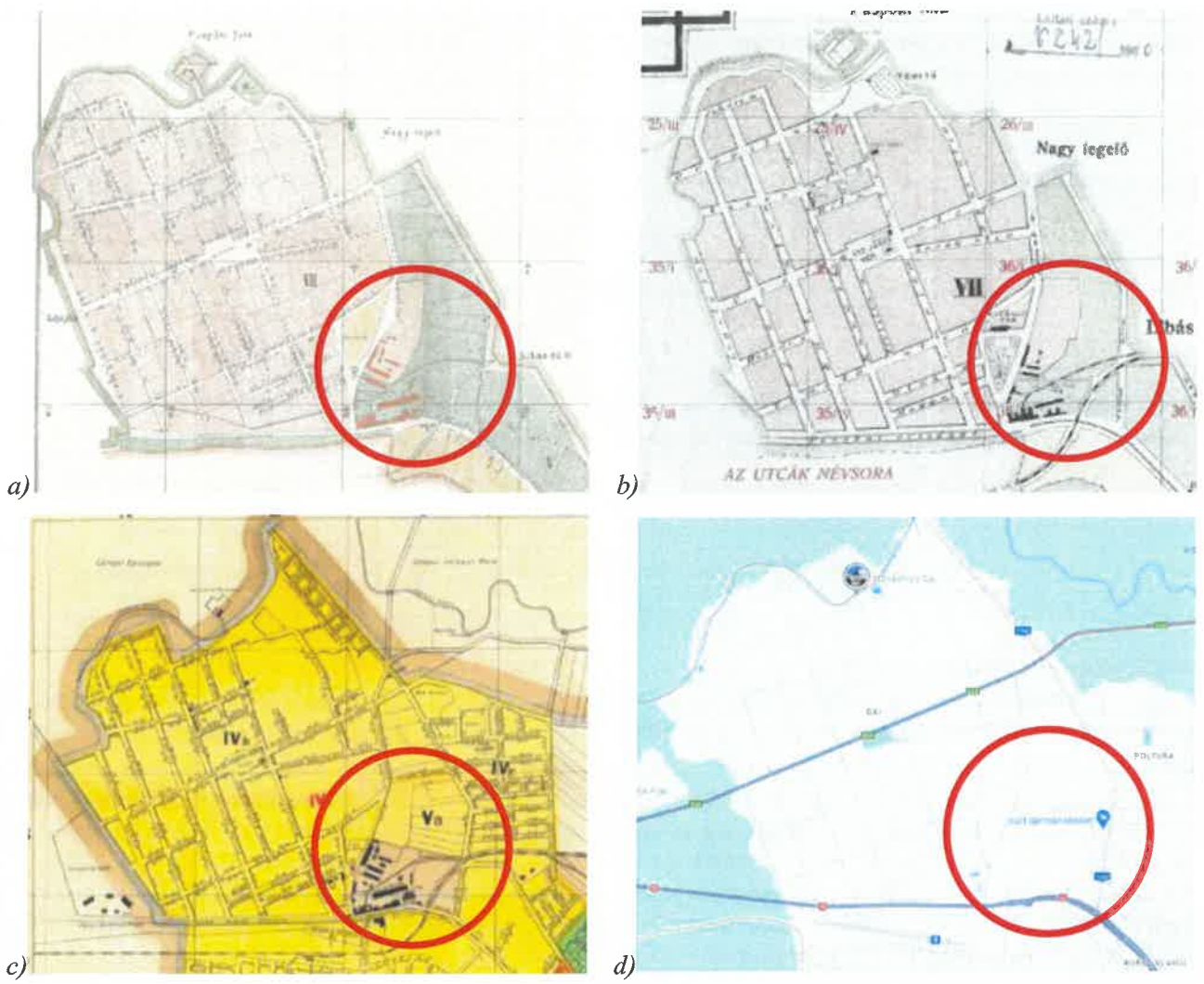


Fig. II.1.9. Reprezentări succesive ale parcelarului, utilizând ca suport hărți din anii a) 1892, b) 1909, c) 1931, d) 2024 – imagine satelitară actuală

Din imaginile de mai sus se poate observa evoluția țesutului urban din zonă, începând cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea. Parcelele sunt de dimensiuni variabile, de la medii spre mari, adaptate unei trame stradale care este în general trasată în sistem cartezian, cu străzi drepte. Cartierul este mărginit de un afluent al Mureșului, sistematizat probabil în prima jumătate a secolului. Înspre est, parcelele devin mai mari și neregulate, adaptate unor străzi pre-existente (al căror traseu se poate identifica încă din secolul al XVIII-lea) - calea Aurel Vlaicu (la sud), str. Meșterul Manole și Poetului (la est). Dispunerea loturilor își păstrează, în cea mai mare parte, caracteristicile, până în ziua de astăzi.

Considerații parțiale

Parcelarul aferent cartierului Gai este unul variat, cu caracter omogen în partea de vest și neomogen, spre est. Dimensiunile loturilor sunt relativ mari, acestea sunt regulate și în general, adaptate unei trame stradale trasate în sistem cartezian. Excepția la această regulă o constituie chiar cvartalul de referință, cu arealul care face obiectul prezentului studiu. Conturul este aici neregulat, triunghiular/trapezoidal (caracteristică prin care se distinge de restul cartierului) fapt ce îl face ușor recognoscibil, încă de la începuturi. Această caracteristică istorică este potențată și de traseele delimitatoare: strada Poetului și Calea Aurel Vlaicu care, deși sensibil alterate în urma sistematizărilor de secol XIX, își păstrează configurația inițială și sunt pre-existente tramei stradale (conform suprapunerilor cartografice, ele datează din secolul al XVIII-lea). Interesant de remarcat este și spațiul urban învecinat, din stânga arealului în studiu, delimitat de străzile Meșterul Manole, Bogdan-Voievod și Codrului. Acesta face tranziția între zona de case și cea industrială și conține Biserica Romano-Catolică – important punct de reper dar și o zonă amplă de platou, liberă de construcții.

e) Evoluţia fondului construit

Pentru Câmpia Aradului, materialul preponderent de construcţie a fost pământul. Principalele tehnici folosite la înălțarea caselor erau cea a pământului bătut cu maiul între cofraje de scânduri sau, ulterior, utilizarea văiugii obţinută din amestecarea lutului cu paie, apoi fasonat şi uscat la soare[46]. Este deci explicabil motivul pentru care nu există, în fondul construit prezervat, niciun exponent de secol al XVII-lea sau anterior.

Încă de la începutul stăpânirii austro-ungare, reprezentanţii administraţiei au remarcat structurile şi morfologiile locuinţelor româneşti [din Gai] ca fiind asemănătoare celor de la începutul primului mileniu. Se menţiona faptul că, unele elemente din perioada daco-romană erau chiar menţinute şi integrate noilor aşezări.

Ca localitate, Gai-ul se dezvoltă ordonat, după un model abstract, corelat doar parţial cu caracteristicile locului şi ale populaţiei. În 1886, în Gai erau înregistrate 581 de case. După câţiva ani, în 1900, Gaiul avea 2.796 locuitori (4,96% din populaţia Aradului) din care 1039 erau maghiari, 725 români, 792 sârbi şi 240 - de alte naţionalităţi. După şapte ani, în 1917, în Gai, erau înregistrate 793 de case. Pentru construcţia de locuinţe, au fost folosite loturile existente dar neocupate, precum şi cele special create prin sistematizarea unor suprafeţe din interiorul localităţii[47].

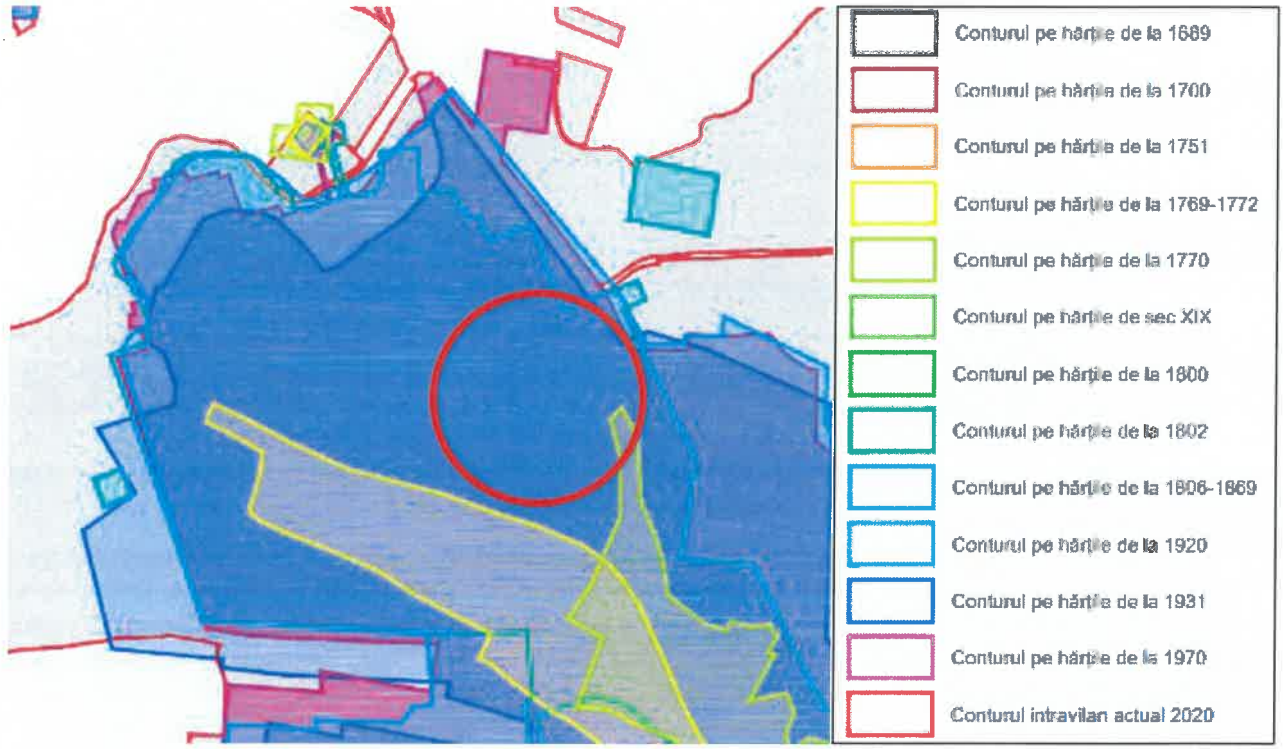


Fig II.1.10: Harta pe care se poate urmări evoluția fondului construit, din secolul al XVII-lea până în prezent[48]

Secolul XVII

Înainte de anul 1770 nu exista nicio atestare documentară a unei aşezări închegate. Probabil, dacă o astfel de atestare ar fi existat, episcopul Sinesie Jivanovici ar fi menționat-o în scrierile sale.

Sec. al XVIII - lea

Sursele ne indică cea mai veche construcţie care s-a pastrat în cartierul Gai ca fiind ansamblul construit de Sinesie Jivanovici în a doua jumatate a secolului al XVIII-lea. Primordial apariției cartierului, acesta a contribuit semnificativ la evoluția şi dezvoltarea ulterioară a Gai-ului.

Sec. al XIX – lea şi al XX-lea

[46] PATJ, Sinteză istorica, https://www.cjarad.ro/uploads/files/Serv_amen.ter.urbanism/PATJ%20ARAD%202010%2004.MAR.2010%20-%20pdf/PATJ%20ARAD/Studiu_istoric/01._Sinteza_Istorica_2009_finale.pdf, pg. 10

[47] Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011

[48] Conform P.U.G. în lucru, întocmit de S.C. ICEBERG S.R.L, harta disponibilă la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/A127F588C6C07CC9C225883A003B975E/$FILE/203.02-SI%20PUG%20Arad-Evolutia%20teritorial%C4%83%20Arad.%20%20sc.1-12500.pdf?Open

Exponentul acestei perioade este țesutul urban caracteristic așezărilor de tip colonial din Gai, Sânicolaul Mic și Micălaca. Parcelarul este de tip rural, cu loturi mari împărțite în două: cea din față este dedicată locuirii, iar partea din spate activităților agricole. Mărimea loturilor variază între 1400-800mp. Deschiderea este în medie de 16m, iar lungimea variază între 72 și 75m. Aspectul general al țesutului este regulat. Casele sunt așezate individual pe lot, cu una din laturi, paralelă și/sau aliniată la frontul stradal. Acoperirea este în două ape cu fronton spre stradă[49].

Prezent

În prezent, suprafața cartierului este de 720 ha, din care cea construită, a cartierului propriu zis, este de 390 ha și adăpostește 8.144 locuitori, adică 20,88 locuitori/ha. alte 150 de ha sunt ocupate de zona industrială, în curs de extindere. Principalele edificii și amenajări urbanistice sunt, și astăzi, cele ridicate în scopuri administrative, militare, industriale, agricole, comerciale, culte religioase, învățământ, cultură, agrement[50].



a) b)

Fig. II.1.11. a) A doua ridicare topografică[51] și b) Analiza funcțională – morfologia construcțiilor, conform actualizare P.U.G (2023)[52]

Fig. II.1.11. a) și b) trasează o paralelă între fondul construit de secol XIX și cel din prezent. Este vizibilă trecerea de la zona de locuire (clădiri mici, compacte, perpendiculare pe frontul stradal) la cea cu caracter industrial (clădiri cu gabarite mari, dispuse mai degrabă paralel cu frontul și a căror dezvoltare nu se supune unor reguli urbanistice aparente, ci mai degrabă corespund propriilor reguli interne, generate de necesitățile funcționale ale perioadelor în care apar pe teren). amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu prezintă această tipologie de țesut, cu zone eterogene, care marchează trecerile de la funcțiunea rezidențială la cea industrială.

Analiza stilistic-arhitecturală a fondului construit reprezentativ pentru arealul în studiu[53]

Arhitectura predominantă a Gai-ului a fost, pentru o perioadă îndelungată, cea domestică. Exponentele acesteia, casele familiale erau formate din trei - patru încăperi, cu o suprafață construită de 36-40 mp și cu acces direct din spre curte. Încăperea cea mai mare, cu intrare prin bucătărie era iluminată prin două ferestre mici, practicate în fațadă, și servea ca și cameră de locuit (dormitor). Intrarea din stradă se făcea prin poarta (de obicei) din lemn, care făcea corp comun cu împrejmuirea din spre fațadă. Casele erau, de regulă, organizate perpendicular sau paralel pe lungimea străzii. Clădirile nu erau prevăzute cu încăperi destinate altor funcțiuni:

[49] URBAN INCERC, Sucursala URBAN PROIECT, *Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad*, 2014, p. 242-243
[50] Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 113
[51] Second military survey of the Habsburg Empire | Arcanum Maps, disponibil online la https://maps.arcanum.com/en/map/secondsurvey-hungary/?layers=5&bbox=2352378.417422208%2C5803507.451829257%2C2388743.333628881%2C5817055.9150928045, accesat la 16.08.24;
[52] https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/D5956C6D440D95F3C22589C800381AA8/$FILE/203-2.1.1.3.a.%20%20Situa%C5%A3ia%20existent%C4%83.%20Analiza%20%20urban%C4%83.%20Morfologie%20urban%C4%83.%20Morfologia%20construc%C8%9Biilor.jpg?Open
[53] *Ibidem*, pg. 67-68

sufragerie, bibliotecă sau baie. Materialele de construcţie constau din pământ bătut şi cărămidă nearsă şi arsă. Zidurile exterioare erau legate între ele printr-o cosoroabă din lemn, care avea rolul unei centuri pe care se fixa acoperişul în două ape, cu învelitoarea din paie de cereale, trestie sau ţiglă. O modificare considerabilă în reprezentarea fondului construit intervine o dată cu apariţia clădirilor de tip industrial. Acestea sunt dispuse în general paralel la frontul stradal, au gabarite şi volumetrie mare şi structuri de rezistenţă mixte din metal, beton şi zidărie.

Consideraţii parţiale

Ca aşezare documentată istoric (de secol al XVIII-lea), Gai-ul îşi începe evoluţia o dată cu edificarea ansamblului monahal ctitorit de Sinesie Jivanovici şi a celor câteva aşezări care se dezvoltă în jurul acesteia, pe malurile afluentului Mureşului. Expansiunea ulterioară este dictată de apariţia imigranţilor (sârbi, români, ulterior maghiari, dar şi evrei – comercianţi). Dacă vreme de cca. 100 ani funcţiunea predominantă a zonei este cea de locuire, cu gospodării relativ mici şi perpendiculare pe frontul stradal, o dată cu avântul industrial pe care îl ia oraşul, începe să se contureze şi un nou tip de ţesut. Acesta, valorificat iniţial de fabricile fraţilor Neuman, este format la început din câteva construcţii mici dispersate, dar ulterior generează un mostre eterogene la scară mare - atât ca parcelar cât şi ca amprentă şi gabarit al construcţiilor.

f) Concluzii referitoare la evoluţia teritoriului analizat

Aradul face parte din tipologia oraşelor care, până în secolul al XIX-lea au fost generate datorită traseelor importante ale drumurilor comerciale şi de apărare. Putem astfel afirma că dezvoltarea ţesutului urban a depins de aceste trasee şi de funcţiunile pe care le conectau. Reţeta de aplică şi în ceea ce priveşte cartierul Gai. Deşi înainte de 1760 nu există atestări ale unor aşezări în zonă, descoperirile arheologice sugerează că ele au existat încă din timpuri străvechi şi erau dependente, în primul rând, de Mureş şi de afluenţii acestuia. Un alt factor critic în dezvoltarea Gai-ului ca localitate (şi mai apoi ca şi cartier, anexat oraşului Arad) este existenţa traseelor comerciale – spre exemplu, drumul care lega Arad de Turnu şi de Batania. Acesta este uşor recognoscibil pe hărţile istorice ca fiind actualul traseu al străzii Poetului. Existenţa sa este (probabil) şi unul dintre motivele pentru care Episcopul Sinesie Jivanovici hotărăşte edificarea ansamblului monahal în zona de nord, fiind în strânsă legătură atât cu drumul menţionat (strada Poetului) şi cu afluentul Mureşului.

Analiza etapelor de referinţă în evoluţia istorică şi urbanistică a cartierului Gai s-a realizat cu ajutorul hărţilor: -prima Ridicare (Iosefină) Habsburgică; -a doua Ridicare (Franciscană) Habsburgică; -a treia Ridicare (Iosefină) Habsburgică; -hărţi de secol al XIX-lea; -hărţi de secol al XX-lea;

Intervalul sfârşit de sec. XVIII – început de sec. XIX este definitor pentru pentru evoluţia aşezării Gai. Dacă debutul dezvoltării urbanistice este dictat de edificarea ansamblului monahal Simion Stâlpnicul, începutul de secol XIX aduce după sine sistematizarea zonei. Una dintre primele măsuri dictate de autorităţi, imediat după construcţia mănăstirii, este trasarea străzii Bisericii (actuală Dunării), cu mănăstirea servind drept capăt de perspectivă. Strada Dunării devine astfel una din cele mai vechi ale cartierului. Sistematizările succesive din secolul al XIX-lea definesc Gai-ul ca tramă stradală şi parcelar, cu caracteristici care se păstrează în mare parte până astăzi. Parcelele rezultate în urma sistematizării sunt de dimensiuni mari, regulate, adaptate unei trame stradale ortogonale, excepţie de la această regulă fiind chiar zona care face obiectul prezentului studiu. Aceasta este delimitată de străzi cu formă neregulată, în mare parte pre-existente, de secol XVIII, parcelele rezultate nesupunându-se vreunei reguli urbanistice pre-determinate, ci corespund necesităţilor funcţionale dictate de organizarea internă a incintei industriale, aflată în proces de expansiune.

Elemente definitorii ale tramei stradale:

- structura tramei stradale, adaptată normelor impuse de autorităţi la momentul respectiv, este una ordonată, în sistem cartezian, cu un prospect larg, cu zona de flux carosabil pe mijloc şi spaţii verzi cu rigole pe laterale;
    - excepţia este chiar trama stradală care delimitează cvartalul de referinţă care include amplasamentul studiat;
- cele mai vechi artere de circulaţie şi căi de acces, care se conturează ca prospect încă din secolul al XVIII-lea (apar pe hărţile aferente Primei Ridicări Topografice) sunt strada Poetului şi Calea Aurel Vlaicu (la intersecţia cărora ia naştere Fabrica de spirt a fraţilor Neuman);
- restul de strazi ale cartierului Gai sunt cu dispunere regulată, în sistem ortognal, rezultate în urma sistematizărilor de secol XIX impuse de autorităţi (la fel ca şi redirecţionarea afluentului Mureşului, la nord de Gai);

Elemente definitorii ale parcelarului:

- parcelele răspund cerințelor impuse de autorități și se adaptează tramei stradale, au formă rectangulară regulată și dimensiuni mari (chiar exagerate);
- caracterul este al unui parcelar de tip rural, cu loturi împărțite în două zone: cea din față este dedicată gospodăriei și construcției de locuit iar partea din spate este dedicată activităților agricole;

Elemente definitorii ale fondului construit:

- arhitectura domestică este simplă, cu o dispunere rurală, case cu 3-4 încăperi;
- construcția care dictează dezvoltarea Gai-ului este ansamblul monahal ctitorit de Sinesie Jivanovici;
- după 1850, o dată cu dezvoltarea orașului, funcțiunea industrială, în continuă expansiune, se suprapune peste zonele de locuire; acest lucru implică alterarea fondului construit existent, de mici dimensiuni și implantarea unor construcții noi, gabaritate corespunzător funcțiunii industriale;
- în zona studiată este vizibilă trecerea de la parcelele populate de case, cu construcții mici, compacte, perpendiculare pe frontul stradal, la cele cu funcțiune industrială, amplasate în general paralel cu frontul, cu gabarite mult mai mari, adaptate cerințelor funcționale; dezvoltarea acestora în cadrul amplasamentului este organică și corespunde propriilor reguli interne.

2. Date istorice importante, evenimente istorice în teritoriul studiat

Sinteză a datelor și evenimentelor istorice în teritoriul studiat[54]

La scară cuprinzătoare și integratoare, teritoriul studiat este cartierul Gai, situat în nord-vestul orașului Arad. Deși nu există atestări documentare în ceea ce privește o așezare fortificată în această zonă, totuși descoperirile arheologice ne indică faptul că arealul a fost populat încă din cele mai vechi timpuri. Traversat de-a lungul vremii de diverse etnii, aici se stabilesc, în cele din urmă, sârbi, români și maghiari. Enunțăm în cele ce urmează evenimentele considerate de referință pentru evoluția zonei în studiu:

- **6000-2500 î.d.Hr.:** așezări neolitice de agricultori și crescători de animale: Arad-Grădiște, Aradul Nou – Bufniț, (cultura Starčevo – Criș), Arad-Grădiște (cultura Vinča), Arad-Micălaca (cultura Tisa I), Arad:Grădiște, Gai, Uzina de Apă, Aradul Nou (cultura Tisa III/ Tiszapolgár); Păuliș; Sânpetru German ("Venus"); Tauț ("dansatoarea");
- **1000-800** î.d.Hr.: sciți: Șimand, Nădab, Mocrea, Pecica, Arad-Gai, Arad-Ceala;
- **400 î.d.Hr. – 102 d.Hr.:** așezări celtice: Arad-Gai, Arad-Ceala, Aradul Nou, Vladmirescu;
- **420-454:** stăpânirea hună descoperiri arheologice: Arad – Gai (dacice, alane), Nădlac (ostrogote);
- **1216:** atestare documentară a castrum Orod;
- **1311:** ultima atestare a cetății Orod;
- **1699:** Pacea de la Karlovitz stabilește granița dintre Imperiile otoman și habsburgic pe Mureș;
- **1702:** Aradul primește rangul de oraș cameral;
- **1776:** împărăteasa Maria Tereza hotărăște mutarea Aradului în pusta Zimandului;
- **1781:** în timpul vizitei sale la Arad, împăratul Iosif al II-lea, anunță abandonarea planului de strămutare a orașului în pusta Zimandului;
- **1828:** inginerul Pikuleyi Ludovic face public noul plan urbanistic al Aradului; acesta stabilește centrul orașului în actuala Piață Avram Iancu, a cărei contur se profila tot mai bine;
- **21 august 1834:** se proclamă, în numele împăratului, Aradul drept oraș liber regesc;
- **1839:** în orașul Arad trăiesc 6.124 romano – catolici, 7.125 ortodocși, 498 greco-catolici, 160 evanghelici, 812 mozaici, 523 reformați;
- **1858:** este dată în folosință gara Aradului;
- **1868:** în Arad, funcționează următoarele școli populare românești: școala din Arad centru, condusă de învățătorul Ion Doboș, cu 70 elevi; școala din Pârneava, cu 90 elevi, de a căror educație se ocupă învățătorul Ion Dogariu; în Șega funcționeaz ă o școală cu 22 de elevi, al căror învățător este George Popescu; în Gai, școala condusă de Aron Timotici are 64 de elevi; în Micălaca, învățătorul Moise

[54] Extras din PATJ Arad, disponibil la https://www.cjarad.ro/uploads/files/Serv_amen.ter.urbanism/PATJ%20ARAD%202010%2004.MAR.2010%20-%20pdf/PATJ%20ARAD/Studiu_istoric/02.1.Arad_Cronologie_9.pdf, PATJ, Anexa I.2, Arad – repere cronologice, accesat la 10.08.24

Babescu are 115 elevi;

- **1871:** oraşul Arad devine municipiu, moment în care justiţia se separă de administraţia civilă;
- **1873:** în Arad, încep să circule tramvaiele cu cai; un traseu porneşte de la gară până la podul de lemn de acces în cetate; altul, de la gară spre Fabrica de spirt Neuman; al treilea traseu pornea din centru spre Obor, pe strada Mărăşeşti; şcoala din Gai are 24 elevi, de a căror educaţie se îngrijeşte învăţătorul Ion Tomici;
- **1884:** Însoţit de o delegaţie numeroasă, împăratul Franz Joseph a vizitat complexul industrial arădean al fraţilor Neuman, a cărui faimă se răspândise în întregul imperiu;
- **1921:** se înfiinţează Societatea Anonimă fraţii Neumann;
- **1937:** în municipiul Arad, funcţionează 110 de întreprinderi şi 4001 firme comerciale;
- **1992:** populaţia Aradului este de 188.800 locuitori.

3. Prezenţe arheologice în teritoriul studiat

Primele sondaje arheologice au fost efectuate în zonă în 1899 de Domotor Laszlo, profesor de desen la Liceul Regal de Stat din Arad, azi Colegiul Moise Nicoară. În 1913, J. Zaray a întreprins săpături, tot în zona arheologică Gai I, undeva între gara Bujac şi drumul spre Pecica, dar rezultatele acestora au rămas necunoscute. Însă interesul ştiinţific pentru cercetarea arheologică a zonei a fost stârnit mai ales de colecţia realizată de către juristul Gheorghe Miloi, timp de peste trei decenii, prin descoperirile întâmplătoare din timpul exploatărilor de nisip din Gai. Acestea se făceau în locul cunoscut de localnici sub numele de "La Gropi" sau "Homocoş Viz" (Apa Nisipoasă), aflat în lungul căii ferate pe porţiunea Bujacul Mare – Ceala. Fără să se fi ordonat vreodată săpături ştiinţifice autorizate, pe baza materialelor culese de Gheorghe Miloi, cercetătorii obiectivului arheologic "La Gropi" (Homocoş Viz) susţin că primele aşezări cu funcţiuni complexe din această zonă aparţin epocii neolitice, cultura Periam-Pecica (mil. III î.d.Hr.), răspândită pe Mureş de la ieşirea râului din ultimul său defileu până la confluenţa cu Tisa. Spaţiul geografic al locuirii umane de acest tip se caracteriza prin alternanţa zonelor afundate, mlăştinoase, cu porţiuni mai ridicate ale terenului, aşezările fiind deschise, nefortificate. Către secolul al X-lea (î.d.Hr.), când se conturează apogeul primei perioade a fierului (Hallstatt timpuriu) exista în acest teritoriu o grupare de aşezări fortificate cu urme timpurii de civilizaţie geto-dacică. În acest sens, Gaiul este menţionat alături de Ceala, Aradul Nou, Pecica, etc., prin urmele lăsate în zonă de grupări ale Celţilor, practicanţi ai metalurgiei fierului, meşteşug dezvoltat de ei pe întreg cuprinsul Europei[55].

Extras din *Studiu arheologic întocmit de S.C. ICEBERG S.R.L.* (actualizare PUG 2023-2024) cu privire la teritoriul studiat - Cartierul Gai:

- se semnalează o aşezare neolitică aparţinând culturii Tisa III; la CMA se păstrează câteva fragmente ceramice şi vase din epoca eneolitică;
- în 1881 s-au găsit, cu prilejul construirii unei case, într-o oală de lut, trei turte de bronz şi o "unealtă cruciformă" din epoca bronzului (turtele MNMB, unealta în fosta colecţie Kölcsey, Arad);
- se menţionează un mormânt din epoca bronzului;
- sunt amintite morminte de incineraţie plane, din prima epocă a fierului;
- între linia ferată Arad - Pecica şi şoseaua naţională, pe o movilă proeminentă, cu ocazia exploatării pietrişului, începând cu anul 1952, s-a identificat o bogată aşezare cu mai multe niveluri de locuire, începând cu epoca bronzului şi până în epoca migraţiilor; pe acelaşi loc s-a descoperit o necropolă din care în colecţia Gh. Miloi din Arad se păstrează o parte a inventarelor provenind de la cca 8 morminte (vezi pl. 4). Această zonă arheologică este cunoscută în literatura de specialitate mai nouă sub denumirea de Gai I;
- la CMA (nr. inv. 1152) se păstrează un vas dacic şi o ceaşcă opaiţ provenite din cartierul Gai;
- la capătul străzii Poetului, în dreapta drumului care duce la Variaş, în 1965, într-o groapă de unde se extrăgea prundiş, s-au găsit două vase romane, cenuşii, lucrate cu roata, care provin probabil din morminte sarmate distruse (CMA);
- la capătul de vest al cartierului, într-o carieră de pietriş, s-au găsit, în 1897, oase umane, vase, 12 mărgele de sticlă şi carneol, probabil sarmatice;

[55] Truţă, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 49-50

4. Monumente istorice, valori de patrimoniu cultural de interes național, situri arheologice în teritoriul studiat

Din punct de vedere al siturilor arheologice, conform PUG în lucru, în zona de interes limitrofă amplasamentului studiat se regăsesc descoperiri din diferite perioade/epoci. Astfel, în partea de vest, avem situl arheologic înscris în *LMI-2015 a jud. Arad, poz. 2, cod. AR-I-s-B-00424 Situl arheologic de la Arad, punct "La Carieră"*, cu zona de protecție aferentă. Între linia ferată Arad - Pecica și șoseaua națională, pe o movilă proeminentă, cu ocazia exploatării pietrișului, începând cu anul 1952, s-a identificat o bogată așezare cu mai multe niveluri de locuire, începând cu epoca bronzului și până în epoca migrațiilor; pe același loc s-a descoperit o necropolă din care în colecția Gheorghe Miloi din Arad se păstrează o parte a inventarelor provenind de la cca 8 morminte. Această zonă arheologică este cunoscută în literatura de specialitate mai nouă sub denumirea de Gai I. În partea de sud-vest, sunt marcate 2 situri arheologice reperate cu zona de protecție aferentă, propusă; La capătul străzii Poetului, în dreapta drumului care duce la Variaș, în 1965, într-o groapă de unde se extrăgea prundiș, s-au găsit două vase romane, cenușii, lucrate cu roata, care provin probabil din morminte sarmate distruse (CMA).

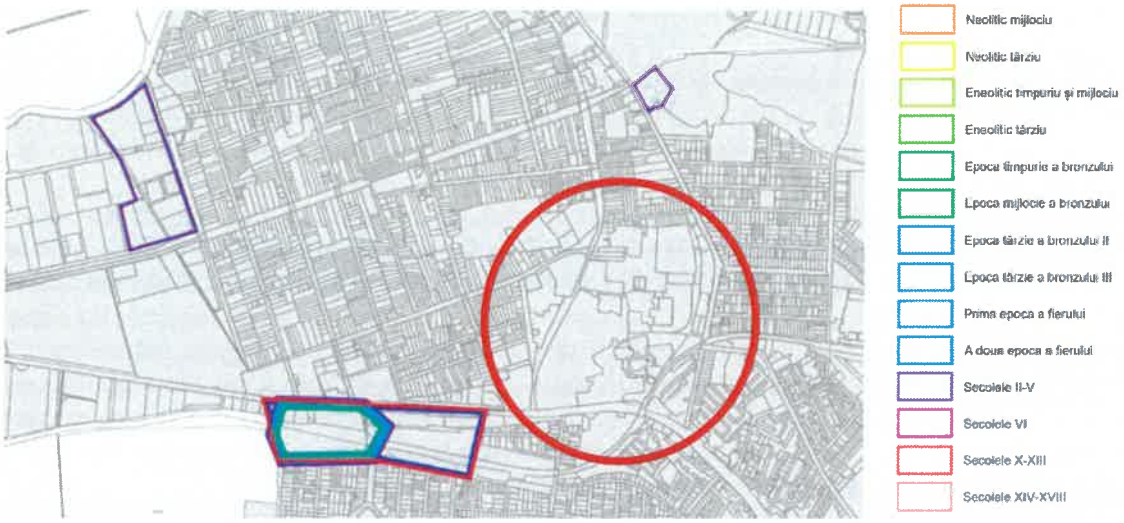


Fig II.4.1 Hartă cu marcarea siturilor arheologice în zona studiată[56]

Din punct de vedere al monumentelor istorice, în zona studiată se găsește un important lăcaș de cult, actuală mănăstire de maici - fost complex monahal, care poartă hramul Sfantului Simion Stâlpnicul. A fost ctitorit de episcopul Sinesie Jivanovici, fiind edificat in a doua jumătate a secolului al XVIII-lea. Construcțiile din incinta sa au fost clasate ca monumente individuale și se găsesc în Lista Monumentelor Istorice - 2015 a jud. Arad:

174	AR-II-a-A-00500	Mănăstirea "Sf. Simeon Stâlpnicul"-Gai	municipiul ARAD	Str. Dunării 170, Cartier Gai	1745 - 1765 - sec. XX
175	AR-II-m-A-00500.01	Biserica	municipiul ARAD	Str. Dunării 170, Cartier Gai	1760 - 1762
176	AR-II-m-A-00500.02	Fosta reședință de vară episcopală, azi Colecția de icoane și carte veche	municipiul ARAD	Str. Dunării 170, Cartier Gai	1765
177	AR-II-m-A-00500.03	Corpul vechi al chiliilor	municipiul ARAD	Str. Dunării 170, Cartier Gai	1765
178	AR-II-m-B-00500.04	Corpul nou al chiliilor și anexele gospodărești	municipiul ARAD	Str. Dunării 170, Cartier Gai	sec. XX
179	AR-II-m-B-00500.05	Biserica de lemn "Sf. Apostoli Petru și Pavel"	municipiul ARAD	Str. Dunării 170, Cartier Gai, în incinta Mănăstirii "Sf. Simeon Stâlpnicul"-Gai	1745 - 1754

Fig. II.1.15. Extras din Lista Monumentelor Istorice 2015 a jud. Arad[57]

[56] Conform P.U.G. în lucru, documentație elaborată de S.C. ICEBERG S.R.L., hartă disponibilă la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/2881A159F7852B11C225883A003B9739/$FILE/203.01-SI%20PUG%20Arad-Situri%20arheologice%20pe%20perioade%20Arad.%20%20sc.1-25000.pdf?Open , accesată la

[57] Lista Monumentelor Istorice, disponibilă la http://www.cultura.ro/sites/default/files/inline-files/LMI-AR.pdf, accesată la 16.08.24

5. Istoricul Fabricii de spirt și drojdie "Frații Neumann"

Preambul – Dezvoltarea industriei arădene în secolul al XIX-lea. Importanța patrimoniului industrial

Patrimoniul industrial este martorul activităţilor care au avut şi continuă să aibă consecinţe istorice profunde. Motivele pentru care acesta trebuie protejat au la bază valorile universale ale acestei mărturii. Patrimoniul industrial capătă o valoare socială prin faptul că reconstituie viețile oamenilor obișnuiți, femei și bărbați deopotrivă, și le conferă un sens identitar important. În istoria industriei, a ingineriei, a construcţiilor, are o valoare ştiinţifică şi tehnică. Poate avea şi o valoare estetică dată de calitatea arhitecturii sale, designului sau concepției. Aceste valori sunt intrinseci sitului în sine, structurilor, componentelor şi utilajelor sale, peisajului său industrial, documentației sale scrise şi amintirilor intangibile ale memoriei colective şi cutumelor lor[58].

În prima jumătate a secolului al XIX-lea, activitatea industrială arădeană era încă relativ modestă, fiind reprezentată, în 1825, doar printr-o fabrică de maşini unelte. După 10 ani, în 1836, Anton Dangl, a început să construiască orgi, fiind producător singular, în această parte a Europei. În acelaşi deceniu, alături de activitatea care se derula prin atelierele meşteşugarilor, grupaţi în bresle, alţi intreprinzători, s-au lansat în domeniul pielăriei, al producţiei de chibrituri, alcool, morărit, cherestea, materiale de construcţii. Printre factorii importanţi, care au determinat dezvoltarea economică a Aradului, au fost căile ferate şi sistemul financiar, bazat pe emiterea de acţiuni şi formarea societăţilor anonime. De asemenea, sectorul bancar arădean, flexibil şi receptiv la dezvoltare, a pus la dispoziţia comerţului, industriei şi agriculturii, sumele necesare investiţiilor şi afacerilor economice[59]. Legislaţia reformatoare de după 1850 a creat cadrul trecerii de la producţia meşteşugărească la cea industrială. Această transformare a vizat, în primul rând, oraşul Arad, unde industria de prelucrare a resurselor agricole locale a luat un avânt deosebit: moara şi distileria fraţilor Neuman (1851), fabrica de mobilă L. Lengyel (1891) şi Fabrica de Textile Arad (1909) etc. În 1892 a fost înfiinţată fabrica de vagoane care, începând cu 1909, a produs şi automobile. Impetuoasa dezvoltare industrială a determinat un semnificativ spor demografic în mediul urban, Aradul ajungând să fie cel mai mare oraş din Transilvania (61.000 locuitori în 1910)[60].

Istoric

Primii membri ai familiei Neuman erau originari din Buzinka, din comitatul Abaúj-Torna (localitate aflată în vecinătatea oraşului Košice din Slovacia de astăzi) şi au ajuns pe meleagurile Aradului în cea de-a doua jumătate a anilor 1840. Strămoşii lor se ocupau cu comerţul de pene, ducând viaţa obişnuită a comercianţilor evrei itineranţi. Dintre cei cinci băieţi ai familiei, Mór şi Jakob au murit tineri. Cei trei fraţi rămaşi în viaţă – Eduárd (1828-1900), Adolf (1836-1917) şi Dániel (1837-1928) – şi-au dat repede seama că, în perioada autocraţiei care a urmat reprimării mişcărilor revoluţionare din 1848-1849, viaţa de comerciant itinerant devenise foarte riscantă. Este de notorietate rolul tragic care revenise Aradului în episodul care a încheiat mişcarea revoluţionară. Capitularea de la Şiria şi execuţia celor 13 generali ai armatei revoluţionare, precum şi amintirea sutelor de prizonieri au ţinut oamenii mult timp departe de manifestările publice, iar străinii erau primiţi arareori în casele localnicilor. Climatul de nesiguranţă şi teamă era predominant în oraş în anii de după Revoluţie. Casa cu Lacăt, pe atunci arestul jandarmeriei imperiale, era plină cu „suspecţi". Evreii arădeni care simpatizaseră cu mişcările revoluţionare din 1848 erau foarte îndeaproape supravegheaţi de gărzile imperiale, iar Generalul imperial Schlick, venit să reinstaureze ordinea în oraş, a impus un tribut militar imens asupra comunităţii locale de evrei[61].

Sesizând oportunităţile din Arad, cei trei fraţi s-au restabilit în acest oraş şi, cu banii pe care îi aveau, au cumpărat teren la marginea oraşului, pe drumul către Pecica, unde au fondat o mică fabrică în 1851. Noua întreprindere a celor trei fraţi a pornit foarte modest, întâi ca o mică distilerie. Numele Neuman avea să devină cunoscut cu adevărat în Arad abia după ce, în doar câţiva ani, mica distilerie s-a transformat într-o veritabilă fabrică. La începuturi, producţia zilnică nu depăşea de 10-15 hectolitri, dar cererea uriaşă de băuturi spirtoase

[58] Eusebi Casanelles, Stuart B. Smith, Eugene Logunov, *Carta patrimoniului industrial: definiții, terminologie, principii și concepte*, disponibilă la https://arhitectura-1906.ro/2018/05/carta-patrimoniului-industrial/ , accesat la 18.07.24

[59] Truță, Horia, *Arad – Gai – Scrieri monografice* – vol. I, Editura Mirador – Arad, 2011, p. 251

[60] PATJ Arad. I. Sinteză istorică, I.1. Județul Arad, p. 4, disponibilă la https://www.cjarad.ro/uploads/files/Serv_amen.ter.urbanism/PATJ%20ARAD%202010%2004.MAR.2010%20-%20pdf/PATJ%20ARAD/Studiu_istoric/01._Sinteza_Istorica_2009_finale.pdf , accesat la 29.07.24

[61] Arad. Zone. Rolul familiei Neuman în viața publică a Aradului - ARAD Zone - Arad City - Stadt, grad, oras, varos, https://www.arad.zone/blog-ar/rolul-familiei-neuman-%C3%AEn-via%C8%9Ba-public%C4%83-a-aradului. Accesat la 28.06.2024

făcea ca depozitele să rămână mereu goale. Pentru a nu rata buna oportunitate de afaceri ivită, fabrica s-a extins în 1862, adăugându-i-se și o moară cu aburi[62].

Necesitatea extinderii fabricii din 1862 a venit deodată cu cea de reconstrucție a fabricii. La 22 martie 1862, un prim incendiu provocat de explozia unui cazan a mistuit fabrica, provocând o daună totală la clădirile de producție. Totodată, 40 de muncitori au murit în incendiu și alte câteva zeci au suferit arsuri severe. Familia Neuman a fost cercetată penal pentru neglijență datorită acestui eveniment și a urmat un proces între Statul Maghiar și proprietarii fabricii care s-a extins pe o perioadă de 16 ani. După 16 ani, în 1878, instanța l-a amendat pe Eduárd Neuman cu 2.000 florini pentru dezastru și i-a achitat pe frații săi, Dániel și Adolf[63].

În concepția familiei Neuman munca și învățătura ocupau un loc la fel de important. Adolf urma studiile superioare comerciale la Zürich, finalizate mai apoi în Germania. Imediat după ce a promovat bacalaureatul în Arad, fratele său Dániel a dobândit și experiență practică; a învățat meseria de lăcătuș și chiar mai mult decât atât, în conformitate cu obiceiul vremii, a devenit ucenic itinerant la mai mulți meșteri. Stăpân fiind pe cunoștințele sale profesionale, s-a înscris la Universitatea Tehnică din Karlsruhe unde a obținut diploma de inginer, după care și-a desăvârșit pregătirea la Viena și la Budapesta. Concomitent, interesul său profesional a fost stârnit de dezvoltarea foarte dinamică a „Lumii noi". A petrecut mai multe luni pe continentul american unde a studiat viața economica a Statelor Unite, aplecându-se îndeosebi asupra factorului uman din spatele dezvoltării SUA. În timpul studenției lui Daniel, frații săi au întregit platforma industrială cu o fabrică de drojdie și au deschis o filială la Viena. Conducerea acesteia i-a fost încredințată lui Alfred (fiul lui Adolf) care aparținea celei de-a doua generații arădene a familiei Neuman. Alfred și-a petrecut prima parte a vieții în Viena dar, ori de câte ori era nevoie de sfaturile sale, se întorcea acasă.

Faima complexului industrial al fraților Neuman s-a răspândit mai apoi în tot imperiul și a stârnit curiozitatea împăratului. Însoțit de o delegație numeroasă, împăratul Franz Joseph a vizitat complexul industrial arădean în 1884. Suveranul a fost foarte mulțumit de cele văzute. La vremea respectivă, din produsele secundare ale morii și fabricii de spirtoase erau întreținute crescătorii uriașe de porci și vite, ceea ce a avut ca rezultat o producție complet integrată, un lucru foarte modern pentru epoca în discuție. După toate probabilitățile, vizita suveranului a avut un rol determinant în acordarea la 1903 a rangului de nobili ereditari cu prefixul nobiliar „de Végvár", rang acordat tuturor membrilor familiei. Numele familiei s-a transformat din *Neumann* în *Neuman*. Gratificarea imperială a fost o onoare deosebită, dat fiind că Franz Joseph nu era altminteri foarte generos în acordarea rangurilor nobiliare, mai ales către familiile maghiare fără rădăcini vechi și cu atât mai puțin către evrei. La 29 septembrie 1913, familia a primit și titlul de baroni de Végvár (Adolf și fiul său, Alfred și fratele lui Adolf, Dániel). Între timp Dániel obținuse și titlul de „consilier imperial". Memorabila vizită imperială din 1884 a fost imortalizată pe o tăbliță de marmură așezată pe clădirea principală a fabricii. O dată cu toate celelalte obiecte care aminteau de moștenirea imperială, după 1920 tăblița a fost îndepărtată, iar împreună cu ea a dispărut și bustul lui Neuman Adolf realizat de sculptorul Róna József din curtea fabricii[64].

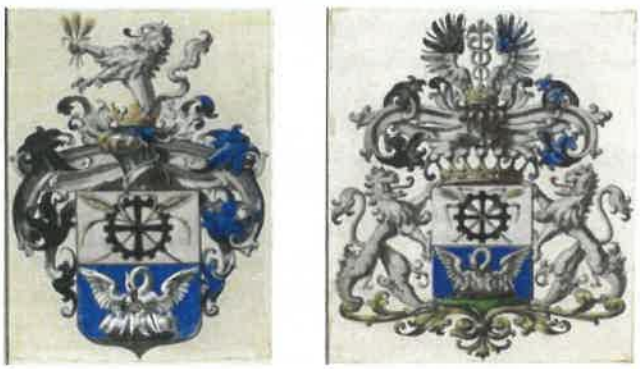


Fig. II.5.1. a)[65] și b)[66] Blazonul nobililor Neuman de Végvár

[62] Arad. Zone. Rolul familiei Neuman în viața publică a Aradului - ARAD Zone - Arad City - Stadt, grad, oras, varos, *ibidem*.
[63] Glück Jenő, „Adatok Arad megye fejlődéséről az 1848/49-es forradalom nyomán (1849-1867)", A Móra Ferenc Múzeum Évkönyve: Studia Historica 5, Szeged, 2002, p. 51.
[64] Arad. Zone. Rolul familiei Neuman în viața publică a Aradului - ARAD Zone - Arad City - Stadt, grad, oras, varos, *ibidem*.
[65] *Király Személye Körüli Minisztérium Levéltára - Királyi könyvek*, vol. 71, p. 213
[66] *Ibidem*, vol. 73, p. 89

Un lucru interesant este faptul că Végvár este numele vechi al localității Tormac din județul Timiș (astăzi). Moșia din Végvár a aparținut familiei Neuman până în anul 1904, când Banca Közgazdaság din Szabadka a achiziționat-o de la distileria Neuman din Arad a fraților Neuman, în urma stingerii datoriei reprezentate de către un împrumut făcut de frații Neuman. Moșia de 3.000 de acri a aparținut inițial baronului Simon Sina, apoi a fost moștenită de către unul dintre ginerii baronului, contele Wimpfen Szigfried, care a vândut-o mai apoi fraților Neuman. Instituția financiară Szátka a parcelat moșia Végvár și a vândut parcelele unor familii maghiare din Báčka (astăzi Serbia) care au dorit să se relocheze[67].

Fabrica era condusă la sfârșitul secolului al XIX-lea de Dániel, căruia i s-au alăturat doi nepoți (fiii fratelui), Samuel (1855-1912), precum și verișorul acestuia, mai tânărul Alfred (1871-1930), venit și el tot de la Viena unde își terminase studiile. Familia Neuman a înființat în 1885 o fundație cu un capital social inițial de douăzeci de mii de coroane în folosul școlarilor săraci. În 1890, cu ocazia comemorării morții soției sale, Adolf a depus la una din bănci fondurile care urmau să constituie capitalul social al unei noi fundații pentru ajutorarea copiilor orfani. Orașul beneficia și indirect de pe urma ascensiunii și consolidării imperiului Neuman. Decenii la rând, industriașii Neuman s-au numărat printre cei mai mari plătitori de impozite ai imperiului, fapt care cel mai probabil i-a ajutat și în obținerea rangului de nobili[68].

O schimbare spectaculoasă s-a produs în viața familiei și a fabricii atunci când unul din membrii cei mai activi, Károly (Karl Simon), și-a încheiat studiile și s-a alăturat verișorilor săi la conducerea afacerii din Arad. Károly, fiul lui Dániel, a studiat dreptul la Cluj, după care, în acord cu obiceiurile vremii și ale familiei, a făcut un periplu de studii mai amplu prin Europa: în Germania, Franța și Spania. După revenirea la Arad, a preluat conducerea morii. Aceasta includea pe atunci și moara Széchenyi care se afla pe amplasamentul actual al magazinului Ziridava și făcea parte din activele complexului industrial Neuman; acest obiectiv industrial a fost distrus de un incendiu în perioada interbelică[69].

La vremea respectivă, familia avea deja o reputație solidă în Arad, iar rolul pe care îl juca în viața publică a orașului era unul important. Au considerat ca fiind onorantă implicarea socială multilaterală, nu doar ca pe un simplu gest de politețe cuvenit poziției și renumelui pe care îl aveau. Soția lui Dániel, Mária (1852-1914), a fost fondatoarea unei societăți de caritate a femeilor și a pus bazele unei cantine sociale care a funcționat vreme de mai multe decenii. Pentru a asigura resursele financiare necesare acțiunilor caritabile a instituit o sărbătoare populară la nivel național și a editat albumul „Cantina populară spirituală" („Szellemi népkonyha"), publicat în 1900 cu o prefață scrisă de Jókai Mór și cu articole scrise de somități ale vremii, precum Mikszáth Kálmán și Blaha Lujza sau Mark Twain și Gustav Mahler. Fondurile astfel obținute erau folosite pentru finanțarea operelor de caritate. Dániel s-a remarcat mai ales prin sprijinul permanent acordat Societății Filarmonice din Arad. Anterior în oraș fusese fondat încă din 1833 primul conservator din țară care asigura o educație muzicală de bază. Din rândul dascălilor acestui așezământ s-a format la începutul anilor 1890 prima orchestră simfonică a orașului, Societatea Filarmonică din Arad, amintită în rândurile de mai sus. În aceeași notă îl amintim și pe mai tânărul Adolf Neuman, născut în 1859, implicat la rândul său în numeroase activități în beneficiul comunității. S-a remarcat prin sprijinul pe care îl acorda societăților de caritate, dar și-a încercat norocul și în politică, fiind vicepreședinte al Partidului Muncitoresc timp de mai mulți ani. Ca un pasionat al fotografiei a susținut în mod constant Foto-Clubul din Arad, fondat în 1906[70].

Familia Neuman a contribuit financiar și la ridicarea impozantului Palat Cultural, inaugurat în 1913. Pe lângă locuința familială din centrul orașului, cunoscută drept Casa Neuman (înregistrată în cărțile funciare din 1909), familia Neuman a comandat mai multe palate impunătoare, cum ar fi Palatul Neuman din centrul Aradului, construit în mai multe etape în ultimul deceniu al secolului XIX, pe baza planurilor arhitectului Milan Tabaković. În acest palat au locuit doar Dániel și Mária Neuman[71].

În 1903, familia Neuman a donat o sumă considerabilă pentru înființarea Institutului de pensii al ziariștilor din Ungaria. După moartea lui Neuman Alfred, familia a înființat mai multe fundații cu un capital social de 20 de mii de coroane, iar dobânzile anuale erau împărțite săracilor. Tot cu sprijinul fundațiilor Neuman a fost construită în 1904 Școala evreiască de băieți din Piața Bocskai. În 1912 Adolf Neuman și fiul său, Ede, au donat 320.000 de coroane pentru înființarea secției de boli infecțioase a spitalului de copii, după ce ruda lor,

[67] *Magyar Földmivelö*, 1904 (7. évfolyam, 1-50. szám), 1904-06-26 / 25. Szám
[68] Arad. Zone. Rolul familiei Neuman în viața publică a Aradului - ARAD Zone - Arad City - Stadt, grad, oras, varos
[69] *Idem*
[70] Arad. Zone. Rolul familiei Neuman în viața publică a Aradului - ARAD Zone - Arad City - Stadt, grad, oras, varos.
[71] *Idem*

Samuel Neuman, a decedat, fără copii sau soție. Secția era planificată să aibă 60 de paturi și predarea s-a făcut de către Adolf și Ede Neuman printr-o scrisoare adresată către primarul Aradului de atunci, Lajos Varjassy. Tot în 1912 au pus bazele fondului de pensii al angajaților și funcționarilor din fabricile Neuman. Au alocat nu mai puțin de 300.000 de coroane pentru realizarea acestui obiectiv, care a fost unul din primele fonduri de pensii private din Ungaria[72].

În perioada ascensiunii fascismului, Károly, pe atunci cel mai în vârstă membru al familiei Neuman, a emigrat în Statele Unite ale Americii. Verișorul său Alfred (1871-1930) nu mai trăia la vremea respectivă. Din fericire, în familia acestuia din urmă existau numeroși urmași și astfel succesiunea la conducerea fabricilor era posibilă. Imensa moștenire a fost lăsată celor trei frați de către tatăl lor, Alfred, lui Edward / Ede, Ferenc / Francisc și Mariei, dar odată cu aceasta s-au transmis și sarcinile de a continua dezvoltările industriale, acțiunile caritative și implicarea socială pe multiple planuri, tradițională în familia Neuman. Lui Ede i-a revenit fabrica de produse spirtoase, iar Ferenc a moștenit fabrica textilă. Maria a trăit mai mult în străinătate și a învățat în institute elvețiene, fiind foarte puțin prezentă în Arad. Nu era atrasă de chestiunile economice, în schimb era pasionată de fotografie și a patronat cu generozitate activitățile artistice până la sfârșitul vieții. După legiferarea și introducerea legilor rasiste care vizau populația evreiască, Ede a emigrat și el în Anglia, de unde a plecat mai departe în Statele Unite. Conducerea celor două fabrici i-a revenit astfel lui Ferenc, născut în 1911, foarte tânăr și lipsit de experiență la vremea respectivă[73].

Singurul membru din familia Neuman care a rămas în România, Ferenc Neuman, se bucura de o popularitate deosebită, perfect ilustrată fiind de apelativul „baronul Feri" cu care se făcea referire la persoana sa. În perioada interbelică nu a existat eveniment al vieții sociale din Arad la care baronul să nu fi fost prezent sau la succesul căruia să nu-și fi adus contribuția în mod direct sau indirect. El a jucat și un rol deosebit de important în împiedicarea prin mijloace financiare a deportării evreilor din sudul Transilvaniei și Banat. Au ieșit la iveală documente care dovedesc în mod convingător că Ferenc Neuman a salvat numeroși „oameni buni" de la muncă silnică sau trimitere pe front prin intermediul banilor și relațiilor pe care le avea. Conform memoriilor aristocratului Mocioni-Stârcea, persoană din anturajul Regelui Mihai I, împreună cu industriașul Max Auschnitt, i-ar fi abordat pe consilierii lui Antonescu cu o sumă echivalentă cu 50 de milioane de franci elvețieni, cerând amânarea deportării evreilor din sudul Transilvaniei, aflată pe ordinea de zi la momentul respectiv. Imensa sumă a fost pusă la dispoziția armatei. În raportul întocmit de colonelul SS Richter se amintește de donația baronului arădean și de scopurile acesteia. A ieșit la lumină și faptul că, în ultimele luni ale războiului, baronul lua prânzul la restaurantul Capșa din București în compania generalului american Schuyler, șeful comisiei de supraveghere a armistițiului cu România, pe care l-a și invitat la Arad. Schuyler a sosit cu avionul la Arad într-o vizită de o zi. Generalul american a vizitat uzina textilă și clubul de canotaj de pe malul Mureșului și a discutat cu baronul despre posibilele evoluții politice ulterioare. Cu această ocazie s-a aflat că uzina textilă avea deja interese americane. Grație relațiilor americane și britanice ale baronului, uzina textilă și colonia UTA au rămas neatinse în urma bombardamentului din 3 iulie 1944, deși gara și uzinele de vagoane situate în apropiere, angrenate în industria de război, au fost lovite din plin în repetate rânduri. Ferenc Neuman este cel care a pus bazele Clubului sportiv ITA (Industria Textilă Arădeană) cu 18 secții, în frunte cu echipa de fotbal. În 1946 a finanțat și construirea celui mai modern stadion al provinciei de la vremea respectivă, al cărui gazon a fost adus direct de la Londra cu avionul său personal[74].

În iunie 1948 fabrica textilă ITA, fabrica de spirt și drojdie Indagrara S.A. și moara au fost naționalizate. Proprietarilor li s-a interzis să mai pună piciorul în incinta fabricilor înființate și dezvoltate până la talie internațională de către ascendenții lor. La 1 iulie 1948, baronul Ferenc Neuman a dispărut definitiv din Arad. Timp de decenii nu a existat nici o certitudine legată de împrejurările fugii sale. Găsită după anii 2000, o copie a procesului verbal al ședinței din 2 iunie 1949 de pe rolul Tribunalului Militar Timișoara, care reprezenta rechizitoriul întocmit împotriva unui grup de 11 călăuze din Pecica, dezvăluia faptul că acele călăuze îl ajutaseră pe Francisc Neuman să treacă peste fâșia de frontieră, după ce ajunsese acolo cu bicicleta și fără bagaje. Peste câteva zile au ajutat și câteva persoane apropiate baronului să părăsească țara. Baronul a fugit la Budapesta, de unde a plecat mai departe la Salzburg. S-a căsătorit în 1952 în Salzburg cu Kandó Katalin (Kitty), nepoata celebrului inginer-inventator cu același nume. Împreună cu soția, a emigrat apoi în Statele Unite ale Americii,

[72] *Amerikai Magyar Reformátusok Lapja*, 1912 (13. évfolyam, 1-52. szám)1912-05-25 / 21. Szám.
[73] Arad. Zone. Rolul familiei Neuman în viața publică a Aradului - ARAD Zone - Arad City - Stadt, grad, oras, varos
[74] Arad. Zone. Rolul familiei Neuman în viața publică a Aradului - ARAD Zone - Arad City - Stadt, grad, oras, varos

unde deja trăia unchiul său, Károly, și unde i s-a alăturat mai târziu fratele Ede[75].

Ferenc Neuman a încetat din viață în 1997, la vârsta de 86 de ani, în orașul Naples din Florida[76].

Așadar, fabrica fraților Neuman din Arad a fost fondată în 1851, ca o distilerie la scară mică, cu o producție de 13 hectolitri de alcool pe zi. În doar douăzeci de ani, produsele tratate prin procedee „curate" au fost atât de populare și cererea lor a devenit atât de mare, încât în 1862 domeniul de activitate a trebuit să fie mult lărgit odată cu activitățile și clădirile fabricii. Pentru a veni în întâmpinarea industriei în curs de dezvoltare din tot Imperiul Austro-Ungar, a fost construită și o clădire mai mare pentru moară, cu aburi. Standardele necesare și cererea tot mai crescute au determinat proprietarii să hotărască o nouă extindere a fabricii, mai ales că exporturile în tot Imperiul Austro-Ungar explodaseră în acea perioadă. În anul 1867, în luna mai, un al doilea incendiu teribil a cuprins fabrica, distrugând-o aproape în totalitate. Proprietarii, cunoscuți ca foarte perseverenți și foarte respectați pe plan local, au reușit să reconstruiască cu ajutorul comunității locale, în circa o lună, clădirile necesare într-o formă atât de extinsă, încât fabrica a devenit una de prim rang (ca dimensiune și producție) în întreg Imperiul. Produsele acestei fabrici erau recunoscute ca fiind de înaltă calitate, lucru dovedit prin faptul că la diverse expoziții, anume la Londra, Hamburg, Trieste, Viena, au fost distinse cu medalii de merit, de argint și aur. La 1881, suprafața fabricii (teren și construcții) era de 132.000 de metri pătrați. Distileria era echipată pentru prelucrarea a 260.000 de metri cubi de materie primă și producerea a 85.000 de hectolitri de whisky brut și rafinat în fiecare an. Cea mai mare parte a băuturilor spirtoase produse nu se vindeau doar în granițele țării (Regatul Ungariei), ci și în Imperiul Austriac, Italia și Franța, în Elveția, în Principatele Germane de pe cursul Dunării și în Turcia[77].

Moara cu abur putea măcina 90.000 de metri cubi de grâu în fiecare an și era una dintre cele mai moderne fabrici de făină din Imperiul Austro-Ungar care exporta în Franța, Italia, Imperiul Britanic și Statele Germane. Impozitul anual plătit de societate era în anul 1881 în valoare de 340.000 de florini/forinți (cca. 6,8 milioane de dolari, astăzi), iar cifra de afaceri era estimată la 20 de milioane florini/forinți (cca. 400 milioane de dolari, astăzi). După anii 1870, societatea și-a extins activitatea și în zootehnie, producând capete de bovine și porcine pentru carne. În anul 1881 erau angajați 450 de muncitori permanenți, remunerați cu salariu. Pentru că activitatea fabricii necesita organizarea unei infrastructuri solide de transport, s-a impus și construirea unei căi ferate care să deservească doar fabrica și care să o conecteze cu Gara din Arad. În anul 1881 aceasta era în construcție[78].

Tot în anul 1881, la 18 septembrie, distileria a suferit un nou incendiu (al treilea). Acoperișurile mai multor clădiri s-au prăbușit, s-au pierdut cincizeci de mii de metri cubi de stocuri de făină și o mare cantitate de cereale. Sutele de hectolitri de alcool din instalațiile de producție au fost deversate controlat pentru a preveni o explozie. Pereții clădirilor mari s-au prăbușit și instalația uriașă de distilare s-a topit complet[79]. Ziarele vremii au relatat despre incendiul de la distileria Neuman din Arad că focul a izbucnit la primul etaj al morii cu patru etaje, din mijlocul clădirii. Cauza a fost necunoscută. Întreaga suburbie Gai era în pericol din cauza incendiului și a fost mare noroc că nu a fost vânt, altfel s-ar fi distrus totul în jur, mai ales că multe din casele locuitorilor din Gai erau construite din lemn. Stocul de alcool, care se ridica la sute sau chiar mii de hectolitri, era depozitat într-o pivniță protejată de un zid de piatră, dar alte sute de hectolitri au fost pierdute. Casa de comenzi și apartamentul proprietarilor fabricii au ars complet. Căldura era atât de groaznică încât cu greu se putea ajunge la o sută de pași în apropierea fabricii. Marele avantaj al familiei Neuman a fost că întregul complex era asigurat la companiile Duna și Triest. Totuși, din cauza incendiului, 400 de muncitori și familiile lor au rămas fără pâine pentru multe luni care au urmat. Utilajele s-au topit, o masă uriașă de făină și cereale au fost pierdute, hambarul a fost devastat și, de asemenea, au murit 3.600 de capete de bovine. În zilele următoare, câțiva hoți cunoscuți ai orașului Arad au început să jefuiască ruinele. Poliția i-a prins și arestat pe câțiva dintre ei. Se mai amintea și faptul că fabrica plătea Statului un impozit de 960 de florini pe zi, iar în urma incendiului Statul a suferit, de asemenea, o mare pierdere[80]. La nici un an de la acest eveniment, un jurnal al vremii publica faptul că frații Neumann au construit o fabrică nouă, magnifică, pe locul distileriei incendiate din Arad. Fabrica a fost realizată în întregime pe structură metalică, designul era preluat din proiectele arhitectului Lajos Frey, proiectantul abatorului de vite de la Viena,

[75] *Idem*
[76] *Idem*
[77] Lakatos Ottó. Arad története (I-III). Függelék: Három év egy compromittált életéből. Ugyanot. Hrom kötet. Tervrajzzal, négy térképpel és három rajzzal (ism. Századok 1881. 543., 1882. 162. 1.), Arad, 1881, p. 226.
[78] Lakatos Ottó, ibidem, p. 227.
[79] Békésmegyei közlöny, 1881 (8. évfolyam) január-december • 1-156. szám1881-09-20 / 114. Szám, p.1.
[80] *Ibidem,* p.2.

care s-a inspirat de la fabrica lui Ganz Ábrahám din Budapesta[81].



Fig. II.5.2 Imagine interioară din Ganz Ábrahám Foundry, în prezent spațiu muzeal, localizată în Budapesta și sursa de inspirație pentru Fabrica fraților Neuman[82]

Despre calea ferată care deservea fabrica, se scria că e de tip industrial. Străbătea moșiile Neuman pe toată lungimea, până la drumul care duce la Gai. În apropierea acestui drum, la aproximativ 20-25 de metri de capătul amplasamentului, se ramifica o cale de încărcare, care intersecta calea ferată trasă de cai ce mergea de-a lungul șoselei Pecica-Arad, între șanțul șoselei și traseul bătătorit, pentru căruțe. Cu ajutorul unui comutator, transportul pe cale ferată se putea muta așadar pe drumul care duce la Gai, unde funcționa o cale ferată cu vagoane trase de cai. Au fost construite 4 treceri la nivel cu o lățime de 4-6 m pe parcursul acestei căi ferate ce deservea fabrica. Vagoanele necesare pentru calea ferată industrială au fost furnizate cu titlu de împrumut de către Căile Ferate Regale de stat, astfel încât a fost achiziționată o singură locomotivă pentru calea ferată industrială. Cheltuielile de construcție a căii ferate au fost acoperite de proprietarii fabricii din fonduri proprii. Se estima transportul a 2-3.000 de tone de cărbune anual, de pietre de moară, de produse alcoolice și alte mărfuri care trebuiau transportate la și de la fabrică în fiecare zi, în conexiune cu Gara. Construcția și punerea în funcțiune a căii ferate industriale a îmbunătățit capacitatea de producție a fabricii, dar a crescut semnificativ și traficul căilor ferate concentrate la Gara din Arad, din această cauză. A fost pusă în funcțiune la 16 noiembrie 1816[83].

Publicațiile vremii notau faptul că activitatea tuturor fabricilor situate în suburbiile Aradului, printre care și distileria deținută de frații Neuman, cea mai mare distilerie din Imperiul Austro-Ungar, era afectată de lipsa unei legături directe cu Gara Arad, deci cu diverse alte căi ferate regionale sau naționale. În martie 1881, frații Neuman au cerut permisiunea Ministerului Transportului pentru această construcție și pentru realizarea conexiunilor cu Gara. Calea ferată planificată era una industrială, pentru locomotive cu abur și avea ecartament normal. Inițial, calea ferată industrială planificată de frații Neuman ar fi trebuit să urmeze același traseu ca și calea ferată proiectată Arad-Cenad. Or, Ministerul Transporturilor, dorind să acorde prioritate acesteia din urmă, întrucât era o cale ferată de uz public, a refuzat să intre în negocieri pentru acordarea licenței până când nu erau clarificate datele construirii căii Arad-Cenad. Având în vedere această poziție a Ministerului, proprietarii care se grăbeau au schimbat direcția căilor ferate. Mai apoi, proiectanții căii ferate Arad-Cenad s-au retras și ei din planurile stabilite inițial, potrivit cărora calea ferată publică ar fi circulat prin fabrica fraților Neuman, dar lucrările publice și costurile erau suportate din bani publici. Ministerul a dispus o inspecție administrativă a căii ferate realizate după noul proiect, care a avut loc la 28 ianuarie 1882, iar cu această ocazie au fost stabilite condițiile de construcție și de afaceri. Imediat după tur, însă, frații Neuman au schimbat din nou planul căii ferate industriale. Până la urmă, autorizația care a fost emisă prevedea următoarele:

- calea ferată era una exclusiv industrială și se întindea de la capătul dinspre Gai al distileriei până la gara Arad;
- ea trebuia să fie utilizată numai în scopuri de afaceri private ale titularilor de licență, exceptând transportul de persoane străine și de marfă ce nu era acoperită de activitatea fabricii;
- substructura și suprastructura căii trebuiau să fie realizate conform standardelor căii ferate Arad-Cenad și

[81] Eger - hetilap, 1882, 1882-04-13 / 15. Szám.
[82] Ganz Ábrahám Foundry Collection, informatie disponibila la https://kozlekedesimuzeum.hu/en/institutions?tid=10, accesat la 30.07.24
[83] Vörös L. (szerk.), *Magyar vasúti évkönyv* 5. évf. / 1882 (Budapesta, 1883), „Hegyi vasutakAradi iparvasut", p. 405-406.

anume:

a) pentru suprastructură trebuia să se utilizeze 23 până la 26 kilograme de fier sau oțel; b) traversele ce urmau a fi construite puteau fi realizate și din lemn;

c) tronsonul de cale dintre strada Pecicăi și calea ferată ce duce aspre Gai (cale pentru transportul cu cai) trebuia construit astfel încât circulația vehiculelor rutiere să se poată desfășura atât longitudinal, cât și transversal;

d) axa marginii drumului trebuia să fie amplasată la 3-8 metri de axa căii ferate, iar ambele părți ale drumului național trebuiau prevăzute cu un gard de 1 metru înălțime pe lungimea căii ferate private[84].

La 1898, Fabrica de spirt, drojdie presată și distileria (la care era conectată și moara) fraților Neuman era în continuare, una dintre cele mai mari fabrici din estul Imperiului Austro-Ungar. Patru motoare mari cu abur cu un total de 900 de cai putere funcționau în patru unități diferite de producție. Ca angajați, existau 45 de funcționari, 300 de lucrători permanenți și 400 de zilieri. Consumul anual de cărbune al fabricii era de 125.000 metri cubi, cantitatea producției sale varia, dar era de câteva milioane de litri pe an[85].

În industria morăritului, în acea perioadă se înregistra de ani de zile un declin categoric, nu numai în comitatul Aradului ci și în întregul Regat al Ungariei. Cu toate acestea, datorită calității produselor industriei morăritului din Arad, orașul se situa încă pe un loc fruntaș la exporturi și cifră de afaceri. Situația nefavorabilă industriei morăritului maghiar a fost cauzată de importurile mari de cereale și făină ieftine din Rusia și America, care au înlocuit făina maghiară de pe piețele țărilor vest-europene[86].

Moara cu abur a fraților Neuman producea anual aproximativ 300.000 de metri cubi de făină. Ea ocupa un loc excelent în rândul marilor firme de morărit din Ungaria la acea vreme. Echipamentele morii se poate spune că erau exemplare: un motor cu abur de 350 de cai putere cu un regulator de sistem Corliss, 38 de perechi de cilindri, 9 pietre de măcinat, precum și curățători automatizați de cereale, site si mixere performante. Produsele din făină ale fraților Neuman se bucurau la 1898 de cea mai bună reputație de mai bine de un sfert de secol deja, iar piețele lor se extindeau dincolo de Ungaria și Austria, până în Regatul Unit, Franța, Belgia și Țările de Jos[87].



Fig. II.5.3 Sigiliul aprobat de Camera de Comerț din Ungaria în anul 1902 ce se aplica pe produsele spirtoase la Distileria Neuman din Arad[88]

Fabrica de spirt și drojdie presată era o fabrică mai recentă decât moara, dar produsele sale erau deja foarte populare la sfârșitul secolului al XIX-lea datorită utilajelor excelente. Fabrica, care funcționa cu 2 linii continue de producție și o unitate de rafinare, era dotată cu tot felul de echipamente tehnice moderne. În distilerie

[84] *Ibidem*, p. 403-404.
[85] Jancsó Benedek, *Aradvármegye és Arad Szabad Királyi Város Monographiája*, III kötet (második és befejező rész.), „Aradvármegye és Arad Szabad Királyi Város Története", második rész, A törökhódoltástól napjaikig., Arad, 1898, p. 276.
[86] *Ibidem,* p. 278
[87] *Ibidem*, p. 308.
[88] *Központi Védjegy-Értesítő*, 1903 (1-12. szám), 1903-03-01 / 3. Szám

se prelucrau anual 240.000 de metri cubi de orz, secară și ovăz malțificat. Cantități mari de fân, paie, lemn de foc, butoaie etc. erau folosite ca și consumabile. Cărbunele folosit pentru ardere ajungea la un sfert de milion de metri cubi. Spiritul produs era parțial vândut în țară și parțial exportat în străinătate, anume în Austria, Italia, Franța, Alger, Spania și Turcia, Bulgaria, Serbia, chiar și în Orientul Mijlociu și ocazional în Egipt. Deșeurile rămase din producția de alcool (și drojdie) erau folosite ca îngrășăminte. Fabrica a început să producă îngrășământ pe scară largă și în grajdurile sale la sfârșitul secolului al XIX-lea, unde se creșteau 2.500-3.000 de capete (vite). Animalele pregătite pentru tăiat erau duse la piața Sankt Marx din Viena, unde erau foarte căutate datorită calității excelente. Cantitatea mare de gunoi obținută din grajduri era supusă unui proces de maturare, apoi era uscată la aer în mod natural, presată în formă de cărămizi și trimisă fie sub această formă, fie zdrobită, în diferite părți ale Imperiului, în principal în Austria și Germania, unde era folosită ca îngrășământ. Merită menționat și faptul că această fabrică a fraților Neuman, care includea marea moară cu abur descrisă anterior, era complet iluminată cu energie electrică (chiar și hambarele de îngrășat vite) și că la 1898 era legată de Gara din Arad a Căilor Ferate de Stat printr-o linie separată. Fabrica avea și avantajul de a deține două locomotive private și un număr mare de vagoane pentru transportul feroviar al mărfurilor[89].

Este de remarcat faptul că unii angajați ai fabricii participau ca instructori la diverse cursuri de formare sau simpozioane organizate la nivel național, deoarece erau recunoscuți ca specialiști cel puțin la nivel regional. Astfel se face că J. Schvarz, șeful distileriei din Arad, a vorbit despre prepararea drojdiei și rolul acesteia în uzina de producere a băuturilor spirtoase. Cursul era unul profesional, organizat pentru proprietarii de distilerii și directori de fabrici, de către Asociația națională a distilatorilor maghiari, în perioada 20-30 iulie 1888, la Budapesta, în cadrul departamentului de tehnologie a Universității de Științe Aplicate, pentru a facilita trecerea la procesul de producție care trebuia complet schimbat în toate distileriile autohtone ca un rezultat al unei noi legi a distileriilor de la acea dată. Scopul acestui curs era de a familiariza părțile interesate cu sarcinile teoretice și practice ale procesului de fermentație pe termen lung, care înlocuia procesul de fermentație rapidă aflată în practică până în prezent. Noul proces era mai rezonabil atât din punct de vedere economic, cât și din punct de vedere tehnic. Specialiștii au fost chemați să furnizeze informații pentru ca tranziția să se desfășoare fără probleme, întrucât Statul încerca să minimizeze eventualele șocuri și daune materiale provocate afacerilor mici și medii[90].

De amintit este și faptul că, în 1891, familia Neuman a construit o grădiniță în suburbia Gai a Aradului, investind zece mii de florini (forinți). Aceasta a fost predată Administrației Locale în 1893 cu numele „Grădinița Fundației". Aveau prioritate la înscriere copiii angajaților fabricii. Fondatorii au continuat să contribuie cu 5.000 florini anuali pentru acoperirea cheltuielilor acestei grădinițe.[91] În incinta instituției s-a fondat în anii următori și o școală și ea funcționează până în prezent.

Totuși, anumite voci criticau activitatea fabricii. Un articol al unui reporter maghiar ce a călătorit în județul Arad, la începutul secolului al XX-lea spunea că, dacă băuturile spirtoase ar fi fost prelucrate doar pentru industrie și nu băute de maghiari sub formă de *pálinka*, populația ar fi putut beneficia de pe urma uriașei fabrici. Or, fumul întunecat care se ridica din coșurile sale înalte stârnea gânduri întunecate. Ce minunată invenție e fabrica, cu ajutorul căreia pâinea dăruită de Dumnezeu, bobul hrănitor al grâului, se transformă într-o otravă care ucide lent, își supune victima la chinurile iadului, o degradează într-o fiară și lasă o țară hidoasă chiar și asupra urmașilor nevinovați! Zemurile ierburilor din căldările vrăjitoarelor atât de temute erau un suc nevinovat în comparație cu licoarea îmbătătoare produsă la distilerie în sticle de jumătate de litru"[92].

Familia Neuman s-a confruntat și cu alte controverse de-a lungul anilor. De exemplu, în anul 1887, la târgul de vite din Bratislava au fost aduse vite de la crescătoria din Arad cu boli pulmonare contagioase (probabil tuberculoză ganglionară sau pneumonie). Afecțiunea contagioasă a fost observată prima dată la târgul de vite din Bratislava, iar apoi s-a descoperit că animalele au fost aduse bolnave din Arad, iar reprezentanții fabricii știau de epidemie. Opinia publică din Ungaria a fost foarte scandalizată: au apărut numeroase articole în presă, inclusiv Primul Ministru de atunci, Kálmán Tisza de Borosjenő, și Ministrul Agriculturii au fost interpelați direct în Parlament și presă pentru această problemă. Se pare că Autoritățile locale responsabile cu controlul sănătății animalelor nu a luat nicio măsură pentru a suprima boala, pentru a preveni răspândirea ei în continuare și pentru a opri comercializarea cărnii provenite de la animale bolnave. Raportul Medicului Veterinar de Stat din Arad,

[89] *Ibidem*, p. 311.
[90] *Nyírvidék*, 1888 (9. évfolyam, 1-53. szám)1888-07-08 / 28. Szám.
[91] Jancsó Benedek, *ibidem*, p.623.
[92] *Zemplén*, 1905. július-december (35. évfolyam, 70-145. szám)1905-08-29 / 94. Szám.

care deja era informat despre situație, a fost întocmit cu trei luni înainte ca evenimentul să devină public. Acest raport prevedea că bolile pulmonare sunt foarte comune în casele de îngrășat de lângă distilerii, iar cazuri sporadice apar în grajduri pe tot parcursul anului. În plus, în prima etapă a bolii pulmonare, carnea poate fi folosită în întregime pentru consum, consumul trebuind interzis doar dacă animalul se află în stadiile al doilea și al treilea ale bolii pulmonare. Astfel, răspândirea bolii în asemenea grajduri ar fi fost prevenită prin faptul că animalele urmau a fi trimise la târg și sacrificate în prima etapă a bolii, pentru ca boala să nu se dezvolte până la a doua sau a treia etapă[93].

Tot ziarele vremii scriau și că familia Neuman, împreună cu proprietarii fabricii de drojdie din Győr, au colaborat pentru a opri formarea unei Asociații de mici comercianți de alcool și alte produse spirtoase, cel mai probabil ca să prevină apariția unei concurențe serioase pe piața locală[94].

În 1912, un articol de ziar relata faptul că un canal cu apă care străbate teritoriul județului Csanád era contaminat. S-a stabilit atunci că apa a fost contaminată prin deversarea de reziduuri de la distileria Neuman din Arad. La solicitarea Administrației Comitatului Csanád, Ministrul de Interne a dispus o anchetă împotriva companiei, condusă de poliția arădenă care până la urmă a amendat membrii din conducerea companiei cu 60 de coroane de persoană. Compania a făcut recurs și Consiliul orașului a anulat chiar și această măsură considerată blândă de membrii comunității. Se preciza că reziduurile rezultate în urma producției de alcool (a proceselor de fermentație) și dejecțiile de la animalele de la ferma alăturată erau deversate complet în acel canal care trecea prin apropierea fabricii și se punea problema că situația ar fi putut conduce la apariția de epidemii[95]. Situația era totuși cunoscută de mai mulți ani. O publicație din 1907 relatează că în zona comitatului Csanád a avut loc o epidemie virală (enterită) cu unul din focare în satul Turnu, în 1899. Conform părerii doctorului János Vendel, medic-șef al comitatului în acea perioadă, riscul era reprezentat de canalul de apă care trecea prin acest sat și care venea dinspre distileria Neuman. El a pus această epidemie pe seama contaminării acestui canal cu diverse deșeuri deversate de fermă și distilerie. După un an 1895 foarte ploios, se pare că și satul Nădlac, cu o așezare mai joasă și, prin urmare, cu un sol mlăștinos, a prezentat focare violente[96].

Era cunoscut și conflictul dintre familia Neuman și politicianul vremii Gyula Justh, membru al Camerei Reprezentanților din Parlamentul Ungariei. Gyula Justh era unul dintre cei care ataca afacerile familiei Neuman și chiar a prezentat public cazul bovinelor bolnave vândute la târgul din Bratislava. Se pare că în anul 1907, în timp ce dorea să facă o inspecție fabricii din Arad, după ce în zilele anterioare deja vizitase fabrici din orașele Gyulá, Csabá, Kondoros și Szarvas, automobilul său a fost implicat într-un accident pe drumul spre fabrică, în Gai. Un alt vehicul s-a apropiat de automobilul său și l-a direcționat în afara carosabilului, după care acel automobil a dispărut. Justh a fost convins că era vorba despre un eveniment premeditat, dar șoferul său l-a informat că mai erau cinci metri lățime pe drum până la șanț și că accidentul a fost cauzat doar de neatenția acelui șofer[97].

Un articol din anul 1938 preciza faptul că Distileria Neuman a încheiat un acord cu unul dintre muncitorii săi calificați, prin care muncitorul ar fi trebuit să lucreze 12 ore pe zi, iar compania ar fi compensat munca suplimentară separat, cu salarii suplimentare. Totuși, în baza acordului, salariul a fost plătit ca un salariu zilnic, fix, mai mare decât salariul pentru 8 ore pe zi, dar neținându-se cont de numărul de ore lucrate în plus, așadar nu cu 50% mai mare, ci doar cu... 2%. Ulterior, muncitorul a venit cu cererea ca firma să-i ramburseze separat cele 4 ore de muncă suplimentară pe zi, întrucât, potrivit acestuia, salariul zilnic se poate aplica doar celor 8 ore legale de muncă. În procesul intentat de către angajat la Tribunalul de Muncă Arad, compania a dorit să demonstreze că cele 4 ore suplimentare ale muncitorului sunt deja incluse în salariul zilnic alături de majorarea salariului de 2%. Instanța a respins însă cererea companiei de a depune probe și a admis cererea lucrătorului. Conform justificării, stabilirea timpului de lucru la 8 ore este o lege de interes public si orice înțelegere contrară acesteia este nulă. Firma a fost obligată să despăgubească salariatul separat pentru orele suplimentare, indiferent de orice acord prealabil. Hotărârea instanței de muncă a fost menținută în a doua instanță de Judecătoria Arad, după ce firma a făcut recurs[98].

---

[93] *Képviselőházi napló*, 1887. IV. kötet • 1888. február 13–május 5.Ülésnapok, 1887-80.
[94] *Délmagyarország*, 1913. július (2. évfolyam, 151-177. szám), 1913-07-11 / 160. Szám.
[95] *Délmagyarország*, 1912. október (1. évfolyam, 42-68. szám), 1912-10-17 / 56. Szám.
[96] Dr. Hugo Hollaender, *A malaria elterjedése Magyarországon*, I. Rész. *A malaria topografiája Magyarországon*, VI. Tisza-Maros szöge. Budapesta, 1907, p. 380.
[97] *Békésmegyei közlöny*, 1907 (34. évfolyam) július-december • 52-101. Szám, 1907-10-17 / 82. Szám.
[98] *Ellenzék*, 1938. június (59. évfolyam, 123-144. szám), 1938-06-18 / 134. Szám.

Marea criză economică din anii 1928-1929 şi-a lăsat amprenta şi pe activitatea fabricii Neuman din Arad. O publicaţie a vremii scria că fabrica de drojdie şi moara şi-au încetat activitatea în luna mai 1928. 62.000 de saci de făină stăteau nevânduţi în depozitele morii. Activitatea a fost întreruptă timp de câteva luni, dar efectele crizei au continuat până în 1933.[99]

Între anii 1934-1938 economia arădeană a cunoscut, din nou, o vizibilă înviorare, dezvoltându-se mai ales activitatea industrială, din sectoarele metalurgice, chimice, a materialelor de construcţie, energetice şi textile. Fabrica de spirt a Indagrarei asigura 10% din întreaga producţie de produse alcoolice a ţării[100].

În 1946, în urma unui incendiu, a ars la Indagrara o magazie de cereale, producându-se astfel pagube importante[101].

La 11 iunie 1948, Industria Agricolă Ardeleană a fost naţionalizată, iar Francisc Neuman a plecat în Ungaria, stabilindu-se ulterior în SUA. Grupul de fabrici, vechi de aproape 100 de ani, a primit numele „Întreprinderea Industrială de Stat, Industria Agrară 7 Noiembrie". Noul director, Dan Oskar, a fost schimbat după scurt timp, cu Irimie Şimăndan, iar din 1950 la conducerea unităţii a fost instalat Vasile Goguţă – mecanic CFR, membru al PCR din 1946, absolvent al Universităţii Serale de Marxism Leninism (USML). Ingineri şefi ai Întreprinderii, au fost: Tiberiu Metzner, Andrei Altman şi Petru Cristea. La naţionalizare, din cele 3 unităţi, funcţiona doar Fabrica de drojdie, cea de spirt fiind oprită încă din 12 mai 1948, după 30 de ani de activitate neîntreruptă, fără investiţii şi reparaţii capitale. În urma publicării Legii pentru Organizarea judecătorească din noiembrie 1947, din rândul muncitorilor au fost recrutaţi în perioada 18-20 decembrie 1947 şi 1 octombrie - 31 decembrie 1948 asesorii populari pentru Tribunalul din Arad, Parchetul Tribunalului şi Judecătoria Mixtă. Astfel au fost numiţi ca asesori la Tribunalul din Arad 44 oameni, la Tribunalul din Arad, la Parchetul Tribunalului şi la Judecătoria Mixtă. Această nouă instituţie, era definită, ca fiind „esenţa de clasă a justiţiei populare, chezăşia poziţiei juste a instanţelor de judecată în lupta de clasă de la oraşe şi sate"[102].

Pentru întreprindere, perioada imediat următoare actului naţionalizării, care a dat posibilitatea includerii ei în Sectorul socialist, a fost una extrem de grea. La 1948 fabrica aproviziona cu drojdie, jumătate din populaţia ţării, iar distileriile de spirt din România erau considerate ca fiind cele mai mari din Balcani. Lipsa de experienţă managerială a noii conduceri, echipamentele şi utilajele neperformante, vechi, unele de peste 50 de ani, situaţia financiară dezastruoasă, lipsa forţei de muncă calificate, dezorganizarea sistemului de aprovizionare cu materii prime şi comercializare, au determinat scăderea drastică a producţiei şi a calităţii produselor. Situaţia era gravă şi prin faptul că, în august 1948, pentru cele 840 vite ale îngrăşătoriei nu mai existau furaje, riscând ca animalele să moară de foame. Cu toate acestea, printre cei 116 muncitori care au primit în 1949 Medalia Muncii la festivităţile de la Palatul Cultural din Arad, cu prilejul zilei de 1 Mai, 17 au fost de la Întreprinderea Industrială de Stat 7 Noiembrie[103].

Un eveniment important l-a constituit în aprilie 1949 alegerea unui nou Comitet Sindical al Întreprinderii. Desemnarea membrilor acestei structuri a fost însoţită de un amplu program artistic, la care au participat toţi salariaţii. În 1950, existând 302 membri ai Partidului Muncitoresc Român, Biroul organizaţiei de bază a fost dizolvat, iar secretarul Ştefan Szilaşi a fost eliberat din funcţie, fiind instalat un Comitet provizoriu din muncitori necalificaţi. Au fost înfiinţate 7 organizaţii de bază şi 18 grupe de partid: Fabrica de spirt (53 membri), Fabrica de Drojdie (49 membri), Moara (44 membri), Ateliere (38 membri), Pază-Pompieri (26 membri), Administrativ (42 membri), Transport-Grajduri (58 membri). La acea dată, sub conducerea partidului funcţionau şi alte structuri, cele ale organizaţiilor obşteşti. Astfel, au fost înfiinţate 4 grupe, care cuprindeau un total de 60 membri[104].

De asemenea, în 1949 a fost înfiinţată Şcoala profesională de Morărit şi Panificaţie, cu sediul la Moara de pe strada Aurel Vlaicu, nr. 274. În 1950, Întreprinderea Industrială de Stat, Industria Agrară 7 Noiembrie, cu 1433 salariaţi, se întindea pe o suprafaţă totală de 184.320 metri pătraţi, teren fără denivelări, elemente de alunecare sau bălţire, cu o uşoară pantă pe direcţia sud-nord. Deoarece, înainte de ridicarea primelor construcţii, locul era mlăştinos, terenul a fost înălţat cu umplutură, în grosime de 1,5 m. Stratul de bază era argilos cu o grosime de 2 m, iar mai în adâncime se află nisip şi pietriş. Din această cauză, nivelul apelor freatice, cu un debit

---

[99] *Lapszemle*, 1928. Május, 1928-05-29 [1338] şi *Keleti Ujság*, 1933. február (16. évfolyam, 25-48. szám), 1933-02-15 / 37. Szám.
[100] Horia Truţă, *Arad – Gai – Scrieri monografice*, Volumul I, Editura Mirador, Arad, 2011, p. 257.
[101] *Idem, ibidem*, p. 155.
[102] *Ibidem*, p. 268.
[103] *Ibidem*, p. 269.
[104] *Ibidem*, p. 270.

constant, este aproape de suprafață, la doar 2-3 m sub nivelul solului. Locul nu e inundabil, iar adâncimea de îngheț este de 0,6 m. Clădirile fabricilor, atelierele, birourile administrative, laboratoarele, depozitele și anexele ocupau la acea dată, o suprafață de 37.767 metri pătrați. În interior, erau amenajate pentru transport 3.575 m cale ferată normală și 3000 m drumuri rutiere, distanta până la gara CFR fiind de 3000 m. Mașinile de forță, unele din ele mai vechi de 50 de ani, au constat în principal din: 1 motor cu explozie Deutz, model 1928, cu cilindru orizontal, alimentat cu gaz, de 60 HP; 1 motor Diesel Deutz, model 1928, cu 4 cilindri verticali, alimentat cu motorină, de 200HP; 1 mașină cu abur Prager MAG model 1882, cu contrapresiune, 0,5 atmosfere, alimentat cu cărbuni, de 200 HP; 1 mașină cu abur Erste Brunner, model 1912, cu contrapresiune de 0,5 atmosfere, alimentată cu cărbuni, de 250 HP; 2 mașini cu abur Brand L'hulliere, alimentate cu cărbuni, de 350 HP și 1200 HP. Mai erau în funcțiune cazanele cu abur: Babcook Wilkox Oberhausen, model 1926 (2 buc.); Erste Brunner model 1916 (2 buc.), model 1913 (2 buc), model 1917 (3 buc), motoare electrice F. Siemens, Brown&Boweri, Ganz, Skoda, SSW, AEG, Britisch Hauston și altele[105].

Apa industrială extrasă la un debit de 650 metri cubi/oră din 13 fântâni forate la mare adâncime, era folosită atât în instalațiile de forță, cât și pentru procesarea cerealelor. Ele funcționau pe baza Hotărârii de folosire a apelor prin puțuri arteziene, emisă în 1927, pentru o perioadă de 50 de ani. Apa extrasă din puțurile 3/a, 5, 6, 7, 8 era dirijată pentru alimentarea cazanelor de forță, cu o capacitate de 1650 HP, iar cea din puțurile 1,2,3,4 se folosea pentru extragerea gazului metan, aflat sub formă dizolvată. Întreprinderea se obliga să mențină puțurile în stare de curățenie, apa să nu fie comercializată, fiind folosită doar în limitele aprobării, pentru care se plătea o taxă anuală de 8.250 lei. A mai fost construit un turn și un lac de răcire cu o suprafață de 2.500 metri pătrați. Pentru evacuarea apelor reziduale, au fost amenajate două sisteme de canale. Primul a fost săpat pentru apele impurificate tehnologic, printr-un șanț deschis care traversa imașul din sudul Gaiului, continua, pe lângă Pavilioanele Aviației, până la Pădurea Ceala. Deoarece străbătea un teren de absorbție natural, o parte din apă se infiltra direct în sol până la Mureșel. Din cauza mirosului neplăcut pe care-l emanau reziduurile, canalul era cunoscut sub numele de „Bidos arok" („Canal puturos"), prescurtat – Bidi. Cel de-al doilea canal era folosit pentru apele curate și cele pluviale. Curățirea lor se făcea și prin decantare, pe ciment, în bazinele din curtea fabricii. În 1950, la întreprindere lucrau 1482 salariați: 14 – personal de conducere, 103 – personal administrativ, 1068 – muncitori, 41 – ingineri și tehnicieni, 30 – elevi ai școlii profesionale, 95 – personal de serviciu, pază, pompieri, 36 – muncitori în transport, 53 – personal social-cultural, 42 – gospodărie anexă. Unitatea mai dispunea, pentru personalul propriu, de 31 locuințe sociale cu 183 locatari, cămin permanent cu 35 locatari, cantină, creșă, băi pentru muncitori și un club cu sală de spectacole, bibliotecă și săli pentru diverse activități culturale. Cu un capital social de 132.458.884 lei, Întreprinderea avea printre unitățile sale de producție, fabrici și îngrășătorii de animale. Obiectul său de activitate, era profilat, în cea mai mare parte, pe sectorul alimentar și anume producția de: spirt, drojdie pentru panificație, derivate din grâu, vite îngrășate, lichioruri, gheață, sirop, oțet, depozit de bere, borhot lichid și uscat. În afară de aceasta se mai fabricau instalații de cazangerie, arămărie, carbonat de potasiu necesar fabricării sodei calcinate și sticlei de laborator și ulei nealimentar. Materiile prime folosite pentru procesare erau: cerealele (porumb, grâu, orz), cartofii, melasa iar după război au fost introduse sorgul și țuica. Lista produselor de bază obținute cuprindea: griș, făinurile albe, integrale și dublu grișate, spirtul (alcool etilic) rafinat, industrial, denaturat pentru ars și medicinal (din cereale, cartofi , melasa, sorg, țuică), drojdie comprimată și uscată, ulei necomestibil, lichioruri, vermut, coniac, bere îmbuteliată, gheață alimentară și utilaje tehnologice pentru industria alimentară[106].

Unitățile de producție ale Întreprinderii erau compuse din: Fabrica de spirt, Fabrica de drojdie, Moara cu abur, Fabrica Flora, Ateliere de cazangerie și arămărie, Îngrășătoria de bovine, Ferma de porci, Ferma de câmp cu 25 ha teren arabil și Grădinăria cu 5 ha. În cele 15 încăperi ale Fabricii de spirt din cereale și cartofi lucrau 413 muncitori, care manipulau și supravegheau utilajele compuse din: trioare, mașini de spălat cartofi, înmuietoare, germinatoare, fierbătoare, zaharificatoare, coloanele de distilare, aparatele de rafinare etc. În mare parte, la 1950, instalațiile și utilajele pentru prelucrarea cerealelor erau uzate și demodate. Cantitatea de spirt rafinat, produsă anual, a evoluat de la 68.170 hectolitri în 1947 la 3.957.000 în 1948, 5.027.700 hectolitri în 1949 și 6.804.000 hectolitri în 1950. Schema tehnologică, desfășurată pe mai multe faze, era oarecum diferită, în funcție de materia primă folosită. Pentru cereale, ea începea prin descărcarea manuală din vagoane de cale ferată, căruțe ori camioane, depozitarea și însilozarea în magazii, după ce porumbul era trecut prin aspirator, iar orzul

[105] Horia Truță, *op.cit*, p. 271.
[106] *Ibidem*, p. 272.

prin trioare. Urma slătăria, unde se desfășura procesul de zaharificare, a amidonului din cereale, în vederea alcoolizării. Acesta consta, din înmuierea în apă și încolțirea boabelor, timp de mai multe zile, în funcție de materia primă folosită. În continuare slatul era măcinat, în mori cu valțuri și apoi fiert sub control, în amestec cu apă, timp de 2-3 ore, la o presiune de 2-3 atmosfere. Produsul astfel obținut, după ce era răcit sub 60 grade Celsius, se zaharifica, cu lapte de slad (preparat special care zaharifică amidonul din cereale) și se însămânța cu drojdii, pregătindu-se astfel în vederea fermentării. Materia, fiind trecută prin coloanele de distilare, se obținea pe de o parte spirtul brut, care era rafinat și îmbuteliat iar pe de altă parte, borhotul lichid, care prin uscare era comercializat sau folosit în fermele proprii. Pentru uscare, acesta era pompat într-un rezervor, de unde este trecut prin presele cu filtre. Produsul era dus în continuare, cu roabele, la uscătoarele cu fum și abur, de unde, după ventilație, era sortat și ambalat. Utilajele și instalațiile Lindner cu drojdie cuib pentru prelucrarea melasei, prefermentatoarele, linurile de fermentare, aparatele de distilare și rafinare, erau în stare mai bună. Spirtul se depozita în recipiente montate prin 1890 în două magazii[107].

Fabrica de drojdie comprimată și spirt, a cărei producție a crescut de la 2.425 tone în 1947, la 4.000 tone în 1950, folosea ca materie primă melasa. În cele 18 hale, construite din beton armat și cărămidă, lucrau 243 muncitori. Încăperile erau dispuse într-un circuit tehnologic rațional și denumite: sala de cazane, sălile de mașini, fermentare, fierbere, sălile pentru presat și ambalat, depozite. Principalul instrumentar și utilaje din unitate erau: vasele de diluare a melasei, separatoarele de drojdie, filtrele, instalațiile de răcire și calupare etc. Melasa sosită cu vagoane – cisternă, după o ușoară încălzire pentru a deveni mai fluidă, era pompată în rezervoarele de depozitare. Procesarea ei începea cu sterilizarea prin fierbere, diluarea cu apă în căzi speciale și adăugarea sărurilor nutritive (preparate din soluție de superfosfat și sulfat de amoniu), la o temperatură de 100 grade Celsius. Fermentarea aerobă avea loc prin suflarea continuă a aerului, la o temperatură de 29-30 grade Celsius. Drojdia separată, după spălare, filtrare și presare era ambalată. Plămada rezultată se folosea, în continuare, pentru distilare rezultând spirt și borhot lichid. Timp de peste două decenii, fabrica de drojdie, a fost condusă de ing. Guido Kandler (n.1910). Absolvent al Facultății de Chimie Alimentară din Brno și Praga (1930), a fost angajatul acestei întreprinderi, până la decesul său cauzat de infarct în 1968. Este cunoscut în literatura de specialitate, drept cel care a introdus pentru prima dată în România sistemul de fabricare a drojdiei uscate[108].

În 1950, Moara cu aburi, cu o capacitate de măcinare anuală de 80.000 tone grâu, era considerată una din cele mai mari din țară. Clădirea, reconstruită în 1912, are subsol, parter și șase etaje. Numeroasele elemente de rezistență, stâlpi și grinzi, precum și planșeele, sunt din lemn. Cei 434 angajați, munceau în 9 încăperi, care purtau diferite denumiri: sala cu valțuri, pod, sala de mașini, sala de cazane. Muncitorii lucrau ca operatori ai valțurilor duble tip Ganz, manipulau pulverizatoarele duble AGK, trioarele Heid, răcitoarele Pauksch și alte utilaje. Cele mai multe mașini și instalații tehnologice, au fost montate în 1912, când moara a fost instalată pentru o producție zilnică de 240 tone, cu un grad înalt (fin) de măcinare, de tip maghiar. Produsele sale finite erau compuse din: griș – 2%, făină dublu grișată – 12%, făină albă – 16%, făină integrală – 52%. În zootehnie, tărâțele erau valorificate pentru hrana animalelor mari, iar corpurile străine din grâu la crescătoriile de păsări. Un act normativ al Primăriei privind noul regim al pâinii și făinii, emis în 1948, prevedea obligația tuturor morilor comerciale să extragă din grâul de 75 kg/hl masă hectolitrică – 85% făină integrală și 15% tărâțe, iar din secară, la 68 kg/hl masă hectolitrică, 80% făină integrală și 20% tărâțe. De asemenea a fost interzisă admiterea la măcinat a grâului cu masa hectolitrică mai mică de 75 kg/hl[109].

Grâul, depozitat în pivniță și magazii sistem hambar, era transportat cu aspiratoare pneumatice, elevatoare cu cupe, transportoare elicoidale și tuburi de curgere la curățătorie, unde boabele erau sortate. Grăunțele erau trecute apoi prin mașina de spălat și depuse în coloanele de condiționare și repaus. După 8-10 ore, procesul tehnologic continua cu decojirea, perierea și zdrobirea boabelor. Acționarea mașinilor se făcea printr-un sistem de transmisie, de un motor cu abur de 1200 CP. Prin sortare se obțineau grișurile (2% din măciniș), făina albă (28% din măciniș), făina integrală (50% din măciniș) și ocazional, în funcție de cereri, făina dublu grișată pentru paste făinoase. Produsele, ambalate în saci, se depozitau în magazii aflate la o distanță apreciabilă de locul producerii, transportul făcându-se cu ajutorul unor cărucioare acționate manual. Șroturile rezultate în urma măcinării grâului, se prelucrau în continuare și se ambalau separat în vederea comercializării[110].

Un sector important, dezvoltat după 1948, a fost secția Lichioruri – Gheață și îmbuteliat bere, preluate

[107] Horia Truță, *op.cit*, p. 273-274.
[108] *Ibidem*, p. 274-275.
[109] *Ibidem*, p. 275-276.
[110] *Ibidem*, p. 276.

de la fosta întreprindere Flora (înființată la 16 octombrie 1921, pe atunci cu sediul pe Bd. Ferdinand nr. 33). Aici se produceau băuturi alcoolice îndulcite preparate pentru consum direct, două sortimente de siropuri: cu esență și cu aromă de zmeură (60.132 l), vermut (75 l), coniac (50 l) și gheață artificială (2390 t), în blocuri de 12,5 kg. Secția era dotată cu evaporatoare, compresoare cu amoniac, frigorifere, generatoare de gheață, rezervoare de diferite mărimi, aparatură de control și altele. Deși transportul intern al tuturor lichidelor se realiza mecanizat, spălarea sticlelor și eti chetarea lor se făcea manual. Din spirtul rafinat se obținea o largă sortimentație de lichioruri, cu o concentrație alcoolică de 30-45 grade, care purtau diferite denumiri: Unic, Aperitiv, Chimion, Plante aromate, Cafea, Caise, Nucă, Amar, Sulfină, Fernet, Portocale speciale, Portocale roșii, Migdale, Pere, Vanilie, Mastica, Cireșe amare, Vișine naturale, Extra, Cremă, Cremă de ouă, Cocktail ciocolată, Triple sec, Sherry Brandy, Superior. Gheața alimentară se fabrica tot aici, cu ajutorul unui motor Diesel de 80 CP și două compresoare Linde, în funcțiune de la 1910. Gospodăria anexă folosea 35,45 ha teren agricol pe diverse parcele, aflate în proprietatea Întreprinderii după 1949 sau până atunci și în proprietate privată și date în arendă Fabricii. Culturile au constat din legume folosite la cantine, cartofi, cereale și nutrețuri pentru cele 27 bovine și 150 de porci ale fermei zootehnice[111].

În primii ani după naționalizare, întreprinderea nu a reușit să se redreseze din punct de vedere economic și să realizeze un buget echilibrat. Planurile de producție impuse de forul tutelar, Ministerul Industriei Alimentare, nu țineau cont de realitățile specifice unității, astfel că fabricarea celor 11 produse, printre care drojdia, gheața, spirtul sanitar, lichiorurile, au devenit nerentabile. Măsurile politice luate de regim au fost exprimate prin întrecerile socialiste între muncitori, brigăzi, ateliere și secții, cu numeroasele sale forme de stimulare, gazetele de perete, învățământul politic, agitatorii, munca sindicală și UTM, fanioanele, drapelele de producție, steagurile roșii, diplomele de onoare etc., însoțite de festivități și spectacole artistice nu erau suficiente. Astfel, deși în 1951 au fost antrenați în Întrecerea socialistă 116 muncitori și în echipele de calitate – 8 și au fost formate alte 3 echipe în întrecerile pe economie cu 28 de salariați, situația în plan economic nu s-a remediat. Acordarea în 1951, a două titluri de stahanoviști printre cei 16 fruntași în producție, afișarea fotografiilor la gazeta de perete și popularizarea prin stațiile de amplificare nu a determinat entuziasmul scontat. Nici măcar recompensarea individuală a muncitorilor cu bani, abonamente la ziare și reviste, cărți, locuințe, bilete de odihnă în stațiuni balneo-climaterice și sanatorii, etc., nu au remediat situația, iar anunțurile repetate, prezentate în chenar de ziarele locale, cu textul *Fabrica 7 Noiembrie națională. Mărim producția în slujba poporului*, au rămas fără efect. Nici criticile aduse inginerului Guido Kandler, singurul inginer și membru de partid din întreprindere, că nu a depus eforturi suficiente pentru mecanizarea muncii în expediție și că nu dă suficientă atenție muncitorilor meseriași și propunerilor lor nu au îmbunătățit situația economică. Era evident faptul că întreaga muncă de propagandă și agitație dusă în rândul salariaților în vederea folosirii la maxim, cu pricepere, a timpului de lucru și a metodelor economicoase pentru realizarea producției și a economiilor a fost un eșec din punct de vedere financiar. Trebuiau luate măsuri energice într-o altă direcție, cea care să vizeze o nouă organizare a fluxurilor tehnologice, modernizarea instalațiilor și calificarea muncitorilor. La Adunarea generală a organizației PMR din 29 iulie 1951 a fost ales un nou secretar și noi membri ai Comitetului. La 8 august 1953 această componență s-a schimbat din nou[112].

În 1955 din colectivul de conducere al Întreprinderii făceau parte deja oameni cu experiență în procesele de producție. Demersurile lor către organele locale ale PMR și Minister se refereau permanent la necesitatea investițiilor masive, dar întreprinderea lucra încă sub normativele de plan. În întreprindere lucrau 878 muncitori, 76 ingineri și tehnicieni, 49 funcționari, 5 personal de serviciu și 30 la pază și pompieri. Conform rapoartelor, Planul producției globale a fost depășit în proporție de 103,77%, fiind îndeplinit și cel de productivitate a muncii. La obținerea acestor succese se menționa în dările de seamă, că au contribuit și întrecerile socialiste, în cadrul cărora s-au evidențiat brigăzile UTM de la Ambalat drojdie, Calitate – moară, Economic și Băuturi spirtoase. S-a apreciat și contribuția pozitivă a aplicării la secția de drojdie a unor metode sovietice de organizare a producției. Astfel la secția Drojdie au fost aplicate metodele sovietice: Zelinin-Plevacov, Kudreanțev și Ghivartovschi, la Spirt, metodele: Perov, Gladilin, Grațianov, Bulgacov și Berenda, la moară: Korabelnicova, iar la ateliere: Kuzneţov, fără ca cineva să cunoască exact în ce au constat acestea. Se aprecia, însă, că aceste metode, au determinat pozitiv, mărirea volumului de fermentare, reducerea consumului de combustibil scurtarea perioadei de încolțire, creșterea calității spirtului și a randamentului de rafinare. Tot în acel an, au fost prezentate Comisiei

[111] Horia Truță, *op.cit*, p. 277.
[112] *Ibidem*, p. 278.

tehnice 201 propuneri de inovații, din care au fost acceptate 116, legate în principal de Îmbunătățirea procesului tehnologic de curățare a grâului, Îmbunătățirea alimentării curățătoriei de grâu cu materii prime, uniforme, continue, fără întreruperi și salturi, Mărirea randamentului la mașina de rifluit. Darea de seamă prezentată în organizația de partid, ilustrează și mai bine aspectele activității politice, sociale și economice ale întreprinderii anului 1954/1955. Primau preocupările de organizare a verificărilor membrilor de partid și de preschimbare a carnetelor, încasarea cotizației și participarea la ședințe, care lăsa de dorit. Era urmărit atent zelul propagandiștilor și al colectivului de agitatori, gazetele de perete și agitația vizuală prin așezarea în locuri intens circulate, începând cu poarta de intrare în fabrică, a unor lozinci. Un alt grup de probleme se referea la îndrumarea organizațiilor de masă, politice, culturale și sportive, pentru ca acestea să-și îndeplinească proiectele propagandistice. O atenție deosebită a fost acordată Comitetului de luptă pentru pace, fiind organizată o ședință cu participarea a peste 400 salariați, în cadrul căreia s-a prelucrat Apelul Biroului Permanent al Consiliului Mondial al Păcii pentru interzicerea armelor atomice și de distrugere în masă. Apelul a fost semnat, cu entuziasm, de 916 salariați. Nu au fost neglijate nici problemele economice ale întreprinderii, fiind antrenați în întrecerea socialistă 1117 muncitori în inovații și raționalizări, fiind implementate metode sovietice de muncă: Zelenin, Plevocov, Kivatovski, Voroșin, Korabelnicova, etc. Întreg raportul a fost presărat cu nume de salariați apreciați pozitiv în activitatea lor, în opoziție cu alte nume, a celor cu apucături burgheze, infatuați și leneși, lipsiți de spirit revoluționar etc.[113]

La o analiză mai atentă, pe domenii de activitate, se constata însă, că întreprinderea se confrunta cu probleme majore. Unul dintre acestea, era indicele ridicat de fluctuație al muncitorilor care a ajuns la 42%, aproape jumătate din personalul executiv fiind schimbat permanent, de la un sezon la altul. Această situație a fost în oarecare măsură remediată, prin apariția Decretului 207/1951, care reglementa posibilitatea transferului sau a părăsirii unității de către angajați doar cu acordul conducerii. Lipsa muncitorilor și a gravelor defecțiuni tehnice, a determinat ca planul la borhot uscat să fie îndeplinit în proporție de doar 16,5%, existând rămâneri în urmă și la germenii de porumb, producția de spirt rafinat, spirt denaturat pentru ars și cel industrial. Unul din principalii indicatori, aducători de profit și anume prețul de cost, nu a fost îndeplinit decât în proporție de 95,9%, minusuri serioase înregistrându-se la producția de spirt rafinat din porumb 20,3%, secară 17%, melasă și corpuri străine 9,1%, drojdie comprimată 5,75%. Cauzele invocate erau numeroase, cu referiri la costul exagerat al transportului, preturile mari de achiziție a cărbunelui, calitatea inferioară a unor materii prime ca melasa, grâul, timpul geros din a doua jumătate a anilor 1950 care a determinat consumuri suplimentare de energie. Au fost efectuate reparații capitale la ascensoare, vagoane și canalul exterior, în valoare de 1.831.000 lei iar prin investiții s-a forat un nou puț de apă și s-au modificat cazanele de energie pentru a fi alimentate cu motorină, în loc de cărbuni. Într-un memoriu, adresat Ministerului tutelar în 1960 se sublinia faptul că descărcarea, depozitarea, pregătirea și alimentarea morii cu materii prime se face rudimentar, nefiind condiții pentru formarea poverilor cantitative și calitative necesare alimentării morii cu o cantitate suficientă de materii prime omogenizate, astfel ca utilajele să fie folosite la capacitate maximă. Astfel, capacitatea morii nu e determinată de utilajul conducător ci mai ales de calitatea și cantitatea materiilor prime cu care era aprovizionată. Se reclama mai ales lipsa unor silozuri corespunzătoare și a mijloacelor de evacuare a produselor finite. Se mai menționa că în vederea creșterii capacității de producție, în afara unor raționalizări și inovații, nu s-a făcut nimic, iar calitatea materiilor prime era necorespunzătoare. Întreprinderea se va fi confruntat cu lipsa stocurilor tampon, a sacilor textili, a sticlelor, grâul de calitate proastă, cu un conținut mic de gluten, lipsa spațiului de depozitare și a mijloacelor de transport pentru melasă, greutăți în aprovizionarea cu superfosfat. Deși mașinile pentru decojit aveau o uzură înaintată, producția lor fiind la sub 15% din capacitatea morii, înlocuirea acestora nu a fost aprobată. În 1960, Fabrica de spirt, nu a funcționat deloc în trimestrul III. În programul conducerii erau incluse preocupările susținute pentru realizarea de economii la consumabile de orice fel: materii prime, energie, combustibil, ambalaje din sticlă, alături de o verificare atentă a tuturor aparatelor de măsură și control[114].

Producția celor 928 angajați ai întreprinderii în 1960 a fost:

- Utilaj tehnic pentru industria alimentară – 729.000 lei;
- Făină integrală – 40751,84 t;
- Făină albă – 21.230 t; Griș – 1280,32 t;
- Tărâțe – 10.715,58 t;

[113] Horia Truță, *op.cit*, p. 279-281.
[114] *Ibidem*, p. 279-282.

- Sirop fructe – 47.757 t;
- Spirt brut din melasă – 349.263,2 dal. alc. abs.;
- Alcool etilic rafinat – 331.712 dal. alc. abs;
- Drojdie comprimată – 4.797,305 t;
- Lichioruri – 14.781 dal. alc. abs.;
- Spirt sanitar – 35.140 dal. alc. abs.;
- Bere – 153 mii l;
- Gheață – 1636 t;
- Ulei fuzel - 6.440 kg,
- Drojdie uscată - 171,451 t,
- Drojdie furajeră - 101.90 t.

În 1962, conducerea I.I.S. 7 Noiembrie, a trimis organului tutelar, Ministerul Industriei Alimentare, Direcția Generală a Industriei Băuturilor și Tutunului, ample propuneri pentru Tema de proiectare, privind lucrările de sistematizare și dezvoltare ale fabricilor sale. În referat se aprecia că nivelul tehnic al Morii, nu mai corespundea, sistemul transporturilor interne și de transmitere a energiei, fiind demodat și complicat, drept pentru care Întreprinderea funcționa neeconomic și fără siguranță suficientă. Actuala dispoziție a utilajelor, impusă de poziția transmisiilor și transportoarelor, nu permitea folosirea eficientă a suprafețelor de producție care prezentau astfel un permanent pericol de accidente, explozii și incendii. Lipsa amenajărilor anexe, silozurilor de grâu și depozitelor de făină și melasă nu permitea mecanizarea transporturilor și nu putea asigura indicatorii de calitate solicitate de beneficiari. De asemenea, se propunea ca odată cu sistematizarea morii să se dezvolte aici unități prelucrătoare ale făinii, prin fabrici de pâine și paste făinoase. Referitor la Fabrica de spirt, se menționa că, deși existau procedee continue la toate fazele de fabricație (diluarea melasei, prefermentarea, fermentarea, distilarea și rafinarea), datorită faptului că unitatea a fost proiectată inițial doar pentru procesarea cerealelor, aceste instalații nu erau dispuse pentru un flux tehnologic rațional. Ele presupuneau prea multe pompări intermediare, cu trasee complicate ale conductelor, situație care îngreuna menținerea sterilității instalației, evitarea infecțiilor și lucrările de aromatizare și de valorificare a produselor finale, considerate deșeuri, așa cum sunt: borhotul și dioxidul de carbon. Ele, la fel ca tărâțele, praful alb și negru, zoana, etc. provenite de la moară, urmau să devină materie primă pentru viitoarele fabrici de furaje combinate, drojdie furajeră pentru animale și dioxid de carbon alimentar. Propunerile mai vizau mecanizări la Fabrica de drojdie, mutarea Fabricii de lichioruri din centrul orașului, pe spațiul întreprinderii din Gai, unde să se înființeze și o secție de preparare a esențelor naturale alături de modernizarea instalațiilor energetice, de apă, canalizare, a transportului rutier și pe calea ferată. Un prim pas în această direcție, s-a făcut, abia în 1965, când s-a montat o nouă instalație frigorifică, realizată de Trustul Regional de Construcții Banat, Grupul de Șantiere de construcții nr. 4[115].

În 1975, întreprinderea a fost înglobată în Combinatul Industriei Alimentare. Mai făceau parte din Combinat unele unități economice mai vechi dar modernizate ca Frigoriferul, Fabricile de lactate, Conserve, Tutun, Vinalcool etc., noi clădiri, bine utilate și de mare productivitate, construite în perioada 1981 – 1984 de Antrepriza din Arad a Trustului de Construcții Industriale Timișoara. Astfel, au fost construite pe platforma industrială a Indagrarei sau în Gai: Fabrica de bere (1981), Fabrica de Pâine (1981), Abatorul de păsări (1981), Abatorul de porci (1984), Fabrica de zahăr (1984). După 1990, multe din aceste fabrici și-au închis treptat porțile.

Sinteză a datelor și evenimentelor istorice

- **1845-1849:** ajung pe meleagurile Aradului primii membri ai familiei Neumann, originari din Buzinka
- **1851:** frații Neumann, Eduárd (1828-1900), Adolf (1836-1917) și Dániel (1837-1928) cumpără teren la marginea orașului, pe drumul către Pecica și înființează o mică distilerie;
- **22 martie 1862:** are loc **un prim incendiu** provocat de explozia unui cazan, care mistuie fabrica și provoacă o daună aproape totală;
- **1862:** cu ocazia reconstrucțiilor în urma incendiului și datorită cererii mari de băuturi spirtoase, fabrica se extinde și i se adaugă o moară cu abur;
- **Mai 1867: un al doilea incendiu de proporții** cuprinde fabrica și o distruge aproape în totalitate; proprietarii reconstruiesc în decurs de o lună și, cu această ocazie, se extind, iar fabrica devine una de prim rang în imperiu;

[115] *Ibidem*, p. 283-284.

- **1878:** Eduárd Neuman este amendat cu 2.000 de florini pentru incendiul din 1862, iar frații lui sunt achitați;
- **1881:** suprafața fabricii este de 132 000 mp (teren și construcții); fabrica era activă și în zootehnie; tot în acest an este în construcție linia de cale ferată care conecta fabrica de Gara din Arad, ca urmare a cererii adresate de frații Neumann în martie, către Ministerul Transporturilor;
- **18 septembrie 1881: distileria suferă al treilea incendiu**; focul izbucnește, la primul etaj al morii cu patru etaje, din cauze necunoscute și pune în pericol întreaga suburbie a Gai-ului;
- **1882:** fabrica este reconstruită cu mare avânt, magnifică, realizată în întregime pe structură metalică și cu design preluat din proiectele arhitectului Lajos Frey (proiectantul abatorului de vite de la Viena), inspirat la rândul lui de fabrica lui Ganz Ábrahám[116] din Budapesta;
- **1884:** împăratul Franz Joseph vizitează complexul industrial al fraților Neumann și se declară mulțumit de cele văzute;
- **1887:** la targul de vite din Bratislava sunt aduse vite din crescătoria fraților Neuman cu boli pulmonare contagioase; se dovedește ulterior că reprezentanții fabricii știau de aceasta problemă;
- **1891:** familia Neumann ctitorește o grădiniță în suburbia Gai, cu o investiție de 10000 de florini (forinți); prioritate o aveau copiii angajaților fabricii;
- **1898:** Fabrica de spirt, drojdie presată și distileria (la care era conectată și moara) fraților Neumann era în continuare una din cele mai mari fabrici din estul imperiunului Austro-Ungar, fiind dotată cu patru motoare mari cu abur, cu un total de 900 de cai putere și în care functionau patru unități diferite de productie; fabrica era complet iluminată cu energie electrică (inclusiv hambarele de îngrășat vite) și era legată de Gara din Arad a Căilor Ferate de Stat printr-o linie separată;
- **1903:** rangul de nobili ereditari, cu prefixul nobiliar de „de Végvár" este acordat tuturor membrilor familiei; numele acestora se modifică din *Neumann* în *Neuman*;
- **1907:** o publicație locală sugerează ca epidemii de enterită pe teritoriul comitatului Csanád și cu unul din focare în satul Turnu, ar fi cauzate de deversările de reziduuri de la distileria Neuman într-un canal cu apă de pe teritoriul comitatului;
- **1912:** apar dovezi ca deversarea de reziduuri de la distileria Neuman ar fi contaminat într-adevăr un canal cu apă care strabate teritoriul județului Csanád, iar la solicitarea Administrației Comitatului Csanád, Ministrul de Interne a dispus o anchetă împotriva companiei; **tot acum este reconstruită Moara cu aburi; are subsol, parter și șase etaje iar structura de rezistență este din lemn[117];**
- **29 septembrie 1913:** familia a primit și titlul de baroni de Végvár (Adolf și fiul său, Alfred și fratele lui Adolf, Dániel);
- **1928-1929:** Marea criză economică își pune amprenta și pe activitatea fabricii Neuman; fabrica de drojdie și moara și-au încetat activitatea în luna mai a anului 1928, iar efectele crizei continuă până în 1933;
- **1934-1938:** pe fondul avântului economic din Arad, se dezvoltă în continuare și complexul fraților Neuman, Fabrica de Spirt asigurând 10% din întreaga producție de băuturi alcoolice din țară;
- **11 iunie 1948:** Industria Agricolă Ardeleană este naționalizată, iar Francisc Neuman pleacă în Ungaria și se stabilește ulterior în SUA; grupul de fabrici primește denumirea „Întreprinderea Industrială de Stat, Industria Agrară 7 Noiembrie", trecând în proprietatea statului, cu consecințe dezastruoase: lipsa de experiență a noii conduceri, alături de situația economică și lipsa de personal calificat, determină scăderea drastică a calității produselor;
- **1949: este înființată Școala profesională de Morărit și Panificație**, cu sediul la Moara de pe strada Aurel Vlaicu, nr. 274;
- **1950:** Întreprinderea Industrială de Stat, Industria Agrară 7 Noiembrie se întinde pe o suprafață totală de 184.320 metri pătrați, teren fără denivelări, elemente de alunecare sau băltire, cu o ușoară pantă pe

[116] Ábrahám Ganz, antreprenor si inginer, a fost fondatorul Ganz Works. Informatii disponibile la https://en.wikipedia.org/wiki/%C3%81brah%C3%A1m_Ganz si https://www.erih.net/i-want-to-go-there/site/abraham-ganz-foundry-collection , accesate la 30.07.24

[117] Deși sursele istorice precizează că moara este reconstruită în 1912, opinăm, în baza materialului cartografic și a documentarului fotografic istoric, că moara este reconstruită, în forma pe care i-o cunoaștem astăzi, după incendiul din 1881, iar reconstrucțiile de la 1912 se referă probabil la modificări interioare

direcția sud-nord; tot acum a mai fost construit un turn și un lac de răcire cu o suprafață de 2.500 metri pătrați; pentru evacuarea apelor reziduale, au fost amenajate două sisteme de canale; unitatea mai dispunea, pentru personalul propriu, de 31 locuințe sociale cu 183 locatari, cămin permanent cu 35 locatari, cantină, creșă, băi pentru muncitori și un club cu sală de spectacole, bibliotecă și săli pentru diverse activități culturale; instalațiile și utilajele pentru prelucrarea cerealelor erau deja uzate și demodate;

- **1962:** conducerea I.I.S. 7 Noiembrie, a trimis organului tutelar, Ministerul Industriei Alimentare, Direcția Generală a Industriei Băuturilor și Tutunului, ample propuneri pentru Tema de proiectare, privind lucrările de sistematizare și dezvoltare ale fabricilor sale; nivelul tehnic al Morii nu mai corespundea, sistemul transporturilor interne și de transmitere a energiei, fiind demodat și complicat, drept pentru care Întreprinderea funcționa ne-economic și fără siguranță suficientă;
- **1975:** întreprinderea a fost înglobată în Combinatul Industriei Alimentare; sunt construite pe platforma industrială a Indagrarei sau în Gai: **Fabrica de bere (1981), Fabrica de Pâine (1981), Abatorul de păsări (1981), Abatorul de porci (1984), Fabrica de zahăr (1984)**
- 1990 – prezent: multe din aceste fabrici și-au închis treptat porțile.

6. Analiza caracteristicilor țesutului urban (caracteristici morfo-structurale: tramă stradală, parcelar, fond construit, relația dintre acestea, etc.)

Cvartalul de referință, cuprinzând arealul în studiu care concentrează valorile istorice, urbanistice, arhitecturale și funcționale este un țesut de tranzit. De formă neregulată, acesta se află la confluența dintre limitele unor tipuri de parcelar sistematizat, adaptat unei trame stradale ortogonale (aferente cartierelor Gai și Poltura). În prezent, așa cum este definit prin documentația PUG în vigoare (1997), dar și prin documentația de actualizare PUG 2024, în lucru, aparține de cartierul Gai și este situat în extremitatea sud-estică a acestuia.

Analiza de față vizează evoluția și caracteristicile actuale ale țesutului istoric, antropizat - tramă stradală, parcelar și fond construit, pentru amplasamentul reprezentat de Zona Industrială ce cuprindea ansamblul fabricilor Neuman, ce include Fabrica de spirt, Fabrica de drojdie și Moara, împreună cu toate dotările și fluxurile tehnologice aferente. Delimitat de străzi care își păstrează în mare parte traseul și configurația nealterate până astăzi, ceea ce îl face ușor de recunoscut și de urmărit în timp – ca evoluție și încadrare în teritoriu, cvartalul capătă astfel o și mai mare valoare din punct de vedere urbanistic. O importanță semnificativă o are și zona cu creșa/grădinița (fostă clădire de birouri în perioada Neuman), reprezentând terenuri care au făcut parte din fondul Neuman. De asemenea valoroase, deși exterioare amplasamentului, amintim: profilul stradal al Căii Aurel Vlaicu (pe toată deschiderea cvartalului) și latura de sud a străzii, unde frații Neuman dețineau proprietăți.

Prezentul studiu include o inventariere asupra caracteristicilor țesutului urban în relație cu cele funcționale, prin prisma:

- tramei stradale și parcelarului, ca vechime și caracteristici (formă, dimensiuni, utilizări);
- evoluția fondului construit;
- analiza legăturilor dintre acestea (lungime aliniamente, mod și grad de ocupare a parcelelor, retrageri față de aliniament, accese în clădiri ș.a.m.d.);
- analiza caracteristicilor funcționale;

a) Analiza tramei stradale: vechime, caracteristici (formă, dimensiuni, utilizări)

Trama stradală aferentă zonei studiate poate fi grupată în trei categorii:

- traseele stradale pre-existente dezvoltării zonei, cel puțin de secol al XVIII-lea, cu o formă neregulată și care funcționează ca legătură între zone importante ale orașului sau ca legătură între oraș și zone limitrofe;
- străzile de secol al XIX-lea, cum este strada Meșterul Manole;
- trasee din interiorul incintei, care deservesc diverse funcțiuni din cadrul acesteia (accese, căi de comunicație între diferite clădiri aparținând de incinta în studiu, fluxuri tehnologice) sau care acționează ca delimitare.

Reperele zonei în studiu sunt după cum urmează:

- strada Poetului – posibil una din cele mai vechi ale zonei, parțial identificabilă pe harta aferentă celei de-a doua ridicări topografice militare habsburgice, mărginește la est cvartalul în studiu și a fost inițial drum de acces (pentru poștalioane și trăsuri) spre ansamblul monahal cu hramul Simion Stâlpnicul; făcea legătura între Arad și alte localități;
- Calea Aurel Vlaicu – arteră principală (drum național) în prezent, este figurată împreună cu actuala strada Poetului pe hărțile de secol XVIII; inițial făcea legătura între Arad și Pecica; are valoare istorică și prin

prisma asocierii cu incinta industrială Neuman: în prima jumătate a secolului al XIX-lea, întregul cvartal cuprins între străzile Aurel Vlaicu (la sud), Meșterul Manole (la vest), Ștefan Tenețchi (la nord) și Poetului (la est) constituia cartierul Neuman iar porțiunea de stradă Aurel Vlaicu tangentă incintei industriale purta numele de Strada Neuman;

- Strada Meșterul Manole – rezultată în urma sistematizării de secol al XIX-lea este atipică față de restul străzilor trasate în reper cartezian, fiind de formă neregulată.

Valoroase din punct de vedere al amplasării, tangențial cu arealul în studiu și care pot beneficia de o formă de protecție prin reglementările ulterioare sunt și străzile Codrului și Bogdan Voievod, care împreună cu Meșterul Manole generează un cvartal triunghiular, de formă neregulată, asemenea cvartalului de referință pentru prezentul studiu. Caracteristică pentru amplasament este apariția, în partea de sud, a Bisericii Romano-Catolice și deasupra, groapa Ghizela-ter - importante repere pentru identificarea pe hărți a zonei în studiu.

Sec. al XVIII - lea

În această perioadă, arealul studiat nu este conturat (sursele cartografice ne indică o zonă împădurită pe locul viitoarei incinte industriale) și nici nu se poate vorbi despre existența unei trame stradale. Există, în schimb, cel puțin două repere de actualitate, prezente în perioada respectivă – strada Poștalionului (actuală stradă a Poetului) și strada Arad – Pecica (actuală Calea Aurel Vlaicu), acestea fiind principalele trasee care delimitează și zona studiată, de formă neregulată.

Sec. al XIX - lea

Gai-ul se extinde spre sud-est, operațiune marcată de o tramă stradală în sistem cartezian (impusă de autorități). La jumătatea secolului apare și fabrica fraților Neuman, inițial *o mică distilerie*, situată la intersecția dintre strada Meșterul Manole și Calea Aurel Vlaicu (Fig. II.6.1). Apare bine conturat cvatalul de referință, în relație cu zona și cu străzile care servesc ca delimitare. Exceptând modificări sensibile ale prospectului stradal de-a lungul timpului, configurația generală a tramei stradale, se păstrează.

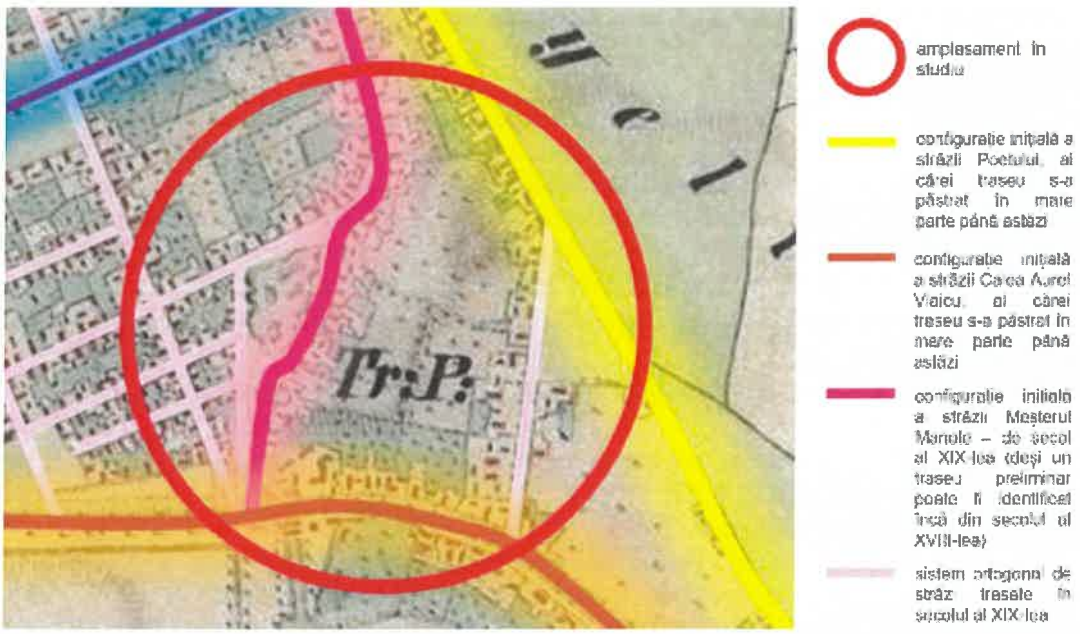


Fig. II.6.1 – marcarea principalelor trasee stradale care delimitează arealul în studiu, suprapunere pe hartă aferentă celei de-a doua ridicări topografice, @bondstudio 2024

În interiorul cvartalului studiat, dar mai ales în incinta fabricilor deținute de frații Neuman, traseele servesc ca legături între diversele clădiri, având, la început, scop tehnologic. Cea mai puternică direcție, păstrată în prezent ca mărturie a fluxurilor tehnologice existente în incintă este, de altfel, linia de cale ferată industrială (Fig. II.6.2), care traversa incinta în diagonală, de la est (unde se conecta cu linia principală de cale ferată a orașului) la vest (spre frontul străzii Meșterul Manole).

O altă direcție importantă este generată de strada care delimita incinta industrială Neuman - IIN (cu fabricile, moara și clădirile suport), de zona istorică aparținând tot fondului Neuman - ZIN, populată cu edificii non-industriale, cu funcțiuni complementare (cum erau, spre exemplu, grajdurile). În perioada 1887-1922 este clară delimitarea celor două parcele prin intermediul unui drum (vizibil pe harta de la 1922, dar și pe cea de la

1887, cu editări și adăugiri ulterioare). Aceasta se constituia într-un acces care pornea din Calea Aurel Vlaicu și traversa incinta pe direcția nord-sud (Fig. II. 6.3).

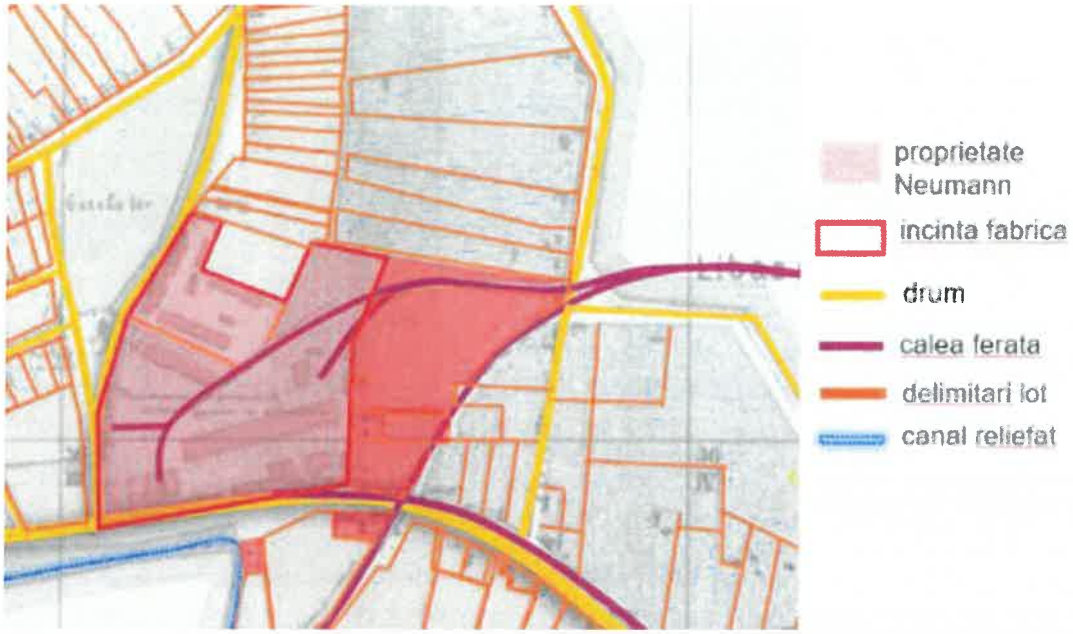


Fig. II.6.2 Identificarea direcțiilor majore care delimitează / străbat incinta – suprapunere pe harta aferentă anului 1892, analiză @bondstudio 2024

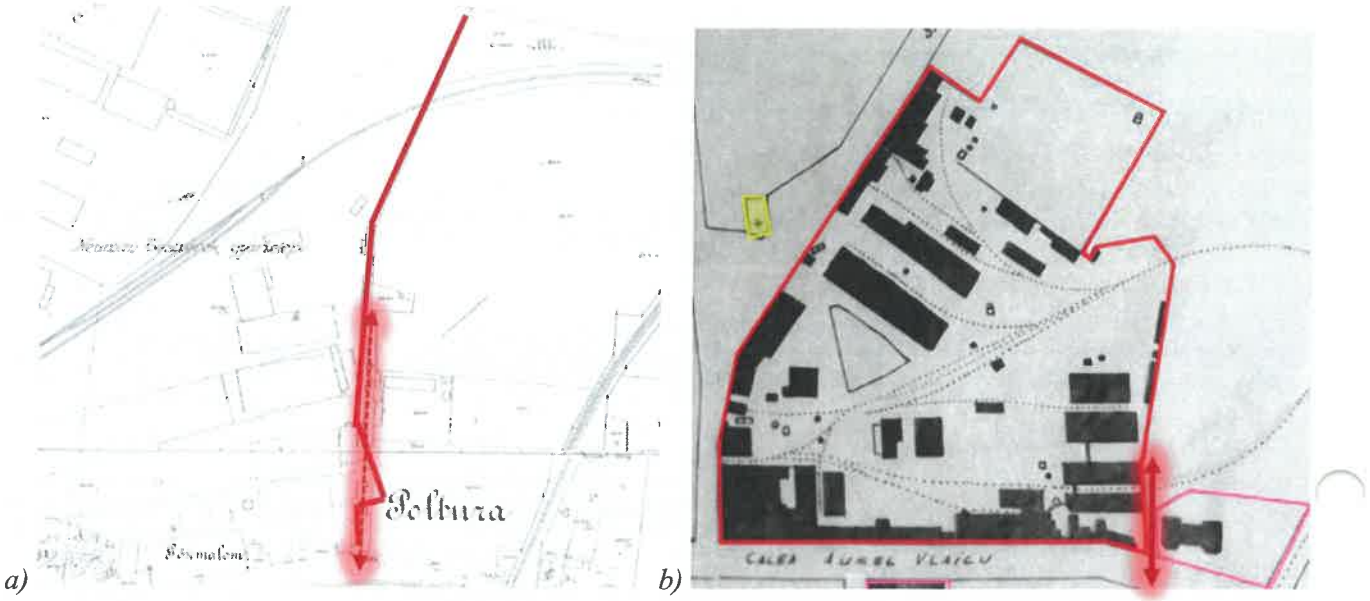
Sec. al XX - lea



Fig. II.6.3 a)Imagine generală și b)de detaliu, având ca suport harta de la 1922 (arhiva S.C. PROD COM ANDANTE S.A.), a delimitării dintre terenurile care aparțineau fraților Neuman, respectiv incinta fabricilor – IIN (în partea stângă) și restul zonei industriale – ZIN (în partea dreaptă)

O dată cu apariția magaziilor de grâu – cele patru clădiri suport care deserveau în special moara (din care astăzi se mai păstrează conturul exterior al magaziei corespunzătoare C.F 321196), drumul de acces care separa incinta industrială de cea non-industrială își modifică configurația în zona inferioară. Probabil o dată cu extinderea clădirii din extremitatea sudică, colțul estic al acesteia se suprapune cu traseul drumului de acces (următoarele trei magazii sunt aliniate la prima, după demolarea unor clădiri anexe, inclusiv de pe mezuină, la limita dintre cele două incinte), iar drumul este reconfigurat din motive funcționale (Fig. II.6.4). Nu putem afirma cu certitudine dacă traseul este modificat conform primei sau celei de-a doua figuri de mai jos, dar cert este că

strada este alterată în așa fel încât să acomodeze noile adiții de după anul 1922 (magaziile de grâu care foloseau ca suport morii).



a) b)

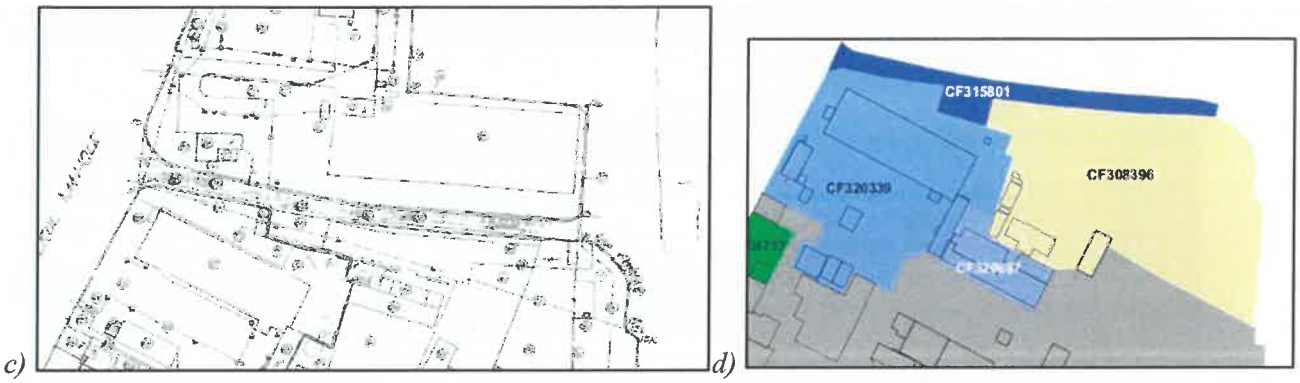
Fig. II. 6. 4 variante de reconfigurare mezuină de separare incinte și traseu acces a) pe harta de la 1887 (editată început de sec. XX), @OCPI și b) pe harta din perioada comunistă 1964, @arhiva S.C. PROD COM ANDANTE S.A.

Limita zonei de nord a amplasamentului industrial analizat se stabilește, așa cum rezultă din succesiunea reprezentărilor anterioare, destul de târziu. Această parte se extinde treptat prin adăugarea de loturi, destinate, de fapt, zonei de locuire a cartierului și asimilează inclusiv un parc public. Până la Neuman, s-a urmărit conturul parcelarului, dublat de proiectul unei linii de cale ferată ce nu s-a mai realizat iar ulterior (Fig. II.6.5. a), în perioada comunistă tendința de expansiune a diluat limitele cadastrale (Fig. II.6.5. b); stabilirea mai precisă vine odată cu sistematizarea post 1989 a drumului transversal CF 315801 (Fig. II.6.5. c).



a)

b)



c) d)

Fig. II.6.5. Evoluția limitei nordice a amplasamentului studiat (1922-1958-1994-2023)

Prezent

În amplasamentul studiat există, la momentul de față, o serie de trasee secundare care funcționează ca legătură între fostele fabrici sau ca accese. Ele sunt fie pre-existente, fie rezultate din edificările și demolările etapizate. Aceste căi de acces secundare se deschid din Calea Aurel Vlaicu și în general comunică direct cu clădirile din incintă. Excepție de la această aparentă regulă face Aleea Jupiter - amplasată în zona de sud-est a cvartalului, de formă neregulată și cu un traseu sinuos, care leagă Calea Aurel Vlaicu de Strada Poetului. Actualmente, Calea Aurel Vlaicu este Drum Național și stradă de categoria I, iar strada Poetului este drum Județean și stradă de categoria a III-a (Fig. II.6.3). Străzile Aurel Vlaicu și Meșterul Manole au fronturile stradale cele mai dense, "ermetice", cu excepția zonelor de acces și a alveolelor rezultate din dispunerea clădirilor.



a) b)

Fig. II.6.6 a) Rețeaua de străzi [118]. b) Drumuri secundare și trasee de legătură în interiorul incintei

Evoluția fluxurilor de acces principale, secundare și a circuitelor din interiorul incintei, de-a lungul timpului, dictate de necesitățile și funcțiunile specifice perioadelor, poate fi analizată în imaginea de mai jos:

[118] Rețea de drumuri principale care traversează Gai, conform Studiu conform circulațiilor și transporturilor în municipiul Arad, disponibil la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/42A9827ECA340117C225883A0033DE4C/$FILE/05-SF%20PUG%20Arad%20Organizarea%20circulatiilor%20%C8%99i%20%20transporturilor.pdf?Open, p. 32, accesată la 14.08.24

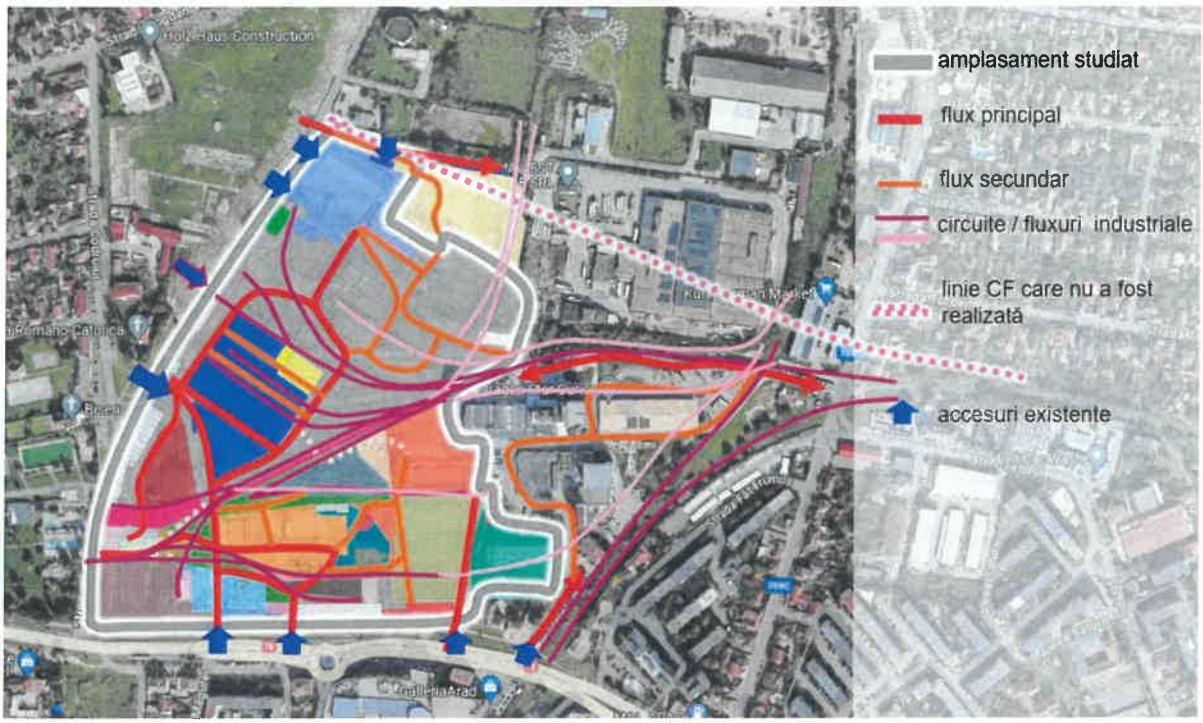


Fig. II.6.7 Evoluția accesurilor, direcțiilor și traseelor de circulație în arealul studiat, @bondstudio 2024

Considerații parțiale

În urma analizei hărților istorice se pot identifica traseele majore, care devin reper și pentru cvartalul în studiu. Acestea sunt:

- strada Poetului, a cărei configurație suferă modificări minore și al cărei traseu se prefigurează încă din secolul al XVIII-lea. Ea apare pe hărțile primei ridicări Iosefine ca drum de legătură între Arad – Turnu – Bătania. În zona studiată, face legătura între oraș și ansamblul monahal ctitorit de Sinesie Jivanovici în nordul cartierului Gai;
- al doilea traseu major de circulație, care este și limita sudică a cvartalului în studiu, este constituit de Calea Aurel Vlaicu, în prezent drum național. La fel ca Strada Poetului, ea apare din secolul al XIX-lea;
- strada Meșterul Manole, apare în secolul al XIX-lea, dar spre deosebire de sistemul cartezian după care se dezvoltă restul Gai-ului, această stradă este una neregulată, cu traseu sinuos;
- extrema nord este dată de strada Corbului cu o zonificare adiacentă pe ambele fronturi, de locuire; mai în sud, însă, limita fostei zone industriale Neuman și ulterior, Indagrara, este dată de drumul CF 315801 continuat spre est cu CF 320241;

Cvartalul de referință este delimitat de aceste trasee, fiind astfel definit și ușor de recunoscut încă de la început. În interiorul incintei se remarcă accesuri secundare, mărturii ale fluxurilor tehnologice, care fac legătura între diverse clădiri și care fluctuează în timp; ele apar și dispar în funcție de edificarea unor clădiri noi și dezafectarea altora existente. Constanta este linia de cale ferată secundară, conectată la linia principală care leagă Arad de Pecica, și traversează incinta pe diagonală, de la est spre vest. Un alt aspect important este dat de traseul care traversa zona în studiu de la sud la nord, în perioada Neuman. Acesta descarcă în Calea Aurel Vlaicu și acționează ca element de separare între incinta istorică a fabricilor, și cea industrială cu funcțiuni conexe (de exemplu fostele grajduri sau creșa / grădinița, fostă clădire de birouri în perioada Neuman). O dată cu extinderea primei din cele patru clădiri care ulterior vor servi ca magazii (din care astăzi se mai păstrează conturul pereților exteriori al celei mai nordice dintre ele, corespunzătoare terenului cu nr. CF 321196, respectiv zidul estic al magaziei de făină „B", a doua din șir), configurația drumului transversal de acces se alterează, astfel încât să acomodeze extinderea primei magazii și construirea următoarelor.

b) Analiza parcelarului: vechime, caracteristici (formă, dimensiuni, utilizări)

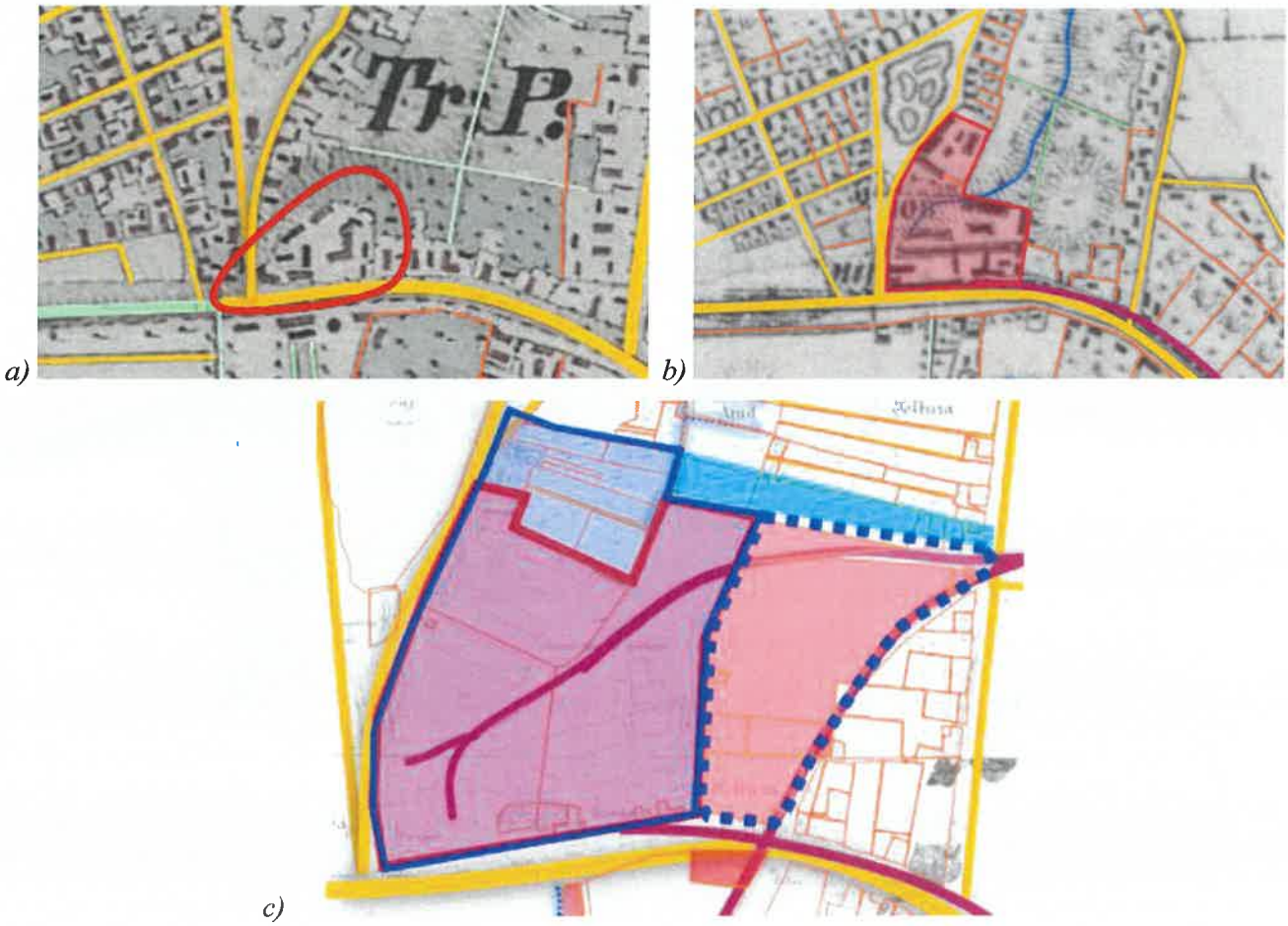
Cvartalul din care face parte terenul studiat este, în primul rând, rezultatul sistematizărilor de secol XIX. Hărțile nu oferă date foarte precise și dacă pe prima ridicare topografică habsburgică în zonă, pare să fie o așezare modestă, cu câteva gospodării, al cărei punct central este mănăstirea, ulterior, sursele cartografice de început de secol al XIX-lea ne dezvăluie un cartier deja bine închegat, cu străzi trasate ortogonal și parcele regulate, ale

căror caracteristici generale nu se modifică foarte mult de-a lungul timpului. Astfel, la sfâșitul secolului al XVIII-lea și început de secol al XIX-lea, cartierul Gai se dezvoltă după o configurație regulată, cu o tramă stradală în sistem cartezian și parcele adaptate tramei, de dimensiuni relativ mari.

Zona în studiu este una aparte, care nu se supune regulilor de dezvoltare a țesutului sistematizat. Ea pare să se materializeze la intersecția dintre mai multe cvartale de formă regulată și adaptate unei trame stradale ortogonale. Este rezultatul unor direcții particulare de asamblare, poziționare și conformare, adaptată prioritar necesităților organizatorice și spațiale ale funcțiunii specifice pe care o adăpostește - exclusiv cu caracter industrial, încă de la început. Fiind rezultatul unor adiții succesive, etapizate, parcela nu ține cont de contextul exterior și răspunde doar propriei ordini interne, dictată de organizarea funcțională. Populare sa cu clădiri și, implicit, dezvoltarea sa se realizează de manieră organică, parcela rezultată fiind de formă neregulată și de dimensiuni foarte mari, în contrast cu celelalte, dedicate funcțiunii de locuire; clădirile industriale, deși variate, sunt dispuse după reguli interne și creează un ansamblu coerent.

Sec. al XIX - lea

Arealul în studiu ia naștere cu prima fabrică de spirt (distilerie) construită în anul 1851. Inițial, în cvartal, proporția zonei industriale era mică, prin comparație cu funcțiunea de locuire. Incinta aparținând fraților Neuman are cea mai mare concentrare în zona de sud-vest, la intersecția dintre actualele străzi Meșterul Manole și Calea Aurel Vlaicu. Parcela se delimitează de restul localității Gai având încă de la început caracter industrial. Extinderea sa are loc organic: parcela crește exponențial în dimensiuni, o dată cu noile adiții de loturi pe măsură ce incinta se mărește, fiind mobilată cu construcții din sud-vest (intersecția dintre Meșterul Manole și Aurel Vlaicu) spre nord și spre est. Începând cu finele secolului al XIX-lea și ulterior, aceasta se dezvoltă exponențial de-a lungul străzilor Meșteul Manole și Aurel Vlaicu, și în mod ordonat, în interiorul incintei (Fig. II.6.4).



a) b) c)

Fig. II.6.7 a) și b Hărți corespunzătoare celei de-a doua și a treia ridicări topografice habsburgice și c) hartă corespunzătoare anului 1887 (cu adăugiri ulterioare), cu evoluția incintei (cu roșu este marcat terenul aparținând familiei Neuman în anul corespunzător hărții, iar cu albastru este marcată zona de maximă expansiune

Sec. al XX - lea

Considerăm că zona industrială istorică atinge o perioadă de maximă expansiune la finele secolului al XIX-lea și în prima jumătate a secolului al XX-lea. Întreaga suprafață aparținând fraților Neuman poate fi clasificată astfel:

- incinta industrială a fabricilor - IIN, pe care se află Fabrica de spirt, Fabrica de drojdie și Moara, precum și toate clădirile industriale care servesc ca suport acestora, dar și traseele și fluxurile tehnologice aferente; IIN începe să se formeze în colțul de sud-vest, și se extinde de-a lungul străzilor Meșterul Manole și Aurel Vlaicu;
- zona conexă fabricilor, aparținând tot de familia Neuman - ZIN: aici se află și creșa / grădinița - fostă clădire de birouri în perioada Neuman (la strada Aurel Vlaicu); este delimitată la vest de un drum de acces între magazii și grădiniță, la sud de strada Aurel Vlaicu și la est de linia de cale ferată principală și la nord de Aleea Jupiter.

Situația se schimbă o dată cu naționalizarea din 1948, când tot ce însemna zona industrială a familiei Neuman, cu clădiri și terenuri aferente, trece în proprietatea statului și devine IIS 7 Noiembrie. Limitele aproximative ale noii incinte pot fi urmărite în Fig. II.6.4.b). Prima divizare semnificativă dintr-un lung șir de dezmembrări ale terenului are loc în anul 1994, când întregul areal este sub-împărțit în mai multe zone ample, fiecare aparținând unui tip de industrie alimentară: INDAGRARA(fabrica de spirt), ARMOPAN (fabrica de pâine) și ARBEMA (fabrica de bere), SC CARNE SA., etc. (Fig. II. 6.8. b).

Din analiza hărților istorice aferente secolelor XIX și XX se poate urmări migrația limitelor cartierelor (foste localități limitrofe, care devin ulterior parte a orașului). În acest scop s-au folosit ca suport hărți cuprinse între anii 1858 și 2024, inclusiv harta aferentă celei de-a Treia Ridicări Topografice. Limitele localităților/ cartiere sunt fluide și migrează în funcție (probabil) de sistematizările succesive, de fondul construit, de deciziile luate de autorități, etc. Nu cunoaștem motivul pentru care, în perioada 1887-1906, limitele cadastrale ale cartierelor Gai și Poltura pierd și câștigă pe rând o porțiune de teren care face parte din arealul în studiu, și anume partea nord-vestică. Spre exemplu, în 1858, cvartalul de referință pare să aparțină de Poltura, pentru ca în 1869 el să fie în limitele Gai-ului și apoi din 1887 și până în 1892 inclusiv să fie divizat între cele două. Cel mai important aspect și care trebuie subliniat este acela că incinta aparținând famliei Neuman devine, în prima jumătate a secolului al XX-lea, un cartier de sine stătător, denumit chiar *Neumann*, iar porțiunea de stradă din sudul cvartalului (astăzi parte din Calea Aurel Vlaicu), avea numele de Strada *Neumann*[119].



Fig. II.6.8 a) Ridicare topografică din 1975, cu marcarea limitelor incintei industriale post-naționalizare și b) ridicare topografică din 1994, după prima dezmembrare, cu marcarea limitelor aferente Indagrara, Arbema și Armopan (cu albastru este suprapusă incinta istorică Neuman)

[119] Harta anului 1931, disponibilă la https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar373228 accesată la 21.09.24, de unde rezultă că întreg cvartalul de referință, delimitat de străzile Meșterul Manole – Aurel Vlaicu – Poetului – Ștefan Tenețchi, a primit numele de cartierul Neuman. Tot aici se vede incinta industrială bine delimitată, marcată cu altă culoare

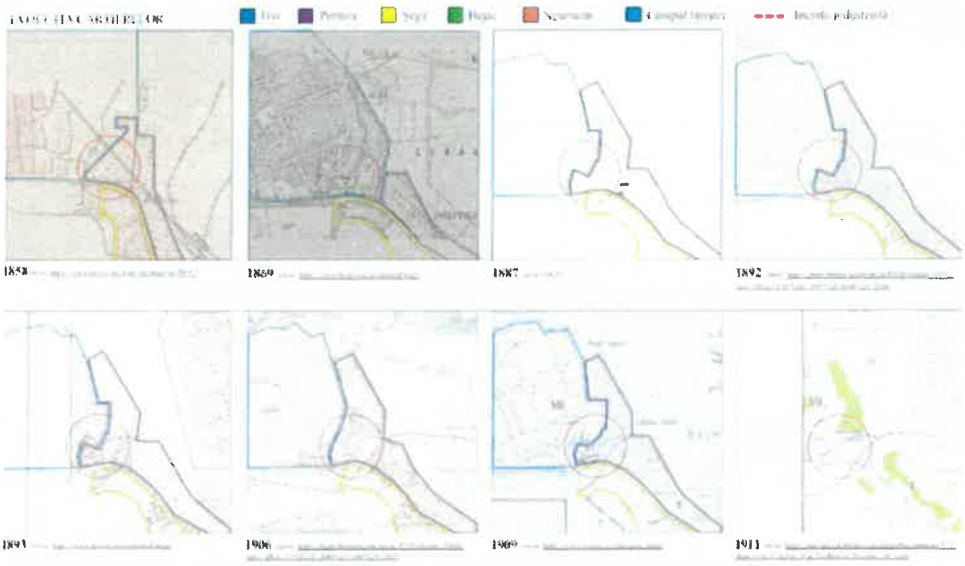


Fig. II.6.9 Evoluția cartierelor în zona arealului studiat

Prezent

În prezent, amplasamentul studiat este format din terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, conform listei de la Cap. IV din studiu, *Identificarea valorilor de patrimoniu construit din perimetrul PUZ / teritoriul studiat, Pct. 1, Identificarea construcțiilor valoroase*.



Fig. II.6.10 Marcarea sub-împărțirii cadastrale a incintei studiate, cu indicarea zonei de incidență P.U.Z.

Analiză a parcelarului P.U.G în lucru (2024):

Conform clasificării realizate prin P.U.G.în lucru (S.C. ICEBERG S.R.L.)[120], complexul în studiu se află, în prezent, în limitele cartierului Gai, cu următoarele caracteristici :

[120]Actualizare P.U.G. Arad, în lucru, documentație întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L., planuri suport disponibile la adresa https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/AllByUNID/DC2831455EC54175C22587CF002C42BF?OpenDocument, accesată la 08.08.2024

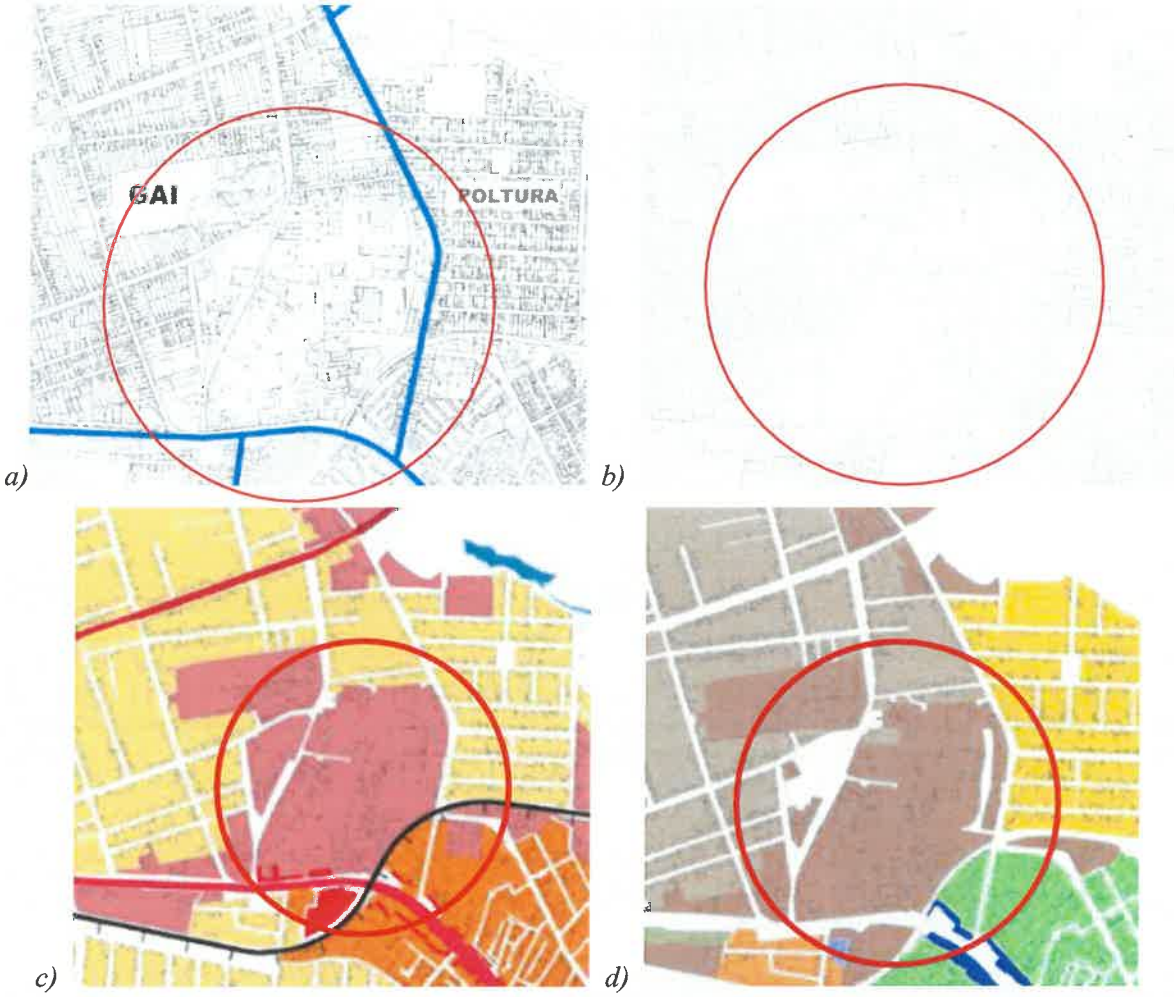


Fig. II.6.11 a)Delimitarea cartierelor, b) Morfologie parcelară, c)Macrostructură urbană, d) morfologia construcțiilor

Analiza realizată prin documentația de actualizare P.U.G. din 2024 ne prezintă zona ca făcând parte din cartierul Gai. Caracterizând parcelarul prin prisma scării acestuia, se întâlnesc loturi de dimensiuni variate, cele mici și medii fiind de regulă dedicate locuirii, iar cele foarte mari – cum este și cazul arealului studiat – sunt caracteristice zonelor industriale și serviciilor de tip big-box. Tipul de parcelar la scară mare, deși în concordanță cu programul funcțional, prezintă o întrepătrundere cu parcelele mici, fără o regulă bine defintă și duce la degradarea coerenței spațiale. Impresia este una de tensiune cu parcelele mici și de intruziune în țesutul omogen. Zona delimitată de calea ferată principală la est, strada Corbului la nord, strada Meșterul manole la vest și Calea Aurel Vlaicu la sud este inclusă, conform P.U.G., într-o macrostructură de tip urban, cu zone de dimensiuni mari, liber organizate. Este caracterizată de parcele și construcții de dimensiuni mari care nu formează o tramă stradală, ci au mai degrabă un caracter adaptat cerințelor funcționale. Este întâlnit de regulă la periferia intravilanului și nu are un caracter continuu. Zona este inclusă în categoria parcelarului socialist pentru producție, se caracterizată printr-o tramă stradală și un parcelar neregulat și cu omogenitate medie la nivel de cvartal.

Considerații parțiale

În prezent, arealul studiat se află în limitele cartierului Gai. Acesta a făcut parte, pe rând din cartierele Gai și Poltura, în funcție de fluctuația limitelor așezărilor limitrofe ale Aradului de-a lungul timpului, așezări care ulterior se transformă în cartiere și sunt înglobate în intravilanul orașului. Un aspect extrem de important, legat de apartenența incintei industriale este acela că, la început de secol al XIX-lea, întregul cvartal era cartier de sine – stătător, denumit chiar Neuman, iar porțiunea de stradă aferentă cvartalului, pe limita sa sudică (astăzi Calea Aurel Vlaicu) era denumită strada Neuman. Amplasamentul are o evoluție organică, dictată mai degrabă de necesitățile de extindere și de reconstrucție a clădirilor industriale și suport (în urma incendiilor), decât de regulile urbanistice după care se dezvoltă restul cartierului Gai (regulat, cu tramă stradală trasată în sistem cartezian și cu un parcelar care se subordonează tramei, cu loturi ordonate, de dimensiuni variate și unde

funcțiunea principală era locuirea). Funcțiunea industrială se suprapune peste cea de locuire o dată cu expansiunea incintei industriale. Apogeul în perioada Neuman este atins la începutul secolului al XX-lea, atunci când aceștia dețin terenurile la nord de Calea Aurel Vlaicu (și inclusiv câteva proprietăți la sud de aceasta, vis-a-vis de incinta industrială), până la calea ferată principală la est, de-a lungul aleii Jupiter la nord, dar și de-a lungul frontului stradal Meșterul Manole la vest. Valoarea memorială intrinsecă este de necontestat, atât pentru incinta istorică industrială propriu-zisă, care cuprinde fabricile și moara, cât și pentru zona industrială adiacentă, cu terenuri și construcții aflate tot sub administrația Neuman și cu clădiri având funcțiuni conexe, inclusiv pentru clădirile aflate vis-a-vis, la sud de Calea Aurel Vlaicu. Toate acestea se află într-o strânsă legătură, având în comun numele Neuman și valoarea generată de afilierea cu membri familiei. Astfel că orice intervenție în cvartalul de referință trebuie realizată cu maxim de atenție și cu conservarea, în măsura în care este posibil, a caracteristicilor și a elementelor considerate ca având valoare istorică, memorială, arhitecturală și urbanistică.

Forma actuală a parcelelor este rezultatul unor divizări succesive, prima având loc după anul 1994, când incinta industrială inițială a fost dezmembrată și astfel au luat naștere mai multe unități cu caracter industrial, concentrate pe industria alimentară: INDAGRARA, ARBEMA și ARMOPAN (și altele adăugate).

În istoricul evolutiv al amplasamentului studiat, din punct de vedere al parcelarului, colțul sud-vestic este cel mai omogen și antropizat. Zona de est, dar în special cea de nord, sunt rezultatul unor adiții succesive, etapizate, de loturi. Acest fapt se "traduce" și astăzi în trama stradală, dar nu atât de mult și în parcelar, întrucât zona sud (pe toată lățimea cvartalului) este extrem de divizată, pe când zona nord, mult mai puțin. Această caracteristică istorică relevă și în prezent o predispoziție accentuată pentru oportunitate imobiliară mai mare pe zona sud.

c) Analiza fondului construit (vechime, stil, decorații, alcătuire constructivă)

Incinta Neuman s-a dezvoltat ca ansamblu de mai multe construcții industriale, a cărui expansiune a pornit în anul 1851, debutând cu construcția Fabricii de spirt din sud-vest (se află chiar la intersecția dintre străzile Meșterul Manole și Calea Aurel Vlaicu). Funcțiunii inițiale i s-a adăugat ulterior, o moară. Suplimentar, amplasamentul este dotat cu construcții anexe, fie suport pentru principalele funcțiuni, fie complementare, care vin în sprijinul activității industriale. Hărțile aferente secolelor al XVIII-lea și al XIX-lea – cele trei ridicări topografice iosefine și franciscană, dar și hărțile istorice și din arhivele cadastrale, aferente secolelor al XX-lea și al XXI-lea sunt grăitoare pentru identificarea zonelor cu cele mai mari concentrații de clădiri edificate, dar și pentru succesiunea, în interiorul cvartalului, a unor construcții suprapuse peste cele originare sau care le-au înlocuit pe acestea. Amplasamentul păstrează și urmele fluxurilor tehnologice inițiale: cea mai bună mărturie în acest sens este linia de cale ferată care traversează incinta pe diagonală, de la est la vest.

În prezent, arealul este populat cu corpuri de clădire care au fost edificate fie izolat - în relație cu căile de circulație și fluxurile existente pe teren, fie grupate sau aliniate la front. De altfel, Meșterul Manole și Aurel Vlaicu au un caracter "ermetic", cu clădiri înșiruite, dispuse în general paralel cu fronturile. Mobilarea cu construcții, așa cum rezultă din suprapunerea materialului cartografic, se realizează, în perioada administrației Neuman, într-o manieră controlată/ordonată, și ulterior, în timpul socialismului, mai haotic. Există mai multe etape de edificare, dictate de necesitatea de extindere, de reconstrucție în urma incendiilor succesive, dar și de schimbarea administrației în perioada comunistă.

Sec. al XIX - lea

Prima clădire este construită în anul 1851, ca o mică distilerie. Nevoia de extindere devine pregnantă în următoarea decadă, când se suprapune de asemenea cu reconstrucțiile devenite necesare în urma incendiilor din 1862 și 1867. O moară este construită ulterior fabricilor de spirt și drojdie, dar probabil ca este vorba despre o construcție mai mică și care nu este amplasată pe teren la frontul străzii Aurel Vlaicu (așa cum o știm astăzi). Ultimul incendiu și cel mai mare, conform surselor istorice, pornește chiar din clădirea morii, din cauze necunoscute, și impune o reconstrucție masivă a întregii incinte, între anii 1881-1882 (în decurs de doar șapte luni). Conform surselor, grupurile de clădiri, apropiate de forma cunoscută astăzi, cu subsol, parter și 4 etaje, din zidărie de cărămidă tencuită, planșee din boltișoare, pe traverse metalice, șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă, au fost construite în perioada 1882-1885[121].

[121] Horia Truță, *Arad – Gai – Scrieri monografice*, Volumul I, Editura Mirador, Arad, 2011, p. 259



a) b) c)

Fig. II.6.12 Edificarea amplasamentului a), b) a doua și a treia ridicare topografică Iosefină[122] și c) 1892[123]

Pe harta aferentă celei de-a doua ridicări topografice habsburgice (Fig. II.6.12 a), incinta originară era mobilată de câteva clădiri dispersate, din care cea mai recognoscibilă (deși considerabil mai mică) este fabrica de spirt, poziționată la colțul de sud-vest. Nu cunoaștem care este clădirea morii în această organizare, deși conform surselor istorice, ea ar fi existat într-o formă incipientă, încă de la anul 1862. Cel puțin din punct funcțional, în prima decadă de existență (1851-1862) au fost construite Fabrica de spirt, Drojdie, o moară și probabil, câteva clădiri suport.

Între a doua (1819-1869) și a treia (1869-1887) ridicare topografică, cel mai probabil în intervalul 1869-1871 (cand se realizează cartografierea Banatului) zona fabricilor apare mobilată mai amplu, fiind clară prezența celor trei entități – Spirt, Drojdie și Moară (Fig. II.6.12 b).

În planul din 1892 se observă deja o organizare planimetrică similară celei actuale. Frontul străzii Aurel Vlaicu este ocupat în regim de aliniere continuu de construcții, dintre care cele mai importante sunt Fabrica de

[122] Second military survey of the Habsburg Empire | Arcanum Maps, disponibil online la https://maps.arcanum.com/en/map/secondsurvey-hungary/?layers=5&bbox=2352378.417422208%2C5803507.451829257%2C2388743.333628881%2C5817055.9150928045 , accesat la 18.07.24

[123] https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar357827 , accesată la 22.09.2024

spirt (în varianta ei extinsă), clădirea administrativă (de birouri) și Moara. Strada Meșterul Manole începe să se dezvolte cu edificii dispuse paralel și perpendicular pe front, deși la final de secol al XIX-lea este mai aerisit, cu mai multe penetrații și alveole.

Pe teren se mai află o serie de clădiri suport, probabil anexe care deserveau fabricile și moara, dispuse după aceleași reguli. În partea de sud – paralele la frontul străzii Aurel Vlaicu și dispuse în "rânduri", pe direcție longitudinală, între stradă și calea ferată tehnologică. Excepție fac câteva clădiri mai mici, perpendiculare la front și care se află pe mezuină, la limita IIN / ZIN. Pe zona internă de nord, aferentă străzii Meșterul Manole (Fabrica de drojdie) clădirile sunt dispuse, în egală măsură, paralel și perpendicular pe front.

Sec. al XX - lea

În 1921, familia Neuman era proprietara a două unități agroalimentare: Fabrica de spirt - Drojdie și Moara, intreprindere cu un capital social de 10 miloane lei, 120 muncitori, o capacitate zilnică de 24 hl - spirt și 80 vagoane de drojdie anual. Moara, cu un capital social de 10 milioane lei, 220 muncitori, avea o capacitate zilnică, pentru măcinat 35 vagoane de cereale[124]. Conform surselor, în perioada 1922-1937, cel puțin în domeniul construcțiilor, atenția a fost îndreptată doar spre eficientizarea spațiilor existente, prin compartimentări și consolidări de planșee, lucrări realizate, atât în regie proprie, cât și de către Banca Imobiliară, prin Intreprinderea de Construcții SA Timișoara[125].

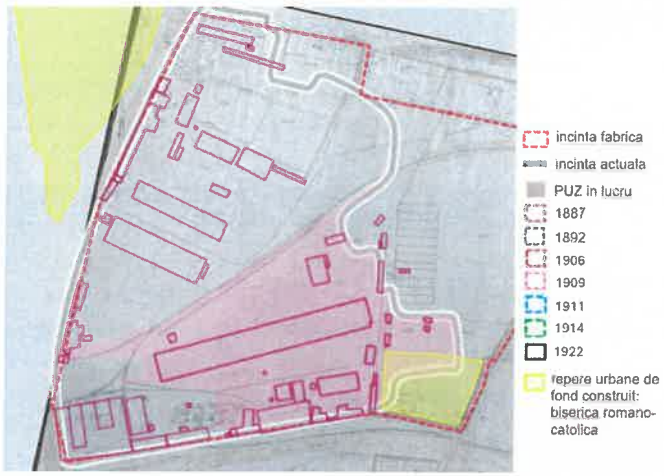


Fig. II.6.13 Situația estimată a clădirilor existente la anul 1922. Apar clădiri suport noi – anexe, dispar unele vechi, dar în general, forma inițială a incintei, se păstrează. Plan utilizat ca suport din arhiva S.C. PROD COM ANDANTE S.A.

Clădirile fabricilor, atelierele, birourile administrative, laboratoarele, depozitele și anexele ocupau (în jurul anilor 1950) o suprafață de 37.767 metri pătrați. Unitatea mai dispunea, pentru personalul propriu, de 31 locuințe sociale cu 183 locatari, cămin permanent cu 35 locatari, cantină, creșă, băi pentru muncitori și un club cu sală de spectacole, bibliotecă și săli pentru diverse activități culturale.

Unitățile de producție ale Întreprinderii erau compuse din: Fabrica de spirt, Fabrica de drojdie, Moara cu abur, Fabrica Flora, Ateliere de cazangerie și arămărie, Îngrășătoria de bovine, Ferma de porci, Ferma de câmp cu 25 ha teren arabil și Grădinăria cu 5 ha. În cele 15 încăperi ale Fabricii de spirt lucrau 413 muncitori, care manipulau și supravegheau utilajele. De asemenea, Fabrica de drojdie comprimată și spirt era alcătuită din 8 hale, construite din beton armat și cărămidă și unde lucrau 243 muncitori[126].

În 1975, întreprinderea a fost înglobată în Combinatul Industriei Alimentare. Mai făceau parte din Combinat unele unități economice mai vechi, dar modernizate ca: Frigoriferul, Fabricile de lactate, Conserve, Tutun, Vinalcool etc. - noi clădiri, bine utilate și de mare productivitate, construite în perioada 1981 – 1984 de Antrepriza din Arad a Trustului de Construcții Industriale Timișoara. Astfel, au fost construite pe platforma industrială a Indagrarei sau în Gai: Fabrica de bere (1981), Fabrica de Pâine (1981), Abatorul de păsări (1981), Abatorul de porci (1984), Fabrica de zahăr (1984). După 1990, multe dintre aceste fabrici se închid treptat.

[124] Horia Truță, *Arad – Gai – Scrieri monografice*, Volumul I, Editura Mirador, Arad, 2011, p. 261
[125] Horia Truță, *Ibidem*
[126] Horia Truță, *op. Cit,*, p. 274

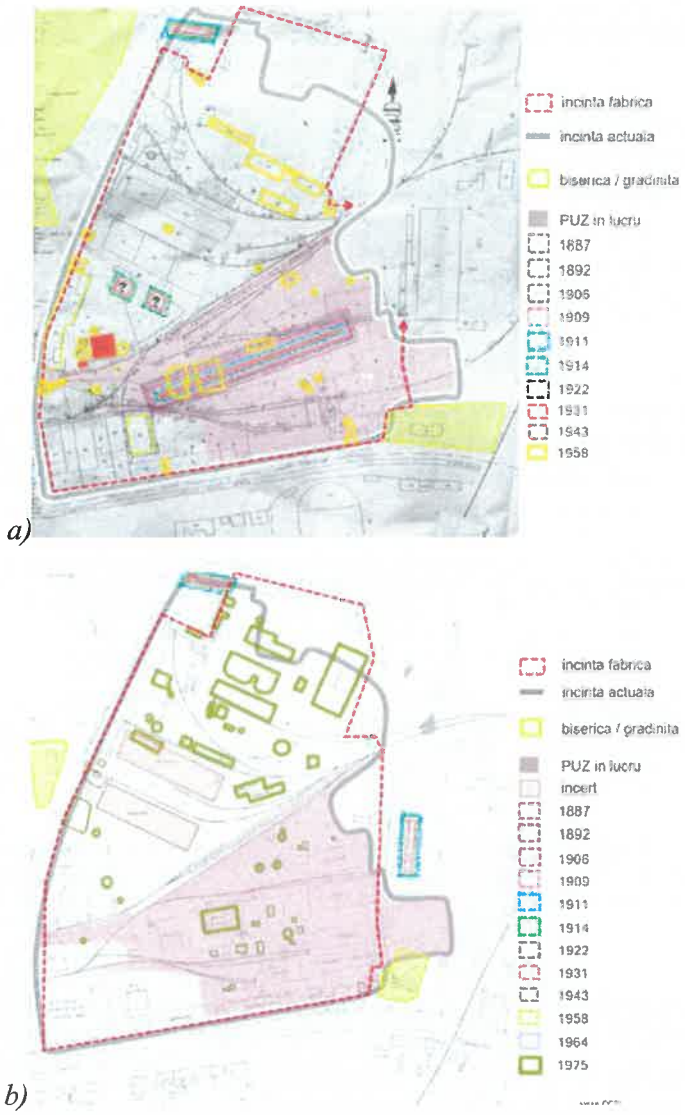


Fig. II.6.14 Situația edificărilor din perioada comunistră, anii 1958 – a) și 1975 – b), care prezintă extinderea maximă și mobilarea cu clădiri din această perioadă

Analiză a fondului construit conform actualizare P.U.G în lucru (2024):

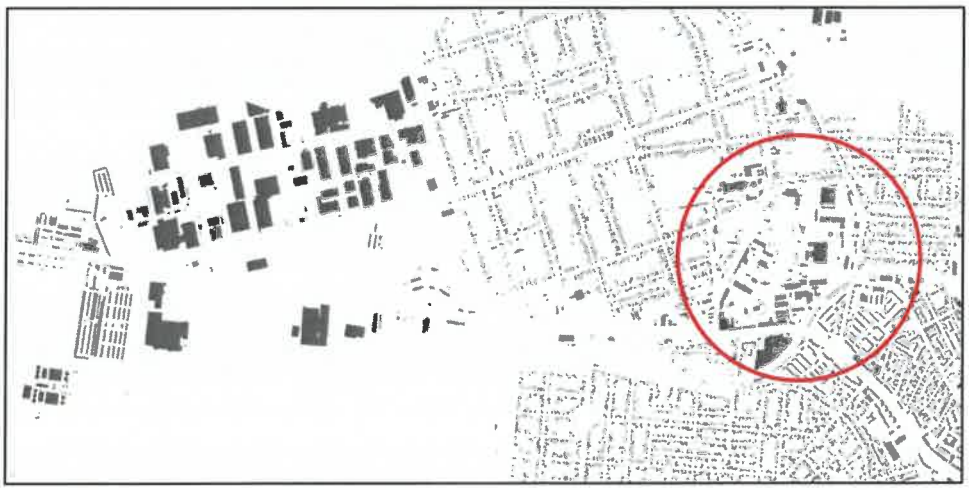


Fig. II. 6.15 Țesut urban de tip industrial și terțiar – neomogen, înconjurat de tipologii de țesut omogen, deși cu caracter fragmentar – Extras din actualizare P.U.G. în lucru 2024.

Caracterul predominant actual al zonei în studiu este o tipologie de țesut periferic, suprapus peste funcțiunea de locuire individuală. Trama stradală este, în acest caz, în general regulată, cu zone accidentale care fac treceri - mai mult sau mai puțin armonioase, între diferitele tipologii (cum este și cazul arealului în studiu). Scara de mobilare cu construcțiie este mică, fiind vorba, de regulă, despre clădiri izolate sau cuplate. O tipologie importantă este țesutul de tip industrial și terțiar, reprezentând inserții de perioadă comunistă în contextul deja existent. Acesta este de amploare, ca parcelar și ca volum al construcțiilor, cu o densitate mare și foarte mare a ocupării terenurilor și cu fronturi stradale constituite în ansambluri lipsite de coerență.[127]

Considerații parțiale

Mobilarea amplasamentului studiat cu construcții are loc etapizat, începând cu anul 1851, odată cu construirea Fabricii de spirt a fraților Neuman. Etapele de edificare au putut fi identificate în baza corelării informațiilor istorice cu documentarul fotografic de arhivă și suprapunerile cartografice. Expansiunea are loc într-o manieră organică și ordonată, în perioada Neuman (clădirile se dezvoltă de-a lungul frontului, paralel sau perpendicular cu acesta, pe mai multe "rânduri") și mai haotică ulterior, în perioada comunistă. Extinderile au loc din colțul de sud-vest (intersecția străzilor Meșterul Manole și Aurel Vlaicu) de-a lungul fronturilor stradale spre est și nord, dar și în interior, pe direcție transversală.

Etapele principale de construire ale complexului de clădiri se pot enunța astfel:

- 1851: prima etapă - frații Neuman deschid o mică fabrică de spirt, în colțul sud-vestic, la intersecția dintre actualele străzi Meșterul Manole și Calea Aurel Vlaicu;
- 1862: a doua etapă - dorința fraților Neuman de a extinde clădiriile se suprapune cu necesitatea de reconstrcții masive, după primul incendiu; tot acum este edificată și o moară;
- 1867: a treia etapă - necesitatea de reconstrucție după al doilea incendiu care afectează incinta, deși nu putem ști cu certitudine ce amploare a avut aceasta;
    - cel mai probabil în intervalul 1869-1871 (când se realizează cartografierea Banatului pentru a treia ridicare topografică Iosefină), amplasamentul se zonifică pe cele 3 funcțiuni principale: Spirt - în colțul de sud-vest, Drojdie - în nord și Moara - în centru-sud;
- 1881-1882: a patra etapă - extindere a fondului construit, cuplată cu necesitatea de reconstrucție după cel de-al treilea incendiu: acesta este momentul în care fabrica de spirt apare extinsă considerabil, iar moara apare la frontul străzii Aurel Vlaicu;
- 1912: sursele menționează că este reconstruită moara[128] ;
- 1948-1990 – noi edificări din perioada comunistă.

d) Analiza legăturilor dintre acestea (lungimea aliniamentelor, mod și grad de ocupare a parcelelor, retrageri față de aliniament, accese în clădiri ș.a)

Laturile de sud (Calea Aurel Vlaicu) și de vest (str. Meșterul Manole) sunt cele care generează aliniamentele, față de care clădirile sunt poziționate fără retragere, într-un regim de aliniere aproape continuu (există totuși câteva excepții, corpuri de clădire poziționate perpendicular la front). Interiorul incintei se dezvoltă și se mobilează cu clădiri într-o manieră organică, relativ controlată în perioada Neuman și mai haotică ulterior, în perioada comunistă. Există multe zone aerisite, care se constituie în spații libere sau de protecție în jurul clădirilor, de dimensiuni și cu caracteristici diferite. Apariția acestora este, pe de o parte, rezultanta fluxurilor tehnologice și a traseelor necesare pentru accesarea clădirilor, iar pe de alta, a unei necesități de ordin funcțional.

Amplasamentul studiat, de la intersecția dintre Calea Aurel Vlaicu și str. Meșterul Manole se extinde spre est, de-a lungul Căii Aurel Vlaicu, până la Aleea Jupiter/calea ferată iar spre nord, de-a lungul străzii Meșterul Manole, până la limita drumului identificat prin CF315801. Penetrațiile sunt relativ echilibrat distribuite în relație cu aceste artere de trafic, astfel:

- din Calea Aurel Vlaicu (frontul sudic al incintei) există patru accesuri, unul în dreapta Fabricii de spirt, unul prin partea stângă a Morii și încă unul în extrema dreaptă, Aleea Jupiter;
    - din perspectivă istorică, un al 4-lea acces era tot în extrema de est, între grădiniță și incinta fabricilor (IIN) – important reper în țesutul antropizat;

[127] Extras din PUG în lucru, 2024, întocmit de S.C. ICEBERG S.R.L., https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/D5956C6D440D95F3C22589C800381AA8/$FILE/203-2.1.1.3.a.%20%20Situa%C5%A3ia%20existent%C4%83.%20Analiza%20%20urban%C4%83.%20Morfologie%20urban%C4%83.%20Morfologia%20construc%C8%9Biilor.jpg?Open

[128] Din corelarea materialului cartografic și a pozelor istorice rezultă că clădirea își primește forma actuală după al treilea incendiu din 1881; în 1912 opinăm că se fac eficientizări în clădiri, recompartimentări și consolidări de planșee și o nu reconstrucție totală.

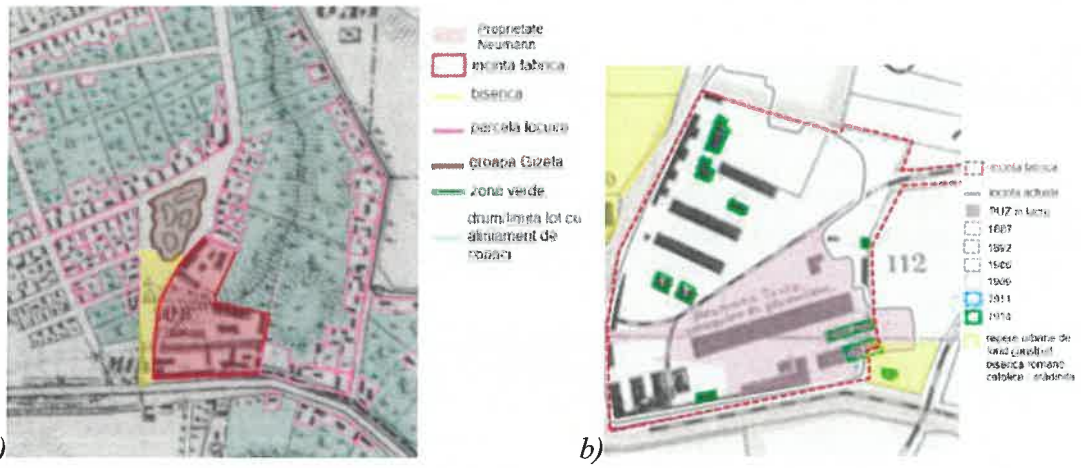
- dincolo de calea ferată, strada Făt-Frumos face legătura cu strada Poetului;

- trei accesuri sunt existente din strada Meșterul Manole (CF 304444 și CF 320339) și doar unul, de pe drumul din nord (CF 315801).

Pe amplasamentul studiat, raportul este unul relativ echilibrat între densificarea cu clădiri, traseele de circulații și spațiile libere. Zonificările cadastrale sau funcționale sunt "amortizate" de tendința de orizontalitate a imobilelor în interiorul incintei și de fluxurile de transport marfă, interconectate. Pentru o bună securizare, laturile spre spațiile publice sunt protejate fie de construcții, fie de împrejmuiri, într-o siluetă urbană dinamică, cu regimuri de înălțime variate.

e) Analiza caracteristicilor funcționale

În cvartalul de referință predominantă era, în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, funcțiunea de locuire, peste care se suprapune, gradual, cea industrială. La nivel de cartier, situația era identică, locuirea fiind cea cu caracter predominant în Gai. Suplimentar – și necesar, este reprezentată funcțiunea religioasă, în primul rând prin ansamblul monahal "Simion Stâlpnicul", care dictează în mare parte dezvoltarea cartierului Gai. În apropiere, în partea de sud a cvartalului delimitat de străzile Codrului, Bogdan Voievod și Meșterul Manole se află și Biserica Romano-Catolică, construcție de secol XIX. O dată cu dezvoltarea Aradului și implicit, cu expansiunea cartierului Gai dar și a incintei industriale – un adevărat atractor din punct de vedere economic se coagulează în zonă astfel că apar și alte funcțiuni asociate numelui Neuman: școli și grădinițe, dar și clădirea de birouri de la frontul străzii Aurel Vlaicu, care ulterior se transformă în creșă / grădiniță.



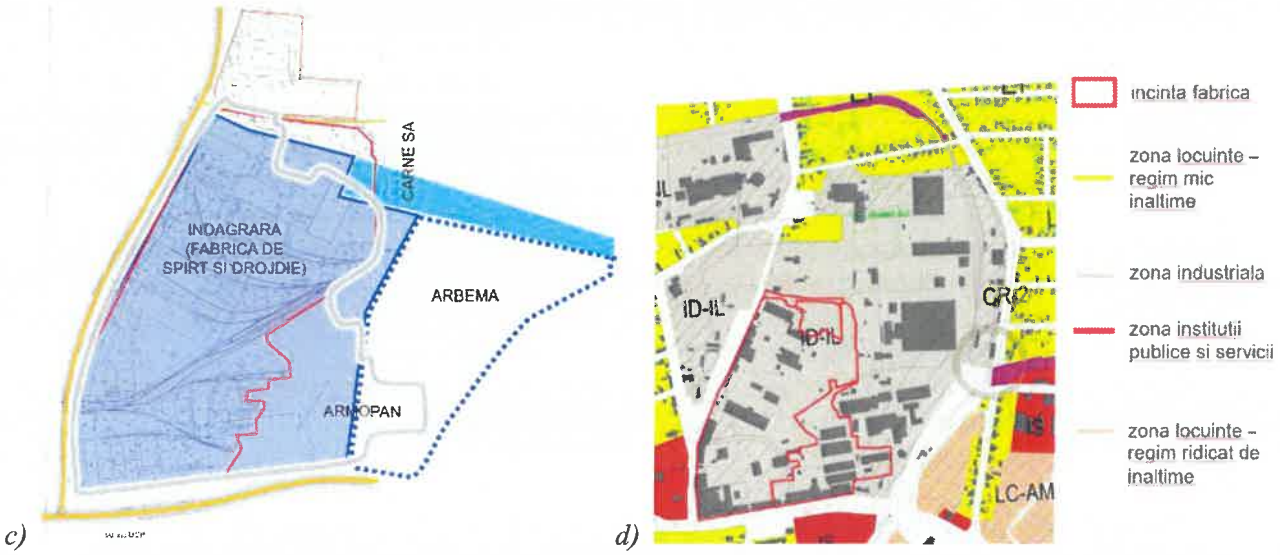


Fig. II.6.16 Evoluția caracterului funcțional al zonei, cu hărți suport din secolul al XIX-lea – a) – a doua ridicare topografică, -secolul al XX-lea, b) – anul 1914, c) – ridicare topografică sursa OCPI, d) Actualizare PUG 2014, URBAN INCERC @bondstudio 2024

După anii 1990, vechea incintă industrială se împarte în mai multe parcele ample, toate cu utilizare industrial alimentară: INDAGRARA (Fabrica de spirt și drojdie), ARBEMA (Fabrica de bere), ARMOPAN (Fabrica de pâine), CARNE S.A., etc. – ultimele înființate ca societăți după anii 1980. În prezent, cvartalul de referință este cu funcțiune predominant industrială și de servicii. În zonă cea de locuire (locuințe cu regim mic de înălțime), instituții publice și servicii, dar și locuințe cu regim ridicat de înălțime.

Analiză a caracteristicilor funcționale conform actualizare P.U.G în lucru (2024):

La nivel de oraș, cu toate că, în anumite cartiere, există dotări necesare cu grad de folosință zilnică, amplasamentul acestora le face mai greu accesibile pentru populație. În această situație se găsesc, spre exemplu, cartierele Gai, Grădiște, Aradul Nou. Cartierele rezidențiale cu locuire preponderent individuală cu cel mai mare confort urban, după centru, rămân: Bujac, Gai, Grădiște, Aradul Nou și Sânnicolaul Mic.

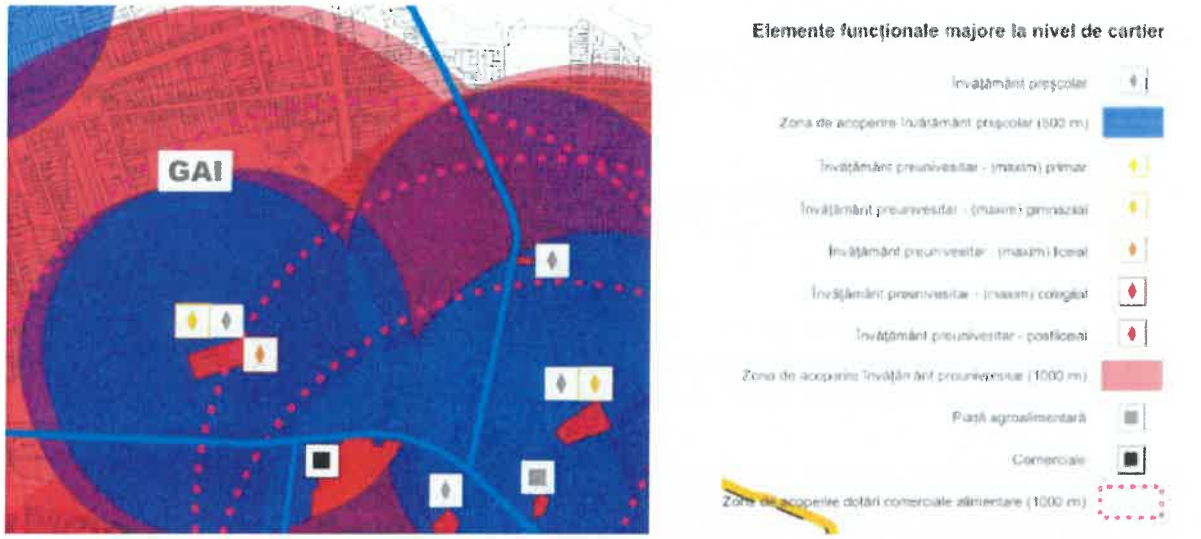


Fig. II.6.17 Extras din P.U.G. în lucru 2024, întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L.: Gradul de accesibilitate al cartierelor la nivel de dotări

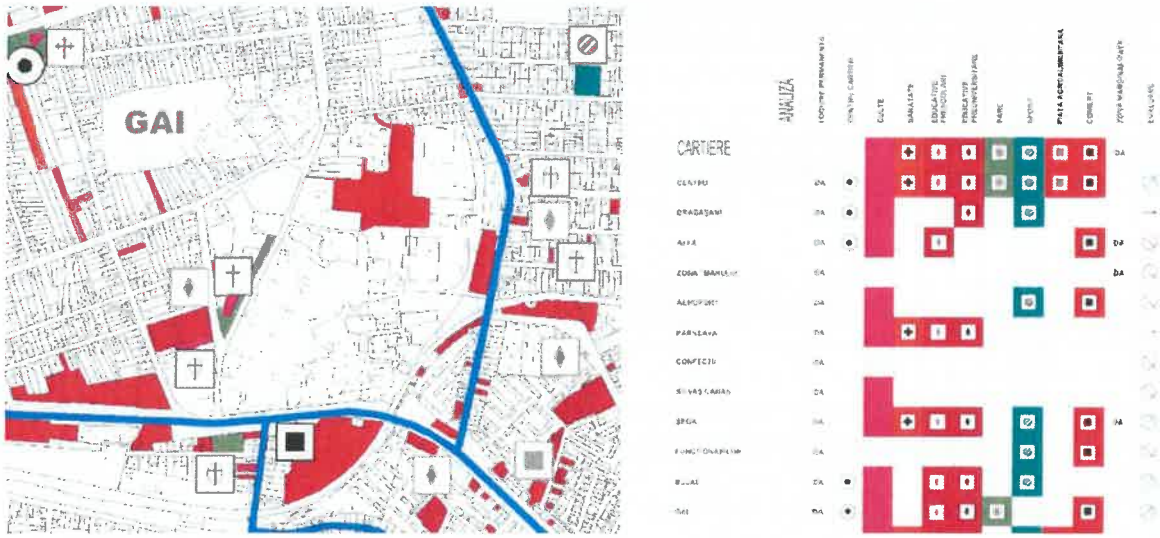


Fig. II.6.18 Extras din P.U.G. în lucru 2024, întocmit de S.C. ICEBERG S.R.L.: Calitatea vieții la nivel de cartiere.

f) Concluzii referitoare la caracteristicile țesutului urban în arealul studiat

În urma studiului de ansamblu și de detaliu - al cartierului Gai și în particular - al arealului de interes, în ceea ce privește patrimoniul clădirilor și terenurilor aparținând familiei Neuman, constatăm că de la bun început există câteva repere importante care își păstrează poziția în raport cu zona. Acestea ne permit o analiză mai amănunțită a caracteristicilor amplasamentului studiat, din punct de vedere istoric și urbanistic. Astfel, străzile Poetului și Aurel Vlaicu, care delimitează cvartalul sunt ușor recognoscibile pe hărțile istorice ca traseu și

configurație, încă din secolul al XVIII-lea, fiind precursoare ale dezvoltării cartierului Gai și, implicit, ale incintei industriale. Intersecția dintre Calea Aurel Vlaicu și strada Meșterul Manole (al cărei traseu este de secol al XIX-lea) reprezintă "nucleul generator" - aici este edificată clădirea fabricii de spirt și de aici se extinde, ulterior, pe direcție transversală, întreaga incintă industrială. În acest context, parcela originară este ușor de reperat, încă de la începuturi, fiind dintotdeauna localizată la intersecția dintre aceste drumuri.

Pe harta celei de-a Doua Ridicări Topografice, "Fabrica" se prezintă ca un complex de clădiri, care includea în prima decadă de existență (conform surselor istorice), cel puțin fabrica de spirt, cea de drojdie și o moară care le deservea pe ambele. Deși fabrica de spirt este ușor de identificat, nu putem ști cu certitudine care erau clădirile inițiale aferente fabricilor de drojdie și morii, întrucât ele sunt cel mai probabil reconstruite masiv după anul 1881 (în urma incendiilor succesive de pe amplasament). În urma ultimului, și cel mai grav incendiu, incinta este reconstruită într-un timp record, dacă ne ghidăm după sursele istorice: șapte luni. Deși nu cunoaștem precis lucrările executate, acestea par să fi adus modificări importante în morfologia fondului construit, astfel că la 1892 unele din clădiri încep să aibe forma și amplasarea pe care le-o cunoaștem și astăzi (moara, spre exemplu, apare la frontul străzii Aurel Vlaicu, așa cum este în prezent). Multe din sursele istorice menționează o posibilă reconstrucție a morii în anul 1912 - 1913, fără să intre în detalii despre necesitatea și amploarea acestei reconstrucții. Sunt posibile două ipoteze:

- prima - ca moara să fi fost complet reconstruită pe amprenta celei inițiale, dar din motive/cauze necunoscute (nu am găsit informații care să argumenteze această necesitate);
- cea de-a doua – ca reconstrucția să se refere mai degrabă la o eficientizare și o recompartimentare a clădirii, într-o încercare de a moderniza și optimiza producția;

Opinăm că este mai degrabă vorba despre a doua ipoteză, întrucât atât din reprezentările cartografice, cât și din grafica/pozele istorice de sfârșit de secol al XIX-lea și început de secol al XX-lea, clădirea morii pare să fie identică cu cea din prezent, ca amprentă la sol, dar și ca înfățișare exterioară. Suprapunerile cartografice ne dau indicii despre dinamica fondului construit, care se realizează controlat și etapizat, de la sud-vest pe direcție transversală (nord-vest) și de-a lungul celor două fronturi stradale la intersecția cărora ia naștere incinta industrială. Necesitatea de extindere, dictată de succesul pe care îl au fabricile și moara (și punctată de incendii succesive), conduce la o perioadă de maximă dezvoltare, la început de secol XX. Pe lângă zona care include fabricile de spirt și drojdie și moara, laolaltă cu clădirile suport pentru acestea trei, frații Neuman achiziționează terenuri și în partea dreaptă (până la actuala alee Jupiter, în nord, și calea ferată, în est); aici dotarea se va face cu edificii având funcțiuni conexe: clădirea administrativă, de birouri, devenită creșă/grădiniță sau grajduri. Construcțiile regăsite astăzi pe acest amplasament sunt relativ recente (după anii 1980), dar terenul are valoare intrinsecă, prin asocierea cu zona industrială Neuman (ZIN). Deși nu fac parte din ansamblul fabricilor, este imperativ să amintim și proprietățile Neuman aflate vis-a-vis, de cealaltă parte a străzii Aurel Vlaicu, dar și fostul teren de fotbal înființat cu sprijinul lui Francisc Neuman, și pe locul căruia azi se află un centru comercial.

Dacă circulațiile principale externe care delimitează incinta își păstrează configurația neschimbată, cele interne (fluxuri tehnologice, trasee și accese secundare) sunt dictate de fluctuația clădirilor pe teren și depind de apariția (sau dispariția) acestora. Dovada cea mai clară în acest sens este accesul istoric din Calea Aurel Vlaicu, care acționează ca linie mediană între incinta fabricilor și restul proprietăților Neuman, cu activități conexe – acesta își schimbă configurația în funcție apariția anumitor clădiri pe parcelă, și nu invers (Fig. II. 6. 4). O direcție despre care putem totuși spune că este constantă și nu suferă influențe în istoricul evolutiv este linia de cale ferată, cu traseu determinant și prestabilit chiar de frații Neuman, care traversează incinta de la est la vest și descarcă în garajul de locomotive de la frontul străzii Meșterul Manole. Ea constituie cea mai puternică mărturie istorică în ceea ce privește evoluția amplasamentului, din punct de vedere al fluxurilor tehnologice și este o direcție care trebuie prezervată.

Zona studiată în relație cu cvartalul este ușor recognoscibilă pe hărțile de sec. XIX – XX - XXI. Așa cum aminteam mai sus, cunoaște o perioadă de maximă dezvoltare în prima jumătate a secolului al XX-lea, cu predilecție în primele decade dinaintea naționalizării. După 1948, incinta industrială se extinde și mai mult spre nord și este populată cu clădiri într-un ritm accelerat, dispunerea lor pe parcele fiind mai haotică decât anterior. O intervenție seminficativă este și dezmembrarea tarlalei originare, după anul 1994, în mai multe parcele de dimensiuni generoase, aferente unor activități de industrie alimentară.

NOTĂ: Analizele, suprapunerile și identificările cartografice sunt aproximative, ele rezultând din corelarea concomitentă a tuturor informațiilor istorice și cartografice. Trasarea precisă a zonificărilor, limitelor, accesurilor și aliniamentelor se va realiza prin documentația/iile PUZ.

III. ZONE ŞI SUBZONE ISTORICE DE REFERINŢĂ

1. Prezentarea caracteristicilor zonelor istorice de referinţă - definite prin PUG - de pe teritoriul studiat şi a prevederilor care se referă la acestea

Conform Anexa la Ordinul 2314 / 2004 modificat prin Ordinul 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, amplasamentul studiat cuprinde monumentul înscris la poz. 263, cod AR-II-m-B-00586 *Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"*.

Conform actului normativ Legea 350 / 2001[129], "Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ – teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică, din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar".

Conform PUG actual al Municipiului Arad (aprobat prin HCL nr. 89 din 01.04.1997, prelungit prin HCL nr. 371 din 22.12.2015), amplasamentul studiat face parte din **UTR 42, subzona Ip42b, subzonă unități indstriale poluante**, în conformitate cu regulamentul aferent PUG aprobat.

Conform actualizare PUG, din 2014, amplasamentul în studiu se încadrează în **ID – Zona pentru unități industriale și depozitare, ID-IL – Zona pentru unități industriale și depozite din interiorul zonei rezidențiale**.

Conform PUG în lucru din 2024 amplasamentul studiat face parte din **ZCP_R_MDP – Zona de regenerare pentru zone mixte cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, suprapusă peste zone construite protejate.** Zonă de imobile cu funcțiune mixtă, locuire și servicii, amplasate în regim de front discontinuu, adiacente principalelor artere de trafic, în general de categoria I și II, obținute prin restructurare a zonelor funcționale existente și suprapuse peste zona construită protejată.

Din corelarea celor de mai sus și conform C.U. nr. 1163 din 20.07.2023 emis în baza PUG aprobat prin HCL Arad nr. 502/2018, **imobilul este, în momentul de față, încadrat urbanistic în UTR 42, subzona Ip42b, subzonă unități indstriale poluante.**

Considerații parțiale

Din documentațiile și actele emise anterior, nu rezultă corespondența precisă a Monumentului într-un ZIR și nici o corelare directă și reglementată între UTR și ZIR. *Pera deductio*, putem aprecia că se creează o asociere istorică între Monument și funcțiune ce se transpune la nivel de teritoriu. Utilizarea industrială domină (chiar exclusiv) amplasamentul studiat, astfel că determină o posibilă zonă istorică de referință (vezi *subcap. 2.Definirea și delimitarea subzonelor istorice de referință, în funcție de modul de dezvoltare și de caracteristicile țesutului urban*).



Fig. III. 1.1 Extras din planșa Unități teritoriale de referință, conform PUG în vigoare, întocmită de S.C. PROIECT ARAD S.A.

[129] Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Anexa 2, disponibilă la https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/29453 , accesat la 03.09.24

Reglementări - conform PUG în vigoare

_____Conform Volum I, Memoriu de sinteză, aferent PUG în vigoare, întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A., *în intravilanul localității s-au stabilit 72 U.T.R.-uri, **fără să se respecte cu rigurozitate delimitarea zonelor cu aceleași caracteristici.** Numerotarea lor s-a făcut în primul rând pentru terenurile existente, pentru zonele industriale și pentru zonele noi introduse în intravilan*[130]. UTR 42 este inclus în Platforma industrială nord-vest (p.8, 30).

- Platforma industrială sud ..... U.T.R. nr.36, 37.
- Platorma industrială vest ..... U.T.R. nr.38.
- Platformă industrială nord ..... U.T.R. nr.39, 40, 41, 43.
- Platformă industrială nord-vest ..... U.T.R. nr.42.
- Platformă industrială est ..... U.T.R. nr.44, 45.

Fig. III.1.2 Încadrare UTR 42, conform PUG în vigoare

Platforme industriale	industrie (ha)	depozite (ha)	construcții (ha)	Total (ha)
platforma industrială nord	169,89	26,35	8,46	204,70
platforma industrială nord-vest	48,28	6,95	3,00	58,23
platforma industrială vest	12,19	12,66	1,05	25,90
platforma industrială sud	26,35	4,35	-	30,70
platforma industrială est	-	11,36	27,33	38,69
în unități dispersate	27,90	39,12	0,20	67,22
TOTAL	284,61	100,79	40,04	425,44

Fig. III.1.3 Suprafețe aferente platformelor industriale, conform PUG în vigoare

- S.C. ARCONSERV S.A.
- S.C. ZAHĂRUL S.A.
- S.C. CARNE S.A.
- S.C. LAPTE S.A.
- R.A. ROMCEREAL
- S.C. FRIGORIFER S.A.
- S.C. ARLEFRUCT S.A.
- S.C. ARMOPAN S.A.
- S.C. INDAGRARA S.A.
- S.C. ARVINEX S.A.
- I.F. TUTUN S.A.
- S.C. VINALCOOL S.A.
- S.C. ARCOMB S.A.
- S.C. AGROSTAR S.A.

Fig. III. 1.4 Intreprinderi de prelucrare produse agricole, incluse în platformele industriale, conform PUG în vigoare

_____Conform Volum II, Memoriu general – situația existentă, aferent PUG în vigoare, *în intravilanul orașului Arad există cinci platforme industriale, platforma industrială nord, nord-vest, vest, sud și est, amplasate perimetral, la limitele exterioare ale intravilanului, excepție făcând platforma industrială nord, care se întrepătrunde cu zona centrală*[131].

[130] PUG în vigoare, întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A Volumul I, *Memoriu de sinteză*, disponibil la: https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/0753DB94AA93C762C225882B0026623C/$FILE/VOL%20I%20-%20MEMORIU%20DE%20SINTEZA.pdf?Open , p. 30, accesat la 03.09.24

[131] PUG în vigoare, întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A Volumul II, *Memoriu general – situația existentă*, disponibil la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/2D4D29C8FBD75C6DC225882B0026627B/$FILE/VOLUMUL%20II%20-%20MEMORIU%20GENERAL%20-%20SITUATIA%20EXISTENTA.pdf?Open, p. 24, accesat la 03.09.24

B. PLATFORMA INDUSTRIALĂ NORD-VEST - PROFIL PREDOMINANT INDUSTRIE ALIMENTARĂ	
INDUSTRIE	
S.C. CARNE S.A.	7,05ha
S.C. ZAHĂR S.A.	12,92ha
S.C. INDAGRARA S.A.	12,14ha
S.C. ARMOPAN S.A.	3,67ha
S.C. ARBEMA S.A.	3,18ha
S.C. AVICOLA S.A.	2,38ha
S.C. B.A.T. Arad S.A.	3,81ha
S.C. TEHNOMETALICA S.A.	3,13ha
TOTAL INDUSTRIE	48,28ha

Fig. III.1.5 Platforma industrială nord-vest, conform PUG în vigoare - Suprafețe

_____Acestea *polarizează activitatea industrială,* Municipiul Arad fiind considerat *unul din principalele centre urbane ale țării, cu un caracter industrial și cu zone compacte de locuințe, care constituie punctele de concentrare a populației*[132].

_____Deși tratat ca făcând parte din platforma industrială nord-vest, în Volum III, Memoriu general – disfuncționalități aferent P.U.G. în vigoare, arealul studiat este inclus în limitele cartierului Gai[133].



Fig. III.1.6 Apartenența arealului în studiu la cartierul Gai, conform Vol III din PUG în vigoare

[132] *Ibidem*, p. 34

[133] PUG în vigoare, întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A Volumul III, *Memoriu general – disfuncționalități*, disponibil la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/FB21ADF14D0280D6C225882B002662CF/$FILE/VOLUMUL%20III%20-%20MEMORIU%20GENERAL%20-%20DISFUNTIONALITATI.pdf?Open, p. 28, accesat la 03.09.24

_____Conform Volum IV, Memoriu general – Reglementări, indicatorii urbanistici pentru UTR 42 - care include arealul studiat, sunt după cum urmează[134]:

Platforma industrială N-V		
U.T.R. nr. 42	35	0,50

Fig. III.1.7 Reglementări urbanistice propuse – POT, CUT

_____Conform Regulamentului de urbanism aferent PUG în vigoare[135], UTR 42 se învecinează cu UTR 54, UTR 23 - sud, UTR 24 – vest, UTR 19 și UTR 21 – est

Din punct de vedere al zonificării funcționale, **UTR 42** conține:

- **LM** – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.
  - **LMr42a,b** – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
  - **LMr23** – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
- **LI** – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri.
  - **LI23** – subzonă predominant rezidențială;
- **I.S.** – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.
  - **Isco23** – subzonă construcții comerciale;
  - **ISct42** – subzonă construcții de cult;
  - **ISc42** – subzonă construcții de cultură;
  - **ISi42** – subzonă construcții de învățământ;
- **I** – zonă unități industriale
  - **In42a,b,c** – subzonă unități industriale nepoluante;
  - **Ip42a,b,c - <u>subzonă unități industriale poluante;</u>**
- **C** – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente.
- **P** – zonă de parcuri, complexe sportve, turism, perdele de protecție.

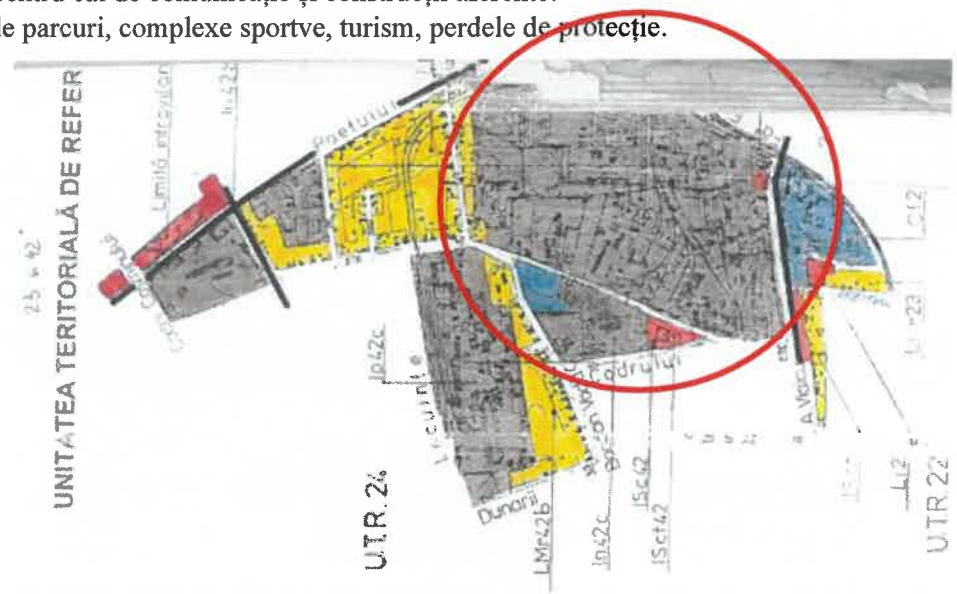


Fig. III. 1.8 UTR 23 și 42, conform P.U.G. în vigoare întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A.

[134] PUG în vigoare, întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A Volumul IV, *Memoriu general – reglementări*, disponibil la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/67ECB0102DC327E2C225882B00266386/$FILE/VOLUMUL%20IV%20-%20MEMORIU%20GENERAL%20-%20REGLEMENTARI.pdf?Open, p. 67, accesat la 03.09.24

[135] PUG în vigoare, întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A., Vol. VIb – Regulament aferent PUG, UTR 16-30 (și 42,43,57), Cap. UTR 23 și 42, p. 46, disponibil la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/979E80D994318DD7C225882B002660B7/$FILE/UTR%2016-30.pdf?Open, accesat la 03.09.2024

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zona Industrială Vest;

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Spații comerciale și prestări servicii;

Utilizare funcțională

- **Utilizări permise**

Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
Se vor autoriza construcții de locuințe în subzonele LMr42a,b și LMr23
Se vor autoriza și construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuit

- Subzonele LMr42a,b; LMr23; Ll23; Isco23; Isct42; Isc42; Isi42

- **Utilizări permise cu condiții**

Se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente, dar numai în incinte

- Subzonele In42a,b,c; **Ip42a,b,c (include arealul în studiu)**

- **Interdicții temporare**

Nu au fost prevăzute

- **Interdicții permanente**

Nu se vor autoriza cnstrucții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit

- Subzonele LMr42a,b; LMr23

Informațiile[136] de mai sus ne indică o primă încadrare a arealului studiat, în UTR 42. În cadrul aceleiași documentații, UTR-ul face parte, pe rând, din platforma industrială nord-vest, din Zona Industrială Vest și din cartierul Gai. Lucrurile se complică mai mult o dată cu o actualizare a P.U.G.-ului din 1997[137] de asemenea de S.C. PROIECT ARAD S.A., cu număr de proiect 33100, intitulată *Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Arad, volum IIb, Memoriu General, propuneri de dezvoltare urbanistică*. Aceasta încadrează pe rând, arealul studiat, în Zona industrială Ceala și în cartierul Pârneava, conform informațiilor de mai jos:

- Zona industrială Ceala ..... U.T.R. nr. 42
- Zona industriala nord ..... U.T.R. nr. 54, 53, 51, 52
- Parc industrial Sere ..... U.T.R. nr. 50

Fig. III. 1.9. Zonificare funcțională. Împărțirea teritoriului Municipiului Arad în UTR-uri

CARTIERUL POLTURA
U.T.R.nr 34,35
CARTIERUL AUREL VLAICU
U.T.R.nr. 17,18,37
CARTIERUL SEGA
U.T.R.nr.19,38,41,
CARTIERUL BUJAC
U.T.R.nr.40,39
CARTIERUL PÂRNEAVA
U.T.R.nr20,21,42,43

Fig. III.1.10 Distribuția pe cartiere

Un alt aspect este acela că **documentația de actualizare din 2007 modifică indicatorii urbanistici propuși inițial prin PUG aprobat în 1997 (și încă în vigoare).** Se revine astfel asupra Procentului de Ocupare a Terenului, care inițial este dat în valoare de 35 % (în 1997) și ulterior se propune de 60%. (Conform RGU[138] din 27 iunie 1996, zonele mixte au un POT maxim de 70%, iar zonele industriale existente nu îl au prevăzut). Coeficientul de utilizare a terenului este și el modificat.

[136] Informații suplimentare se pot găsi la pagina 47 din Vol. VIb, Regulament aferent PUG pentru UTR 16-30 (și 42, 43, 57), disponibil pe site-ul primăriei Arad, la adresa https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/979E80D994318DD7C225882B002660B7/$FILE/UTR%2016-30.pdf?Open

[137] PROIECT ARAD S.A., *Actualizare PUG Municipiul Arad*, proiect nr. 25000 / 1995, Vol. II B, Memoriu general. Propuneri de dezvoltare urbanistică

[138] Regulamentul General de Urbanism, disponibil la: https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/164470, din 27 iunie 1996, accesat la 16.09.24

U.T.R.-uri	P.O.T. %	C.U.T. număr
Cartier Pârneava		
U.T.R nr. 20	50	0,80
U.T.R nr. 21	50	1,50
U.T.R nr. 42	60	0,65
U.T.R nr. 43	40	0,45

Fig. III.1.11 Valori minime sau maxime pentru indicii de control P.O.T. sau C.U.T., conform actualizare PUG din 2007

Reglementări - conform actualizare PUG din 2014

Conform actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, întocmită în 2014 de către Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltarea Teritorială Durabilă "URBAN – INCERC", Sucursala URBAN PROIECT București, amplasamentul în studiu se încadrează în ID – Zona pentru unități industriale și depozitare. Din punct de vedere al zonificării funcționale, ID conține:

- **IDa** – Subzona de activități productive și servicii de depozitare existente
- **IDd** – Subzona de dezvoltare a activităților productive și servicii de depozitare (p. 322 din Memoriu General)

Planșa de reglementări urbanistice, încadrează amplasamentul studiat în ID-IL – Zona pentru unități industriale și depozite din interiorul zonei rezidențiale.



Fig. III. 1.12 Planșa reglementări urbanistice, sursa: documentație actualizare PUG 2014

Documentația de Actualizare PUG al Municipiului Arad, în Etapa I. Studii de fundamentare și analiza situației existente, Etapa Ib. Analiza situației existente și disfuncționalități, include arealul studiat în Zona Industrială Nord – *localizată în partea de nord a municipiului, având acces la DN7 și DJ 709C, în apropierea cartierului Ga. Zona industrială este în curs de amenajare, nefiind identificate firme care să-și dezvolte activitatea în zona precizată*:



Fig. III.1.13 Extras din actualizare PUG 2014

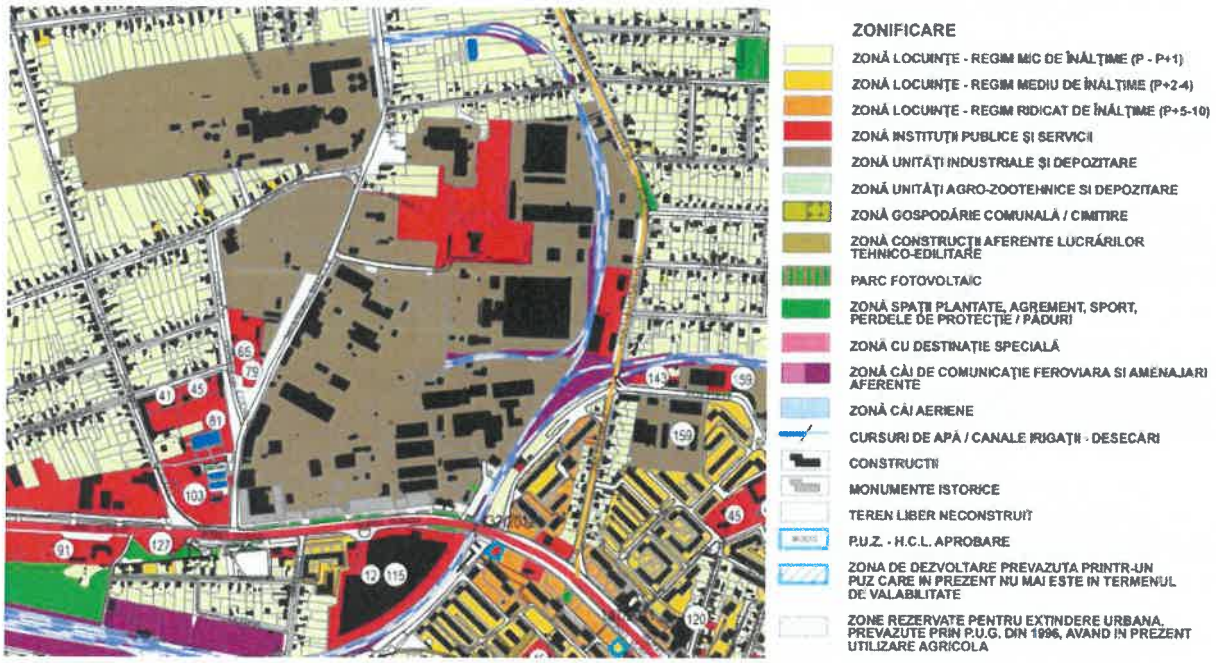


Fig. III.1.14 Situația existentă – disfuncționalități, conform Actualizare PUG 2014

Reglementări conform PUG în lucru (2024)[139]

Arealul studiat face parte, conform PUG în lucru, din: **ZCP_R_MDP Zona de regenerare pentru zone mixte cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, suprapusă peste zone construite protejate.** Zonă de imobile cu funcțiune mixtă, locuire și servicii, amplasate in regim de front discontinuu, adiacente principalelor artere de trafic, in general de categoria I și II, obținute prin restructurare a zonelor funcționale existente și suprapuse peste zona construită protejată.

[139] Conform RLU anexă la documentația de actualizare PUG 2024, întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L.

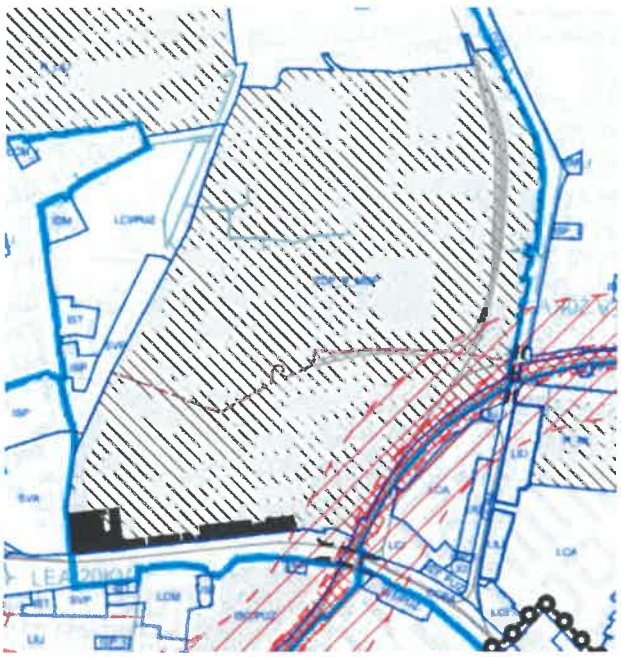


Fig. III. 1.15 Extras din PUG în lucru, Unități teritoriale de referință propuse[140]

Condiționări primare

(1) Prin PUG, teritoriile funcționale existente își păstrează destinația actuală până la restructurare, fiind reglementate fiecare în parte în conformitate cu cap. IV al prezentului Regulament, secțiunea Zone constituite.

(2) Pentru restructurarea acestor suprafețe, se va elabora obligatoriu un PUZ de restructurare, avizat obligatoriu și de Direcția Județeană pentru Cultură Arad.

Utilizări admise:

(1) Este permisă o structura funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc.

(2) Spațiile de locuit (apartamentele) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

(3) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obliigatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiții:

(1) Este permisă conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maxim o treaptă, care va avea o adâncime pe domeniul public de maxim 30 cm. Eventualele diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu este garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri, etc), se admite accesul din gang sau dacă locuirea nu este prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

(2) Sunt permise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(3) Sunt permise garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate, cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (sa fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

(4) Sunt permise activități de tip terțiar (servicii profesionale sau manufacturiere) desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt sa implice o conversie funcțională, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu

---

[140] Reglementări urbanistice propuse. Unități teritoriale de referință. Planșă disponibilă la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/1AA9D5FCE303A373C2258B26001FEB69/$FILE/203-3.3.%20Unit%C4%83%C8%9Bi%20teritoriale%20de%20%20referin%C8%9B%C4%83%20propuse.%2010%20000.pdf?Open , accesat la 03.09.24

următoarele condiții: să aibă accesul limitat (ocazional); să nu producă poluare fonică; activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizări interzise:

(1) Sunt interzise definitiv orice alte utilizări, în afara celor menționate la Utilizări admise sau Utilizări admise cu condiții.

(2) Sunt interzise definitiv următoarele tipuri de utilizări: activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic; depozitare en-gros, depozite de materiale refolosibile; comerț en-gros, comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hipermarket, mall, etc; comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; ansambluri monofuncționale rezidențiale; locuire de tip individual; garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Pot max

Parcele comune	40 %, 35 % (locuire)
Parcelă colț	50 %, 35 % (locuire)
Cdț.	50 %, + garaje / parcaje colective

Cut max

Parcele comune	2,1
Parcelă colț	2,4
Cdț.	2,8 + garaje colective

Hmax

Parcele comune	(2S)+P+4+R, 17 m – cornișă, 22 m - total
Parcelă colț	(2S)+P+6+R, 23 m – cornișă, 28 m - total
Cdț.	Se admit accente prin PUZ

Retrageri minimle

Aliniament	PUZ
Lateral	PUZ
Posterior	PUZ

Zone verzi 35 %



Fig. III.1.16 Reglementări urbanistice conform documentație de actualizare PUG 2024 , întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L[141]

[141] Informații suplimentare despre reglementările propuse prin PUG 2024 se găsesc în Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, p. 436.

Considerații parțiale

Analizând informația expusă mai sus, sesizăm o serie de disconcordanțe:

- în primul rând este vorba de încadrarea din punct de vedere urbanistic a arealului studiat. Conform PUG întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A., zona în studiu ține de UTR 42, subzona Ip42a,b,c – subzonă unități industriale poluante. UTR 42 este inclus, la rândul său, după cum urmează:
    - în Zona Industrială Nord-Vest (Vol. I și II aferente Memoriului General din PUG în vigoare, întocmit de S.C. PROIECT ARAD S.A.) – Fig. III.1.2, III.1.3, III.1.7;
    - în limitele cartierului Gai (Vol. III, de asemenea din memoriu General aferent PUG în vigoare) – Fig. III.1.6;
    - în Zona Industrială Vest (RLU aferent PUG în vigoare);
    - în cartierele Ceala și Pârneava (conform documentației de actualizare a PUG-ului în vigoare, din 2007, aprobată, prin întocmită de asemenea de S.C. PROIECT ARAD S.A.) – Fig. III.1.9, III.1.10;
    - în Zona Industrială Nord, conform actualizare PUG 2014
- nu putem preciza cu certitudine dacă este vorba despre o eroare sau despre stabilirea incertă a granițelor fiecărui UTR, ținând cont ca zona studiată se află la joncțiunea dintre mai multe cartiere și a migrat în funcție de trasarea limitelor de-a lungul timpului (conturul extremităților cartierelor).
- de asemenea, în actualizarea PUG-ului din 2014, în planșa de reglementări urbanistice, monumentul de la frontul străzii Aurel Vlaicu nu pare să fie tratat distinct, însemnând că nu i se atribuie o culoare diferită față de restul construcțiilor, deși pare să existe o zonă de protecție strict în jurul Fabricii de Spirt.
    - Planșa cu *Situația existentă* tratează totuși Fabrica de spirt și Moara distinct și le marchează ca monument. (Fig. III.1.12 și III.1.14).

Există, deci, o serie de necorelări în datele analizate, care este recomandat a fi clarificate și reglementate și care pot fi corectate etapizat. Acest aspect este important atât pentru încadrarea corectă a arealului studiat (zona industrială)[142], cât mai ales pentru o mai bună reglementare urbanistică și aplicare legislativă. Este necesară o abordare strategică, de la scară macro la scară micro, pe termen scurt, mediu și lung, care să permită necesarele corecții/completări/detalieri UTR – ZCP – ZIR - Monument, astfel încât intervențiile să poată fi realizate coerent și protecția valorilor identificate, garantată.

2. Definirea și delimitarea subzonelor istorice de referință, în funcție de modul de dezvoltare și de caracteristicile țesutului urban

Conform ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)" [143]

- Zona istorică de referință este zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUG+RLU.
- Subzona istorică de referință este zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU.

Pentru ZIR/SZIR, un prim obiectiv operațional pe termen scurt și mediu este luarea măsurilor urgente de protecție și punere în siguranță a elementelor și caracteristicilor valoroase, astfel încât pierderile să fie limitate și conservarea asigurată. Acest obiectiv se realizează în paralel cu asanarea țesuturilor de componente parazitare și care depreciază valorile identificate în teritoriu. Pe termen mediu și lung, fondul construit și amenajările valoroase pot fi aduse la standardele de confort vital și de exploatare optime, ținând cont de caracteristicile intrinsece și utilizările compatibile; orașul este un organism viu, în continuă schimbare și adaptare.

Prezentul SIZ este menit să ajute la determinarea unei zonificări coerente cu reglementări proprii și bazată pe analiză multicriterială, în vederea menținerii coerenței în dezvoltarea continuă și versatilă a orașului. Aceasta se referă la identificarea unităților și subunităților funcționale existente și propuse, a căror destinație de folosință, poziție și categorie valorică istorică imprimă nivelul oportun de intervenție asupra monumentului,

[142] Știm că el face parte din UTR 42, conform PUG în vigoare, dar încadrarea UTR-ului diferă chiar în cadrul aceleiași documentații.
[143] Document disponibil la https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/90600, accesat la 05.08.24

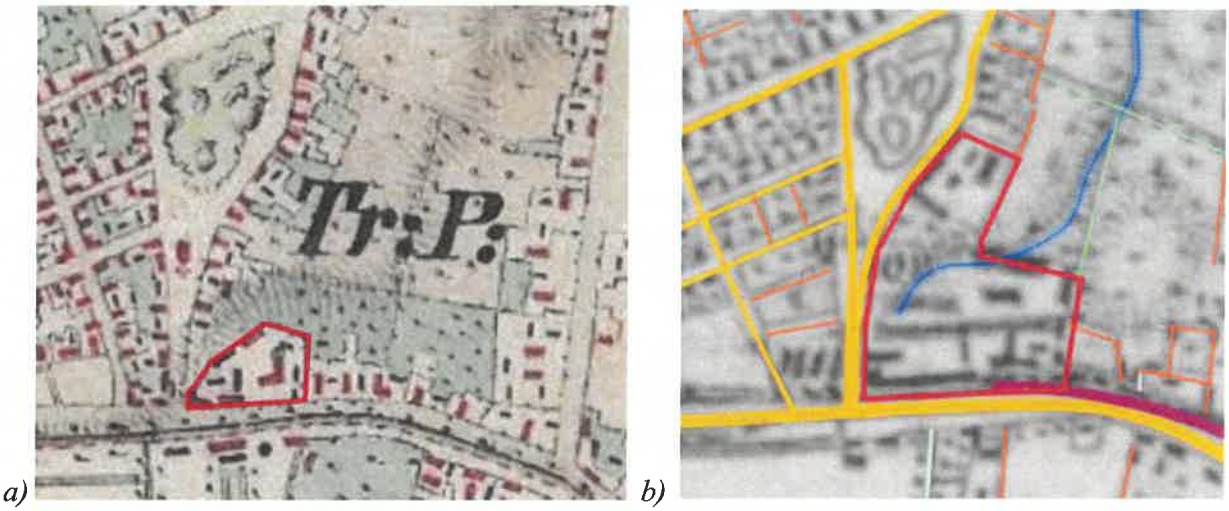
concomitent cu protejarea lui.

Scopul principal este de a duce mai departe rolul administrativ, economic, cultural şi social-funcţional pentru care un anumit spaţiu a fost programat prin sistematizările iniţiale. Pentru acest fapt, reglementările şi prevederile de dezvoltare viitoare trebuie să se refere la un mod şi grad de evoluţie optime atât pentru populaţia din zonă, cât şi pentru întreg oraşul. Amplasamentul analizat nu trebuie să constituie un areal cu funcţiune extrapolată din unitatea oraşului, ci să se întrepătrundă cu întregul şi în special cu vecinătăţile.

Conform P.U.G. în lucru, unei părți din zona în studiu îi este atribuit Z.I.R.-ul cu numărul 14. Acesta este separat de cartierul Gai – identificat prin Z.I.R. 13 (deşi amplasamentul în studiu este definit ca făcând parte din actualele limite ale Gai-ului). Conformarea Z.I.R. 14, aşa cum este ea prezentată în Fig. III.2.1, este dictată de construcţiile de la frontul străzii Calea Aurel Vlaicu (şi considerate, probabil, monumentale). Limitele de reper sunt strada Meşterul Manole – la vest, Calea Aurel Vlaicu – la sud şi traseul de cale ferată intern – la nord. Astfel, Z.I.R. propus vizează doar partea de sud a incintei istorice aparținând fraților Neuman și exclude Fabrica de drojdie și mai toată partea de est (care era integrată în Zona Industrială Neuman). În plus, sunt omise din ZIR elementele afiliate fondului Neuman de pe latura de sud a străzii Aurel Vlaicu.



Fig. III.2.1 Stabilirea ZIR pentru zona studiată, conform P.U.G. în lucru, întocmit de S.C. ICEBERG S.R.L.[144]



a) *b)*

[144] Stabilire ZIR conform PUZ în curs de actualizare, disponibil la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/8607C6A8E9CD39F0C225883A003B985F/$FILE/203.06-SI%20PUG%20Arad-ZIR%20propuse%20Arad.%20sc.%201-12500.pdf?Open, accesat la 05.08.24

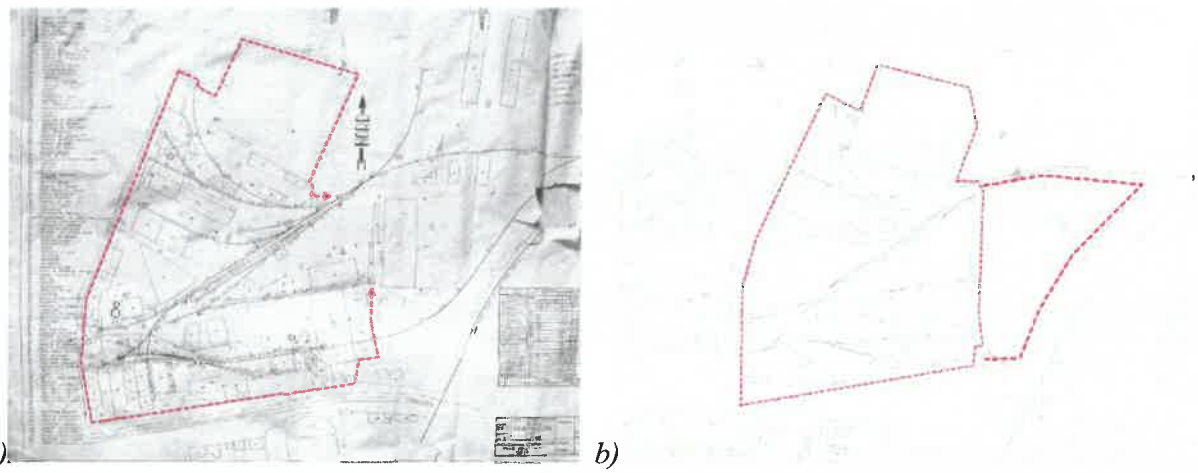


c) d)

Fig. III.2.2 Reprezentare a evoluției cvartalului inițial în timp – a) a Doua Ridicare (Franciscană), b) a Treia Ridicare (Iosefină), c)anul 1892, d) anul 1906



Fig. III.2.3 Marcarea limitelor cartierului Neuman în 1931



a) b)

Fig. III.2.4 Evoluție în perioada comunistă a) 1958, b)1975

Pentru delimitarea corectă a Zonelor și Subzonelor Istorice de referință (prin PUG și PUZ) se va lua în considerare analiza multicriterială a evoluției zonei industriale (zonificări funcționale, eliminări și adiții de clădiri, dinamica comasării și divizării parcelelor, etc.) care este rezultatul unor reguli particulare de organizare, dictată de necesitățile spațiale ale utilizării funcționale specifice și care de-a lungul timpului a fost expusă la riscuri naturale și antropice (Fig. III.2.2., III.2.3. și III.2.4.).

- se va ține cont de faptul că zona de interes din punct de vedere urbanistic, arhitectural, istoric dar și funcțional este complexă și cuprinde nu doar incinta industrială Neuman (IIN) ci și latura de sud a arterei Calea Aurel Vlaicu (acolo unde Frații Neuman mai dețineau proprietăți), precum și partea de est a până la calea ferată sau extinderea etapizată din nordul cvartalului, din perioada socialistă;
- subliniem și faptul că evoluția și delimitarea zonei industriale Neuman, împreună cu clădirile și terenurile suport sunt relativ ușor de urmărit în timp; încă de la origini se delimitează de restul localității, având incintă proprie, extinsă etapizat, controlat. Identificabile sunt și fluxurile tehnologice și de circulație ale materiilor prime și prelucrate (încă există linia de cale ferată industrială ca mărturie în acest sens);
- nu în ultimul rând, este important de subliniat că incinta aparținând familiei Neuman devine, în prima jumătate a secolului al XX-lea, un cartier de sine stătător, ce îi poartă numele (vezi Fig. III.2.3). Întregul cvartal delimitat de străzile Poetului la E, Aurel Vlaicu la S, Meșterul Manole la V și Ștefan Tenețchi la N constituia cartierul Neumann, iar porțiunea de stradă din sud (astăzi parte din Calea Aurel Vlaicu), era denumită Strada Neumann (harta 1931).

Considerații parțiale

În arealul studiat, funcțiunile principale, Fabrica de spirt, Fabrica de drojdie și Moara dictează evoluția zonei industriale și a celor adiacente acesteia. Dinamica fondului construit este una organică și complexă. Edificarea debutează în 1851, din sud-vestul cvartalului și continuă treptat spre nord și spre est. Considerăm necesară o tratare integratoare a zonei de maximă concentrare a valorilor de patrimoniu și deci o corespondență cu o Zonă Istorică de Referință mai amplă astfel încât să includă și partea de nord (cu expansiunile de după 1948), latura dinspre est (până spre calea ferată), dar și porțiunea din Calea Aurel Vlaicu aferentă cvartalului în studiu. În cadrul ZIR astfel conturat, considerăm oportună definirea a două SZIR-uri distincte, dar interconectate: una care include incinta industrială a fraților Neuman, cu fabricile, moara și clădirile suport, și a doua, care deși a avut o funcționalitate conexă, non-industrială, a aparținut de asemenea fraților Neuman.

Stabilire zonă de protecție

REGLEMENTARE TEHNICĂ din 20 octombrie 2003 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"[145]

Articolul 20 „În cazul zonei construite protejate instituite în jurul unui monument istoric, aceasta cuprinde monumentul, ansamblul sau situl clasate, împreună cu zona de protecție aferentă. Stabilirea suprafețelor acestor tipuri de zone are în vedere, în ordine:- Stabilirea bunurilor de patrimoniu;- Delimitarea zonelor de protecție ale bunurilor clasate;- Delimitarea zonei protejate generate de bunurile clasate ca învăluitoare a tuturor zonelor de protecție ale bunurilor de patrimoniu clasate."

Articolul 21 „În cazul zonelor construite protejate instituite pentru protejarea patrimoniului construit, acestea reprezintă suma valorilor grupate care necesită protecție. Stabilirea suprafețelor acestor tipuri de zone se realizează în următoarele etape: -Studiul istoric general desfășurat pe o arie mai mare pe care se presupune situarea zonei construite protejate; -Definirea și delimitarea zonei construite protejate;- Studiul istoric zonal conținând o analiză complexă a elementelor componente și precizarea valorii lor, precum și propuneri privind atitudinea față de acestea; -Studiul urbanistic general, specific planurilor urbanistice zonale (conform conținutului-cadru și al metodologiei de elaborare a documentațiilor de urbanism), având ca principal scop determinarea relației zonei protejate cu întregul organism urban; -Concluzii asupra studiilor anterioare, concretizate în delimitarea definitivă a zonei construite protejate."

Conform LEGE nr. 422 din 18 iulie 2001 (**republicată**) privind protejarea monumentelor istorice

Articolul 3 "Conform prezentei legi se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran și subacvatic: a) monument - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural,

[145] *ibidem*

arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic; (...)"

Articolul 9 "(1) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. (2) Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii. (3) Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție delimitate conform alin. (2)".

Articolul 59 "Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric."

Conform Institutul Național al Patrimoniului[146]

"Zona de protecție din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual."

„Terenul pe care se află un monument istoric include, în afară de construcția propriu-zisă, și drumuri de acces, scări, parcul sau grădina, turnuri, chioșcuri și foișoare, gardul sau zidul de incintă, bazine, fântâni, statui, cimitire și alte construcții sau amenajări care formează ansamblul monumentului."

Pentru stabilirea corectă și cu acuratețe a zonei de protecție se fac următoarele considerații (corelat cu CAP. V. subcap. 1.Stabilirea elementelor protejate și a metodelor de protecție ale acestora)

- prima înscriere pe Lista Monumentelor Istorice din 1991 face referire la *Fabrica de spirt și drojdie "Neumann" - azi întreprindere de morărit și panificație.* La momentul respectiv, Moara era tratată similar cu imobilele cărora li se recunoaște și în prezent statutul de monument (Fabricile de spirt și drojdie);
- titulatura din LMI 2004 este diferită de cea din 1991 deoarece exclude moara și rămâne nominalizată doar *Fosta fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann";*
- în PATJ din 2010, *Anexa II.9 Lista monumentelor istorice (LMI 2004) Monumente, Secolele XVII-XX* include *Fosta fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"*, la poziția 120, dar nu menționează moara. Cu toate acestea, anexa amintită anterior are la bază o alta, și anume *Anexa 2 – Monumente și ansambluri de arhitectură - de interes local, anexă la HCJ nr. 53 din 29.06.2001, privind protecția bunurilor imobile cu statutul general la monumentelor istorice, de interes local, din județul Arad*, unde, la poziția 2 sunt menționate ambele fabrici, dar și moara, cu o zonă de protecție având raza de 140 m.
- P.U.G. 2014 include, în planșa de reglementări urbanistice, doar fabrica de spirt ca monument, cu o zonă de protecție în jurul acesteia (Fig. III.1.12) Cu toate acestea, în planșa aferentă situației propuse este indicat monumentul, care include Fabrica de spirt și moara, împreună cu zona de protecție aferentă, conform Fig. III. 2.4 de mai jos;
- în prezent, în Lista Monumentelor Istorice din 2015 este înscrisă, la poziția 263, *Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"*, fără a fi menționată explicit, moara;
- conform P.U.G. în lucru, elaborat de S.C. ICEBERG S.R.L., în sinteza istorică din Memoriul General, (p. 87), este eronat datată Moara, deodată cu Fabrica de spirt și drojdie. De asemenea, prin actualizare PUG 2024, zonele construite protejate instituite în jurul monumentului, existentă și propusă sunt după cum se observă în Fig. III.2.5 de mai jos;

[146] https://cimec.ro/ProiecteEuropene/Patrimoniu/doc/istorice.htm#5 , accesat la 20.08.24

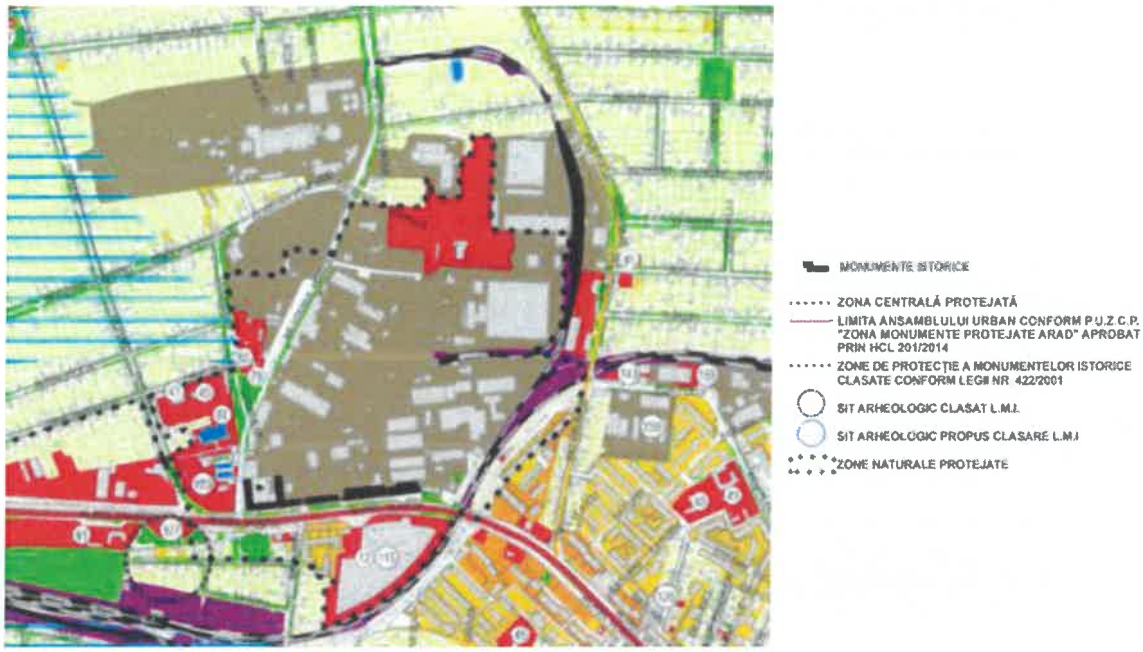
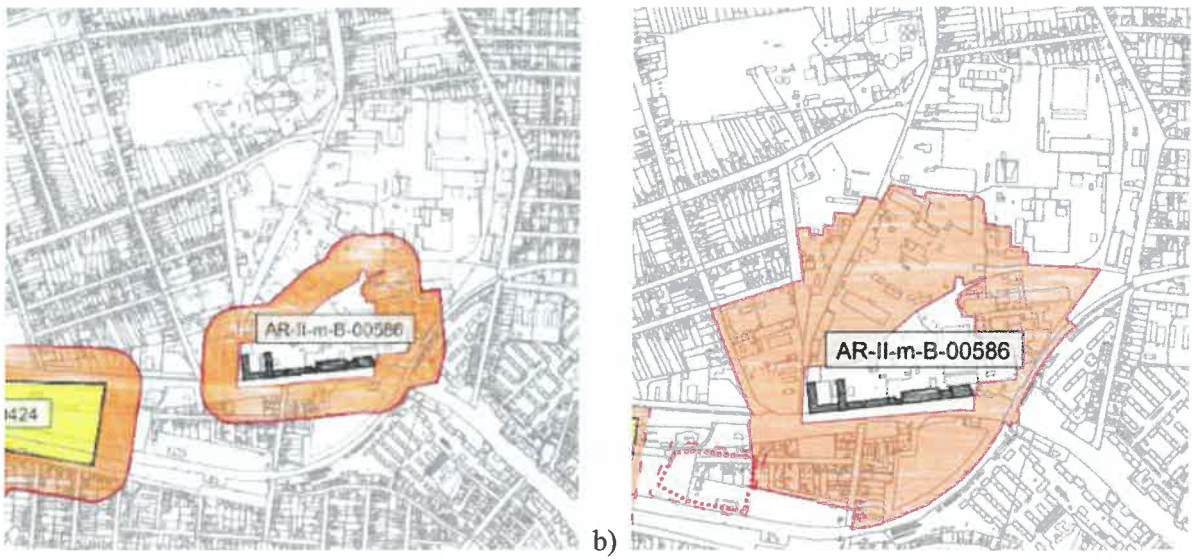


Fig. III.2.4 Indicare zonă de protecție a monumentului conform actualizare PUG 2014



a) b)

Fig. III.2.5 Reprezentare a) zonă de protecție existentă, marcată pe o rază de 100 m și b) zonă de protecție propusă, cu marcarea limitelor pe contur cadastral, conform PUG în lucru[147]

Conform analizei multicriteriale din prezentul SIZ, o marcare orientativă a ceea ce ar trebui să reprezinte raza de protecție a imobilelor[148] este redată în Fig. III.2.6. Se recomandă identificarea, trasarea și completarea amprentei corespunzătoare, pe limitele cadastrale, pentru a evita confuziile în aplicarea prevederilor legale (Fig. III.2.7)

---

[147] Documentație actualizare PUG 2024 întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L., disponibilă la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/3DD72C28F653EEF3C225883A003B98CF/$FILE/203.08-SI%20PUG%20Arad-ZCP%20propuse%20Arad%20sc.%201-12500.%20Rev1.pdf?Open accesată la 19.08.24

[148] în urma stabilirii Monumentului, la o distanță de 100, respectiv 140 m – o dată cu revizuirea suprafeței care necesită protecție și clarificarea statutului de Monument al clădirilor Fabricii de spirt, de drojdie și Moară



Fig. III.2.6 Reprezentare orientativă zonă de protecție monument sugerată prin SIZ pe rază de cerc 100 m, respectiv 140 de m. Extrapolare la nivel de parcelar actual, pe zona de incidență PUZ



Fig. III.2.7 Reprezentare orientativă zonă de protecție monument sugerată prin SIZ – trasare pe limite cadastrale

NOTĂ: În Fig. III.2.6. este reprezentată și zona de protecție a Morii (parcelă identificabilă prin C.F. 320604) împreună cu parcelele identificabile prin C.F. 320601 și 320612, acestea fiind adiacente morii.

Concluzii

Fabrica de spirt și drojdie, așa cum figurează în prezent Monumentul înscris în LMI, reprezintă, în fapt, un complex de mai multe clădiri ale fabricilor, aflate în cadrul aceleiași incinte și edificate în perioade diferite, pe zone diferite. Acestea erau deservite de Moară și împreună cu restul de construcții și dotări suport pentru activitățile industriale, au funcționat într-o relație de interdependență. Considerăm deci indicat ca zona de protecție propusă a clădirilor cu valoare de monument (nominalizate sau nu în LMI) să fie mai extinsă. Aceasta este tratată conform Fig. III.2.6 și III.2.7 de mai sus. Pentru o încadrare corectă a arealului studiat dar și pentru o mai bună reglementare se recomandă în special corecții urbanistice ale datelor prezentate concomitent cu revizuirea zonei de protecție, a ZIR și SZIR.

3. Zonele și subzonele istorice de referință din teritoriul studiat

a) Listarea zonelor istorice de referință, după caracteristicile acestora

Terenul ce face obiectul PUZ este inclus, conform PUG în curs de actualizare (2024), în ZIR 14 propus. Se află într-un cvartal mărginit de străzile Poetului, Meșterul Manole și Calea Aurel Vlaicu. Astfel, amplasamentul studiat va face parte din *ZCP_R_MDP – Zonă de regenerare pentru zone mixte cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, suprapusă peste zone construite protejate* și aparține de cartierul Gai, fiind inclus în limitele acestuia. Considerăm oportun ca Zona Istorică de Referință să cuprindă zona industrială Neuman extinsă, aceasta având valoare intrinsecă, atât istorică cât și arhitecturală, urbanistică și funcțională.

- SZIR 1 – suprapusă aproape integral peste Incinta Industrială a Fabricilor Neuman – IIN:
    - își pornește expansiunea din colțul de sud-vest, de la intersecția străzilor Calea Aurel Vlaicu și Meșterul Manole și se dezvoltă organic, atât de-a lungul celor două fronturi stradale, cât și în spre interiorul incintei;
    - este zona de implantare a celor mai importante clădiri industriale: Fabrica de spirt, Fabrica de drojdie și Moara.
        - între ele se stabilește o relație de interdependență ce dictează dezvoltarea ulterioară a incintei și mobilarea ei cu alte clădiri suport dar și cu trasee și fluxuri tehnologice, încă recognoscibile, din care cea mai ușor de identificat este chiar linia de calea ferată industrială;
        - deși nu constituie o barieră fizică, existența ei impune o axă direcțională puternică ce nu poate fi ignorată.
- SZIR 2 – în afara IIN dar parte din Zona Industrială Neuman – ZIN:
    - cuprinde terenuri care au aparținut de asemenea familiei Neuman;
    - include creșa / grădinița - fostă clădire administrativă în perioada Neuman (la frontul străzii Aurel Vlaicu) și se extinde spre est, către calea ferată principală și spre nord, până la intersecția cu Aleea Jupiter (include amplasamentele Armopan, Arbema, etc...);
    - clădirile existente pe teren sunt de dată mai recentă, edificate începând cu anii 1980, dar terenurile făceau parte din zona industrială Neuman ZIN (adăposteau funcțiuni conexe) și beneficiază de protecție prin afiliere.

Necesită protecție suplimentară datorită asocierii la fondul Neuman (deși nu considerăm obligatorie includerea în ZIR), următoarele:

- lungimea străzii Calea Aurel Vlaicu, pe deschiderea cvartalului studiat: această porțiune de stradă a purtat denumirea de strada Neuman, în prima jumătate a secolului al XIX-lea, într-o perioadă în care și cvartalul cuprins între strada amintită, strada Meșterul Manole, strada Ștefan Tenețchi și strada Poetului a constituit cartierul Neuman (incluzând arealul în studiu);
- clădirile de vis-a-vis de incintă, la frontul străzii Aurel Vlaicu, aparținând de asemenea fraților Neuman;
- amplasamentul fostului teren de fotbal, înființat sub patronajul lui Ferencz Neuman și în locul căruia se află astăzi un centru comercial.

În baza corelării tuturor informațiilor, recomandăm considerarea Zonei Istorică de Referință ca fiind arealul delimitat conf. Fig. III.3.1.

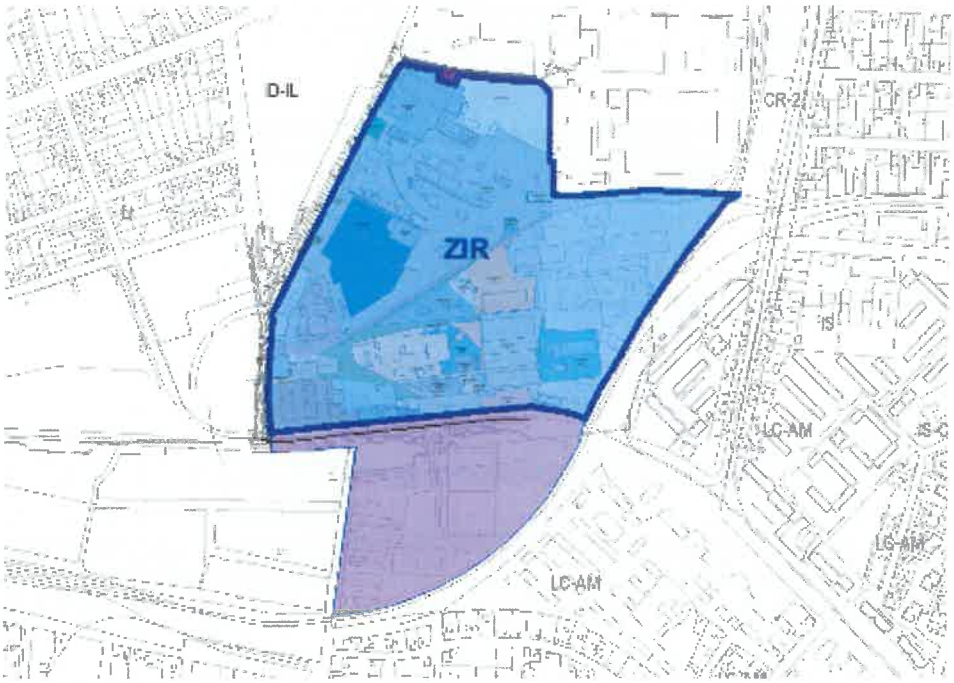


Fig. III.3.1 – recomandare ZIR (Zonă Istorică de Referință) @bondstudio 2024

b) Schemă cu evidențierea subzonelor istorice de referință (limite, tipuri)

În fig. III.3.2 sunt reprezentate cele două SZIR, atât pe conturul parcelelor actuale – a), cât și pe conturul istoric, fără corespondență în cadastrul actual – b). Opinăm că ambele reprezentări sunt necesare pentru o trasabilitate a valorii istorice și urbanistice a incintei extinse Neuman, care în același timp să nu creeze confuzii în ceea ce privește posibile reglementări ulterioare.



Fig. III.3.2 – recomandare SZIR pe a)conturul parcelelor actuale, și b) pe conturul istoric, fără corespondență în cadastrul actual @bondstudio 2024

4. Definirea tipului de protecţie necesar fiecărei subzone, în funcţie de caracteristicile acesteia

Tipul de protecţie necesar pentru arealul în studiu poate fi clasificat în funcţie de caracteristicile zonelor identificate, astfel: ZIR este generată de Incinta Industrială a fabricilor Neuman (IIN), zona de maximă expansiune - asa cum este ea definită prin prezentul SIZ, împreună cu Zona Industrială Neuman (ZIN) – vezi Fig. III.3.1 şi III.3.2. corelat cu Fig.V.1.2.

Pentru ZIR recomandat:

- este necesară stabilirea unei protecţii a integralităţii sale, astfel că este indicată delimitarea corectă a acesteia, în aşa fel încât să includă atât incinta fabricilor (IIN), cât şi zona industrială Neuman (ZIN);
- protecţia se va asigura de la nivel macro (exterior incintei) până la nivel micro (intern şi de detaliu) şi se vor trata cu maxim de atenţie aspectele ce ţin de traseele de circulaţie internă, în special linia de cale ferată care străbate incinta de la est la vest; aceasta se constituie în demarcare între zona sud şi zona nord, dar fără a deveni o barieră în relaţia cu Fabrica de drojdie; este încurajată valorificarea ei astfel încât ea să devină un element de coagulare între zonele incintei industriale şi nu unul de separare;
- o caracteristică istorică ce necesită protecţie este relaţia cu frontul stradal – Calea Aurel Vlaicu, fostă Neuman, dar şi relaţia incintei cu cele două clădiri de vis-a-vis care de asemenea au aparţinut de Neuman;
- se vor trata cu atenţie considerentele care ţin de morfologia construcţiilor, regimul de înălţime pentru construcţiile noi şi/sau eventuale supraetajări, percepţia vizuală, dar şi relaţia cu vecinătăţile;
- o atenţie deosebită trebuie acordată construcţiilor nou-propuse şi relaţiei dintre acestea şi clădirile importante din incinta industrială, în aşa fel încât să nu se creeze un conflict de dominare a celor din urmă şi să existe o armonie arhitectural-urbanistică şi compoziţională;
- pentru inserţiile de clădiri noi se va acorda o atenţie sporită tratării arhitectural/decorative şi de materialitate a acestora.

Pentru SZIR 1 este recomandat:

- se vor trata cu maximă consideraţie clădirile şi elementele identificate ca fiind valoroase, se va asigura integritatea fizică a acestora, conservarea gabaritelor, a plasticii arhitecturale a faţadelor, a elementelor decorative şi de tehnică constructivă;
- protecţia se va asigura prin controlarea şi limitarea intervenţiilor ce pot afecta integritatea subzonei;
- se va acorda atenţie şi construcţiilor/elementelor din SZIR 1 care au valenţe ambientale şi prin conservare/renovare/amenajare pot constitui valoare adăugată la nivel de ansamblu;
- se va conserva caracteristica clădirilor amplasate în regim înşiruit la fronturile stradale principale şi care au un regim de înălţime superior celor din interiorul incintei (şi astfel creează fronturi "ermetice", închise); este recomandat ca noile inserţii să aibă un regim de înălţime controlat pe zona internă, astfel încât să nu se creeze conflicte de dominare;
- se va avea în vedere conservarea fluxurilor şi traseelor de circulaţii tehnologice din interiorul incintei, un exemplu în acest sens fiind calea ferată centrală, a cărei direcţie diagonală est-vest este necesar să fie prezervată;
- un aspect important este relaţia cu SZIR 2 (ambele parte din ZIN) – aceasta fiind o zonă complementară pentru SZIR 1, de funcţiuni non-industriale, dar suport pentru incinta fabricilor şi care a fost tot sub gestiunea Neuman; este importantă menţinerea unui nivel de subordonare a SZIR 2 faţă de SZIR 1.

Pentru SZIR 2 recomandat:

- necesită protecţie suplimentară prin PUG;
- este o zonă mai versatilă, ce face tranziţia între industriile vechi şi noi, caracter ce poate fi exploatat în continuare;
- este indicată stabilirea unui grad de protecţie pentru clădirea administrativă care se află la frontul străzii Aurel Vlaicu, având funcţiunea de creşă / grădiniţă şi care iniţial făcea parte din adiminstraţia Neuman;
- alte elemente importante de luat în considerare sunt chiar limitele de nord şi de est ale SZIR 2. În extremitatea sud-estică, subzona este delimitată de calea ferată principală, care traversează cartierul Gai şi separă funcţiunea industrială de zona de blocuri. La nord, SZIR 2 este delimitat de Aleea Jupiter, mai recentă, care se suprapune peste traseul căii ferate industriale secundare, desprinsă din cea principală. Aşa cum am stabilit la capitolele anterioare, aceasta este o direcţie importantă, mărturie a fluxurilor tehnologice din perioada Neuman, care necesită conservare in-situ şi care este indicat să devină un element de coagulare şi nu de separare a zonei de nord a incintei cu cea de sud.

Concluzii

Conform informațiilor analizate, considerăm oportună o tratare unitară, chiar dacă etapizată, a incintei industriale complexe, formată din IIN și ZIN, care se suprapun cu ZSIR 1 și ZSIR 2 și împreună formează ZIR sugerat de prezentul studiu istoric. Între acestea a existat încă de la bun început o relație de inter-dependență, care poate fi implicită și astăzi, prin tratarea lor integrală, complementară și cu funcțiuni compatibile, atribuite într-o manieră contemporană.

5. Definirea modului și gradului de dezvoltare posibil al fiecărei subzone

Posibilitățile de dezvoltare ale subzonelor propuse iau în calcul istoricul evoluției parcelarului, a fondului construit și a utilizării funcționale. Subzona de interes reglementată prin PUZ în lucru este inclusă aproape integral în SZIR 1, cu excepția parcelei C.F. 316902, care aparține de SZIR 2, așa cum sunt ele definite la punctele anterioare. Este recomandată o relație de inter-dependență între SZIR 1 și SZIR 2, ca elemente componente ale aceluiași ZIR. SZIR 2 este o zonă mai versatilă își poate adapta și chiar reinventa caracterul, tradus printr-o funcțiune contemporană chiar cu caracter industrial, dar neapărat ne-poluant. Este importantă menținerea complementarității și compatibilității funcțiunilor celor două SZIR-uri, atât timp cât există un grad de subordonare al SZIR 2 față de SZIR 1. În același timp, la scară mai mică, SZIR 1 are 3 subzone (Spirt, Drojdie, Moara) cu unele elemente comune și altele proprii/individuale. Acest dualism lasă loc unei versatilități de reglementare și utilizare funcțională diferențiată, dar integrată la nivel de ZIR.

În ceea ce privește o eventuală extindere, opinăm că aceasta s-ar putea face (ulterior reglementării corecte prin PUG și eventuale PUZ-uri) în zona de nord, care o dată cu naționalizarea din `48 a mai fost deja extinsă față de perioada administrației Neuman.

În partea de sud a incintei este necesară sporirea protecției, datorită asocierii anterioare cu numele Neuman (strada Aurel Vlaicu, fostă *Neuman Samu*, clădirile care le aparțineau dar și stadionul de fotbal construit de Francisc Neuman). Acestea și-au pierdut totuși, pe parcurs, caracterul inițial. Deși cele două clădiri civile încă există, stadionul a fost demolat și în locul lui a fost edificat un centru comercial.

La vestul incintei, strada Meșterul Manole constituie o barieră destul de puternică, dincolo de care caracterul funcțional al zonei este total diferit, cu o reprezentare în sfera ecleziasticului (Biserica Romano-Catolică), dar și a funcțiunii predominante de locuire individuală. Opinăm că acest aspect este valabil și pentru o extindere către est, acolo unde linia de cale ferată principală (limita de est a SZIR 2) delimitează fosta incintă de o actuală zonă de locuire colectivă socialistă și care nu a avut nici inițial caracter industrial.

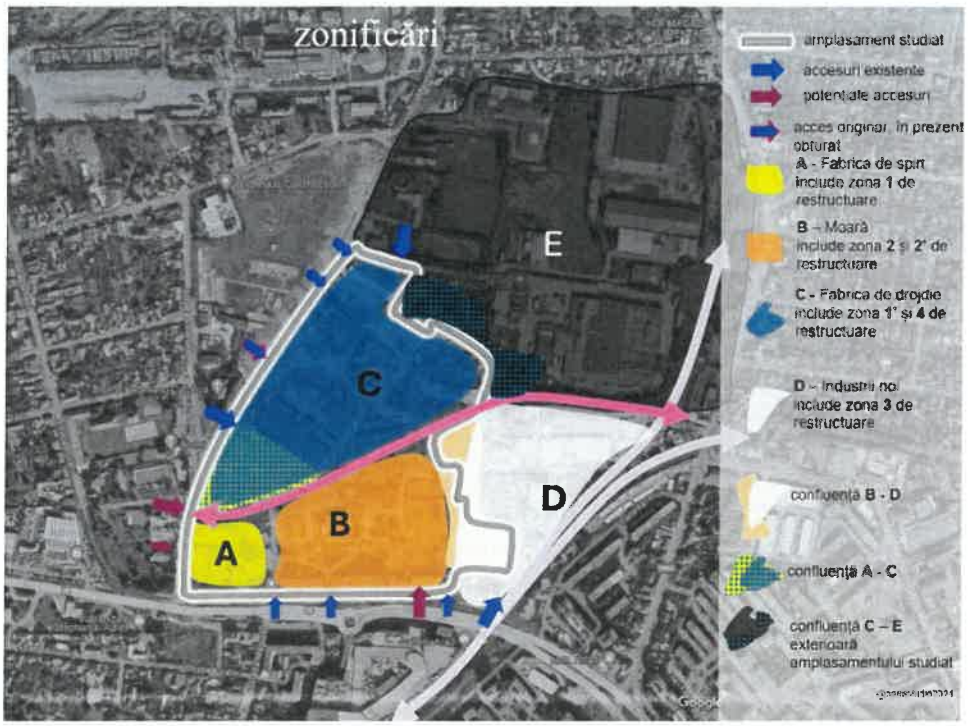


Fig. III.5.1 Structura macro-funcțională a zonei industriale

IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

NOTĂ: Analiza pleacă de la scara macro a zonei și a amplasamentului studiat, cu detaliere pentru zona aferentă PUZ în lucru și se completează cu date referitoare la zonele Fabricilor de spirt și drojdie.

Valori arheologice

După cum sunt definite în *Convenția europeană pentru protecția patrimoniului arheologic adoptată la La Valetta în 1992*, elementele patrimoniului arheologic sunt toate vestigiile, bunurile sau alte urme ale existenței umane din trecut, care prin studierea, salvarea și valorificarea lor, ne pot oferi istoria evoluției istoriei omenirii și a interacțiunii om – mediul înconjurător. Pentru cercetarea patrimoniului arheologic amplasat în orice zonă cuprinsă în limitele teritoriale ale diverselor țări, principalele mijloace sunt reprezentate de săpăturile arheologice organizate în acest scop, dar și de descoperirile arheologice întâmplătoare.

Art.1 alin.3 al Convenției, menționează: "în patrimoniul arheologic sunt incluse structurile, ansamblurile arhitecturale, siturile amenajate, mărturiile mobile, monumentele de altă natură, precum și contextul lor, fie că se situează în sol sau sub apă".

Cea mai importantă prevedere legislativă în acest domeniu, ca urmare a ratificării Convenției de la La Valetta, de către statul român în 1997[149], avea să fie ORDONANTA Guvernului nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes național[150]. Conform acesteia[151], pe teritoriul României "patrimoniul arheologic reprezintă ansamblul bunurilor arheologice care este format din:

[1] siturile arheologice înscrise în Repertoriul arheologic național, cu excepția celor distruse ori dispărute, și siturile clasate în Lista monumentelor istorice, situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: așezări, necropole, structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii;

[2] bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite;"

Conform PUG în lucru[152], în zona de interes limitrofă amplasamentului studiat se regăsesc descoperiri din diferite perioade/epoci.

- astfel, în partea de vest, avem situl arheologic înscris în LMI-2015 a jud. Arad, poz. 2, cod. AR-I-s-B-00424 Situl arheologic de la Arad, punct "La Carieră", cu zona de protecție aferentă;
    - între linia ferată Arad - Pecica și șoseaua națională, pe o movilă proeminentă, cu ocazia exploatării pietrișului, începând cu anul 1952, s-a identificat o bogată așezare cu mai multe niveluri de locuire, începând cu epoca bronzului și până în epoca migrațiilor; pe același loc s-a descoperit o necropolă din care în colecția Gh. Miloi din Arad se păstrează o parte a inventarelor provenind de la cca 8 morminte (vezi pl. 4). Această zonă arheologică este cunoscută în literatura de specialitate mai nouă sub denumirea de Gai I.
- în partea de sud-vest, sunt marcate 2 situri arheologice reperate, cu zona de protecție aferentă, propusă;

la capătul străzii Poetului, în dreapta drumului care duce la Variaș, în 1965, într-o groapă de unde se extrăgea prundiș, s-au găsit două vase romane, cenușii, lucrate cu roata, care provin probabil din morminte sarmate distruse (CMA).

Considerații

În urma evaluării teoretice se constată că zona a fost și este expusă riscurilor naturale și antropice, fiind afectată de mai multe etape de demolări/reconstruiri masive în amplasamentul studiat și în împrejurimi. Prin urmare, considerăm că arealul studiat prezintă interes arheologic fiind indicată aprofundarea cercetărilor arheologice (Fig.IV.1 și ig. IV.8).

---

[149] Prin LEGEA nr.150 /1997 privind ratificarea Conventiei europene pentru protectia patrimoniului arheologic (revizuita), adoptata la La Valetta la 16 ianuarie 1992, publicată în M.Of. nr. 175 din data: 7/29/97, conf. http://www.cimec.ro/Resurse/Legislatie/ConventiiEuropene/150-1997.htm, accesată la 19.08.24

[150] Conform http://www.cimec.ro/Legislatie/Og43-2000-Republicare-2007-04-25.pdf accesată la 19.08.24

[151] OG 43/2000, Art.2 alin (1) lit.b), accesată la 19.08.24

[152] https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/3DD72C28F653EEF3C225883A003B98CF/$FILE/203.08-SI%20PUG%20Arad-ZCP%20propuse%20Arad%20sc.%201-12500.%20Rev1.pdf?Open, accesată la 20.08.24

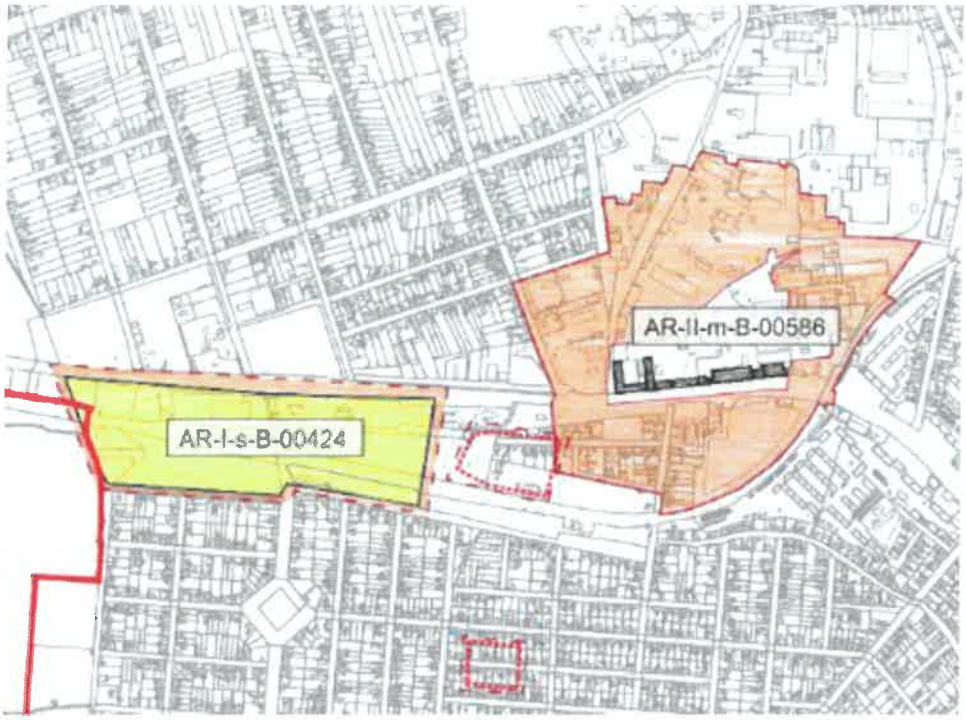


Fig.IV.1 Extras PUG - monumente înscrise în LMI și situri reperate, împreună cu zonele de protecție aferente[153].

Valori arhitectural-urbanistice și de ansamblu

Seria hărților de secol XVIII și XIX, corelate cu informațiile de sec. XX - XXI relevă pe amplasament mai multe zone cu concentrație de clădiri edificate. Suprapunerile cartografice atestă succesiunea, în interiorul cvartalului de referință, pe aceleași contururi sau în imediata lor vecinătate, a unor construcții care de-a lungul timpului s-au succedat celor originare sau care prezintă încă fragmente din acestea. De la originile ei, zona industrială s-a delimitat de restul localității, având incintă proprie. A fost conformată ca ansamblu de mai multe construcții principale cu funcțiunea de fabrică, cărora li s-a adăugat și moara. Pe lângă acestea, amplasamentul era dotat cu mai multe clădiri administrative sau cu anexe folosite pentru utilizarea industrială, depozitare sau pentru creșterea animalelor. De asemenea, întreg amplasamentul păstrează încă urmele fluxurilor tehnologice și de circulație a materiilor prime și prelucrate, mărturie în acest sens fiind sistemul de cale ferată industrială, cu șinele, traversele și stâlpii. Dintre trăsăturile importante asociate complexului de fabrici Neuman, amintim:

- caracteristica istorică de mobilare a incintei industriale cu mai multe corpuri de clădire, în sistem izolat (dispuse în relație cu căile de circulație), grupat (generează alveole sau noduri de coagulare) sau înșiruit (generează regimuri de aliniere la fronturile stradale);
- segregarea/zonificarea incintei, dictată de utilizarea funcțională (de ex. Fabrica de drojdie față de Moară sau față de zona cu grajdurile de vite), concomitent cu unitatea realizată între acestea de către fluxurile tehnologice și traseele de circulație;
- delimitarea printr-un drum de incintă a arealului corespunzător zonei mai "domestice", cu clădirile administrative și unități de cazare, de zona industrială (**IIN**), chiar dacă, împreună, formau zona industrială a fabricilor Neuman (**ZIN**);
- fronturile stradale "ermetice" către Calea Aurel Vlaicu (fostă str. Neumann, str. Pecica) și Meșterul Manole, construite aproape în integralitate, cu excepția accesurilor și a câtorva alveole, rezultate; limita pe latura de est este calea ferată;
- spațialitatea amplă a platoului din fața imobilelor de pe Calea Aurel Vlaicu, accentuată de aliniamentul de arbori.

[153] Documentație actualizare PUG 2024 întocmită de S.C. ICEBERG S.R.L., disponibilă la https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/3DD72C28F653EEF3C225883A003B98CF/$FILE/203.08-SI%20PUG%20Arad-ZCP%20propuse%20Arad%20sc.%201-12500.%20Rev1.pdf?Open accesată la 19.08.24



Fig. IV.2. Exemplificare schematică a organizării funcționale în relație cu căile de circulație, @bondstudio 2024, având ca suport harta aferentă anului 1893[154].

Terenul amplasamentului care face obiectul cercetării a fost subiectul mai multor operațiuni de divizare, astfel că în prezent vorbim despre un număr mare de Cărți Funciare, unele fără clădiri dar majoritatea includ, fiecare, una sau mai multe construcții. În total, sunt 46 de terenuri cu cca 150 de construcții și/sau dotări. Dintre acestea, în interiorul PUZ în lucru (inițiat de SC. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L) sunt 22 de Cărți Funciare cu peste 50 de construcții, dintre care unele în ruină sau fără acte. Dintre clădirile identificate, unele sunt cu valoare arhitecturală, altele sunt doar adiții de ordin funcțional. Pentru ușurarea trasabilității informațiilor, le vom trata urmărind numerele de CF, respectiv top./cad. – conf. Tabel pct. 1 Identificarea construcțiilor și amenajărilor valoroase.

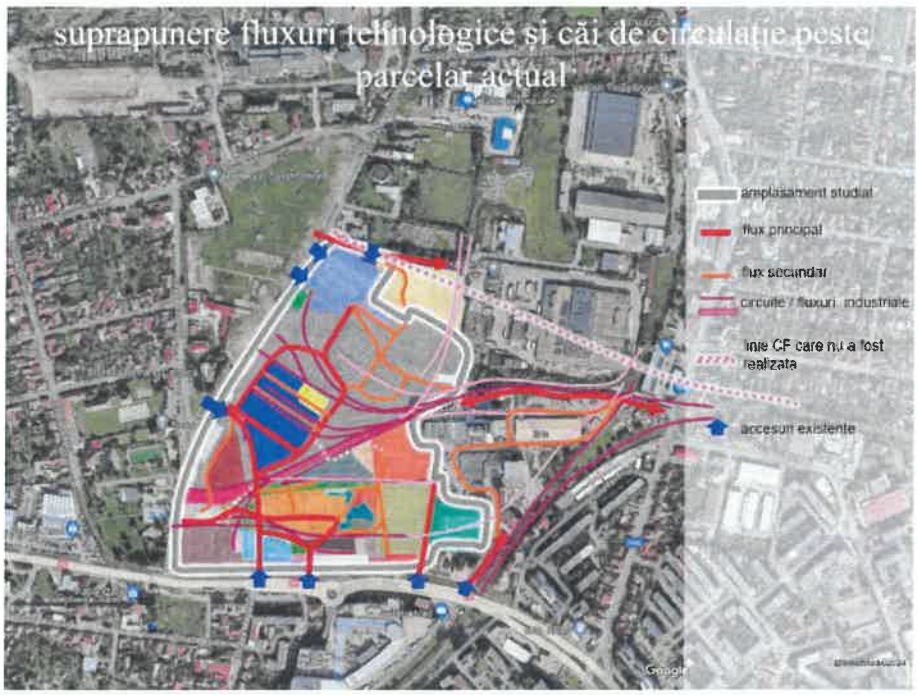


Fig.IV.3. Exemplificare schematică a organizării parcelarului în relație cu căile de circulație și fluxurile tehnologice @bondstudio 2024

[154] Sursa: https://www.histori.ae/arad-city-maps/ar358945, accesată la 21.08.24

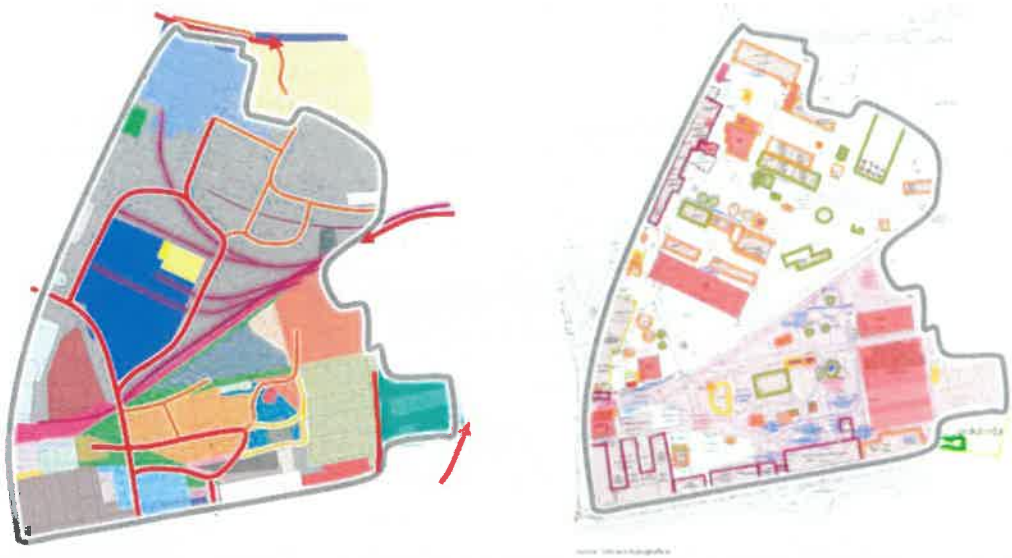


Fig. IV.4 a) Reprezentare figurativă a diviziunilor parcelare în relație cu fluxurile de circulație b) Suprapunere fond construit zonă PUZ în lucru, peste amplasamentul studiat. Sursa @bondstudio 2024

Valori memoriale

Principalul element valoros din acest punct de vedere îl reprezintă asocierea cu familia Neuman (vezi. CAP. 2, punctul 5), cea care a pus bazele primei fabrici în această zonă a orașului și care a avut-o în proprietate o perioadă îndelungată (aproape 100 de ani). Menționăm că la data anului 1931, cvartalul de referință purta numele de *Cartierul Neumann* și mai devreme încă, pe harta de la 1922, pe care este marcată întreaga proprietate, porțiunea de stradă de pe latura sud, care o delimitează, poartă numele de *Neuman Samu* și era controlată în colțul de sud-vest de un punct "vamal", de taxare. Valoare memorială constituie și asocierea cu perioada comunistă, când devine parte din Întreprinderea Industrială de Stat Industria Agricolă "7 NOEMVRIE", perioadă marcată de etape de amplă dezvoltare, alternate cu unele de declin economic.

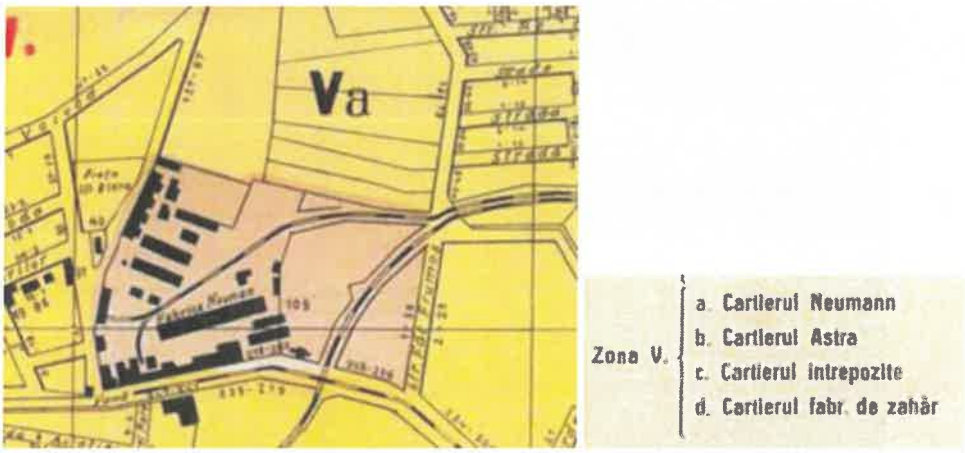


Fig. IV. 5. Reprezentare pe harta Municipiului Arad, 1931[155].

Perioada post-decembristă și dinamica ulterioară a amplasamentului studiat este aproape exclusiv asociată numelor (brandurilor) INDAGRARA[156], alături de ARBEMA, ARMOPAN, CARNE SA, etc. Independent de operațiunile topo-cadastrale și de succesiunea proprietarilor în interiorul platformei industriale, în memoria colectivă a orașului (și nu numai) rămân aceleași rezonanțe. Se distinge dintre acestea INDAGRARA, prin dubla asociere cu Francisc Neuman și echipa de fotbal cu același nume, fondată de baron și care activa pe stadionul Strungu (fost Indagrara, actualmente distrus integral și iremediabil de Mall-ul care s-a amplasat pe aceași locație).

[155] Sursa: https://www.histori.ae/arad/arad-maps, accesată la 21.08.24
[156] Baronul Francisc Neuman a deținut o echipă de fotbal, a Fabricii de spirt și drojdie, care evolua în ligile inferioare, Indagrara Arad.



Fig. IV. 6. Zona cu stadionul înainte și după construirea mall-ului[157]. Sursa: https://posturi.wordpress.com/2012/12/01/istoria-aradului-in-imagini-partea-xiii-terenuri-de-fotbal/;

Dotări tehnologice

- infrastructura terană și subterană constituită din bazine și rezervoare;
- infrastructura rețelei de căi ferate industriale, din interiorul amplasamentului;
- dotările tehnologice specifice funcțiunii industriale: ex. postamente de susținere utilaje, rețele edilitare și electrice, stâlpi de susținere/transport utilaje,
- dotări de mobilier și aparatură specifice utilizării industriale;



a) *b)*

Fig. IV. 6.1. a)Infrastructura subterană de tip rezervor/bazin - existentă/posibilă și b) traseele CF industriale

Zone de maximă concentrare a valorilor patrimoniale

Zona de interes din punct de vedere al valorilor patrimoniale, înțelegând prin aceasta - zona care prezintă interes din punct de vedere istoric, urbanistic, arhitectural și funcțional/tehnologic (cu elemente caracteristice diverse, în proporții și concentrații diferite) este mai extinsă și mai complexă decât pare la prima vedere, și conține:

- zona fabricilor deținute de frații Neumann, ce include Fabrica de spirt, Fabrica de drojdie și Moara, împreună cu toate dotările tehnologice și de fluxuri caracteristice utilizării industriale;
- exterior amplasamentului, latura de sud a străzii Calea Aurel Vlaicu, unde aceștia mai aveau și alte proprietăți;
- zona cu Grădinița și arealul din nord-estul acesteia, până la intersecția cu Aleea Jupiter, spre nord și Calea Ferată, spre est (include amplasamentele ARMOPAN și ARBEMA, cu mențiunea că edificarea clădirilor

[157]Sursa: https://posturi.wordpress.com/2012/12/01/istoria-aradului-in-imagini-partea-xiii-terenuri-de-fotbal/, accesată la 21.08.24; google maps

principale ale acestora s-a realizat mult mai târziu, după anii '80 – anterior, erau terenuri ce țineau zona fabricilor deținute de frații Neumann și, după naționalizare, de Întreprinderea Industrială de Stat "7 NOEMVRIE") ;

- zona extinsă/suplimentată, pe latura de nord, în plus față de zona fabricilor deținute de frații Neumann, operațiune realizată în mai multe etape, post 1948, respectiv post '89;

Considerăm tot cvartalul de referință ca având valoare din punct de vedere urbanistic, întrucât este ușor recognoscibil de la începuturi, atât ca evoluție și delimitare cât și în relația foarte bine conturată cu teritoriul. Totuși, din punct de vedere al valorilor de patrimoniu, în interiorul lui, se remarcă în special zona frontului construit pe Calea Aurel Vlaicu, cu Moara, spre est (și terminată cu Grădinița), cu Fabrica de spirt spre colțul de sud-vest și care se continuă pe str. Meșterul Manole, spre nord, până la Fabrica de drojdie. De asemenea, exterior amplasamentului, valori asociate fabricilor și istoricului incintei industriale se mai găsesc și pe frontul de vis a vis al fostei străzi Neuman, azi Calea Aurel Vlaicu (două dintre imobile există încă pe strada cu același nume, la nr. 219 și nr. 237).



Fig.IV. 7. Suprapunerea etapelor esențiale de dezvoltare @bondstudio2024

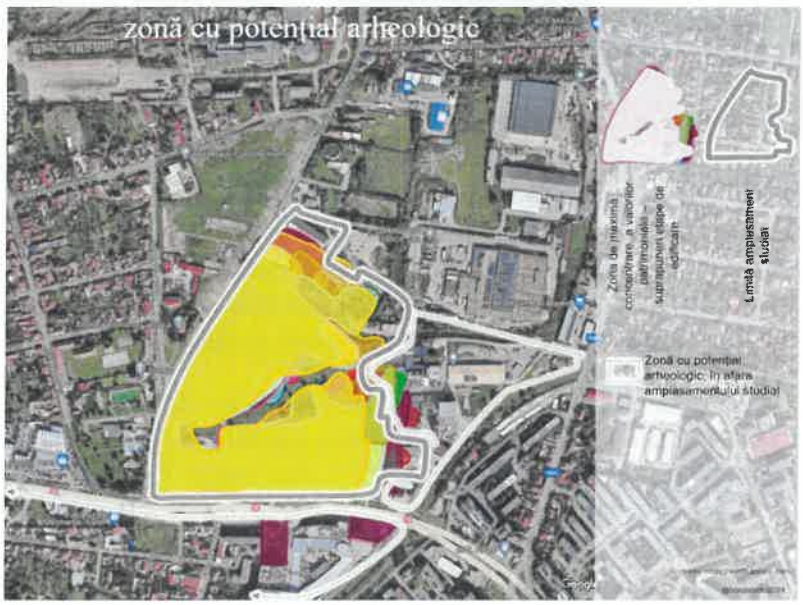


Fig. IV. 8. Zonă cu potențial arheologic în amplasamentul istoric studiat și de maximă concentrare a valorilor patrimoniale @bondstudio2024

1. Identificarea construcţiilor valoroase

A. Imobile pe zona de incidență PUZ în lucru

NOTĂ: Analiza pleacă de la scara macro a zonei şi a amplasamentului studiat, cu detaliere pentru zona aferentă PUZ în lucru şi se completează cu date referitoare la zonele Fabricilor de spirt şi drojdie.

Adresă Calea Aurel Vlaicu	nr. crt.	nr. ord.	CF / top	S teren/ construcții (mp)	nr. clădiri	Observaţii / Referinţe	Val de patrimoniu
Nr. 274/A		**1**	**301334**	**7,492**	**14**	**Atelier + Sopron + Bazine +Sofron 2 + Magazie + Cladire garaj**	**parte din INN**
	1	A1.1	301334-C1	341		Clădire garaj	DA
	2	A1.2	301334-C2	6		Magazie	NU
	3	A1.3	301334-C3	123		Magazie	NU
	4	A1.4	301334-C4	40		Magazie	NU
	5	A1.5	301334-C5	136		Magazie	NU
	6	A1.6	301334-C	10		Magazie	NU
	7	A1.7	301334-C7	20		Magazie	NU
	8	A1.8	301334-C8	61		Atelier	NU
	9	A1.9	301334-C9	90		Post trafo	NU
	10	A1.10	301334-C10	774		Centrală termică	NU
	11	A1.11	301334-C11	45		Bazin	NU
	12	*A1.12*	*301334-C12*	*80*		*Șopron – fără acte*	NU
	13	*A1.13*	*301334-C13*	*139*		*Șopron – fără acte*	NU
	14	*A1.14*	*301334-C14*	*33*		*Anexă – fără acte*	NU
Nr. 274		**2**	**320599**	**382**	**-**	**Fără construcții**	**parte din INN**
Nr. 274		**3**	**320601**	**376**	**1**	**Sala magazie moară**	
	15	A1.1	320601-C1	309		sală cazane + 2 magazii	DA
Nr. 274		**4**	**320604**	**2134**	**1**	**Moară**	**parte din INN**
	16	A1.1	320604-C1	2116		moară, 2 anexe moară, expediție făină	DA
Nr. 274		**5**	**320607**	**858**	**1**		**parte din INN**
	17	A1.1	320607-C1	37		Linie garaj (ruină)	
Nr. 274		**6**	**320610**	**492**	**-**	**Teren parțial imprejmuit cu constructii**	**parte din INN**
						* nu are construcții	
Nr. 274		**7**	**320612**	**414**	**2**	**Gang + Clădire (langa moara)**	**parte din INN**
	18	A1.1	320612-C1	278		laborator	DA
	19	A1.2	320612-C2	105		cabină poartă+expediție	PARȚIAL

						tărâțe	
Nr. 274		**8**	**320616**	**448**	**1**	**Anexă parter moară**	**parte din INN**
	20	A1.1	320616-C1	37		construcții anexă - linie garaj	NU
Nr. 274		**9**	**320625**	**644**	**2**	**Ruine platformă siloz**	**parte din INN**
	21	A1.1	320625-C1	146		Rampă descărcare + platformă siloz (ruină)	NU
	22	A1.2	320625-C2	12		Tablou comandă (ruină)	NU
Nr. 274		**10**	**320660**	**1706**	**2**	**Post trafo**	**parte din INN**
	23	A1.1	320660-C1	89		Post trafo	NU
	24	A1.2	320660-C2	72		Post trafo (ruină)	NU
Nr. 274		**11**	**320662**	**1122**	**2**	**Rampa trafo**	**parte din INN**
	25	A1.1	320662-C1	64		Clădire ambalare, tărâțe+sală forță+rampă (ruină)	NU
	26	A1.2	320662-C2	95		Post trafo (ruină)	PARȚIAL
???		**12**	**315008**	**3890**	**3**	**Stație de pompare**	**parte din INN**
	27	A1.1	315008-C1	144		Stație de pompare P	NU
	28	A1.2	315008-C2	63		Rezervor P	NU
	29	A1.3	315008-C3	63		Rezervor P	NU
Nr. 274/C		**13**	**307255**	**4811 ? 4.906–CF**	**-**	**Copertina garaj**	**parte din INN**
						* nu are construcții în CF	
Nr. 274/C		**14**	**320353**	**3852**	**3**	**Garaj locomotivă + Anexă magazie + Bazin apă + Calea ferată**	**parte din INN**
	30	A1.1	320353-C1	132		Garaj locomotivă (ruină) – fără acte	DA
	30	A1.2	320353-C2	18		Magazie – fără acte	NU
	32	A1.3	320353-C3	47		Bazin apă – fără acte	NU
Nr. 274		**15**	**321196**	**7119**	**6**	**Magazie grâu**	**parte din INN**
	33	A1.1	321196-C1	1610		Magazie grâu (ruină)	DA
	34	A1.2	321196-C2	25		Cabină captare gaze	NU
	35	A1.3	321196-C3	21		Cabină cântar	NU
	36	A1.4	321196-C4	34		Cântar bascul, foraj gaze (ruină)	NU
	37	A1.5	321196-C5	5		Cabină camion (ruină)	NU
	38	A1.6	321196-C6	4		Estacadă (ruină)	NU
Nr. 274		**16**	**300614**	**8847**		**Teren parțial împrejmuit**	**parte din INN**
	39					*Ruine?	DA
Nr. 274		**17**	**307160**	**1693**		Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă	**parte din INN**

						în CF 307160-C1;	
	40					*în CF teren nu e trecută construcția **Clădire apartamente?**	NU
Nr. 274		**18**	**316902**	**5873**	**5**	**Armopan**	**parte din ZIN**
	41	A1.1	316902-C1	Sc=917.6 Scd=835.2		Fabrica de pâine, magazin prezentare A, rampă (P+1E)	NU
	42	A1.2	316902-C2	Sc=388.1 Scd=1604.6		Clădire frământare și depozitare, punct termic + post trafo A (P+4E)	NU
	43	A1.3	316902-C3	Sc=184.4 Scd=617.3		Silozuri fainã (S+P+5E)	NU
	44	A1.4	316902-C4	73.2		Atelier (P)	DA
	45	A1.5	316902-C5	38.4		Cabina portar (P)	NU
Nr. 274		**19**	**320606**	**204**	**1**	**Ruine bazin PSI + Pompe**	**parte din INN**
	46	A1.1	320606-C1	134		Bazin PSI + pompe	NU
Nr. 274		**20**	**320618**	**292**	**3**	**Birouri magazie + Remiză**	**parte din INN**
	47	A1.1	320618-C1	86		Birouri (ruină)	DA
	48	A1.2	320618-C2	86		Magazie (ruină)	DA
	49	A1.3	320618-C3	115		Remiza PSI	NU
Nr. 274		**21**	**320598**	**1039**	**4**	**Clădiri**	**parte din INN**
	50	A1.1	320598-C1	4		2 WC	NU
	51	A1.2	320598-C2	22		cabină pompe	NU
	52	A1.3	320598-C3	63		rezervor apă	NU
	53	A1.4	320598-C4	34		cabină cântar CFR	NU

CF 320353 **Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C**

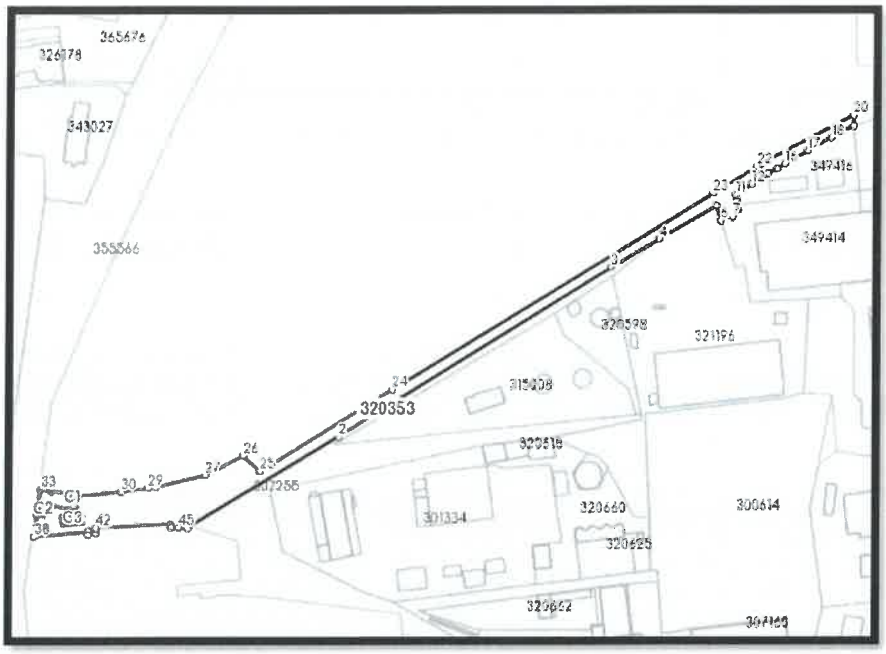


Fig. 1. Plan de situație. Sursa:OCPI.

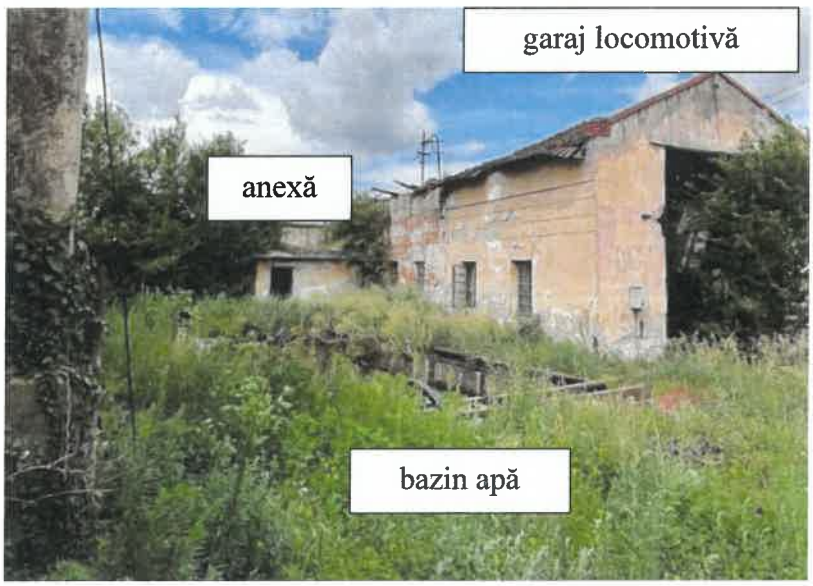


Fig. 2. Perspectivă asupra CF 320353. Sursa:bondstudio2024

A1.1 320353-C1 Garaj locomotivă (ruină) – fără acte

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Situat în partea sud-vestică a parcelei, corpul C1 a fost inițial utilizat ca și depou pentru locomotive, fiind construit între 1881 și 1887 în cadrul ansamblului industrial al fraților Neumann, cu o prima marcare pe harta din 1887. Construcția are o structură din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă din lemn în două ape și învelitoarea cu țiglă ceramică. Clădirea este grav deteriorată, cu o parte a sistemului de acoperire prăbușită și restul în pericol de colaps. Fațada sudică include deschiderea mare pentru accesul locomotivelor în timp ce fațadele laterale sunt ritmate de ferestrele mai mărunte, cu tâmplării de lemn. Finisajele interioare și exterioare, deși în mare parte degradate și decapate total pe porțiuni extinse, sunt similare cu cele ale altor clădiri care au suferit renovări în aceeași perioadă, cum este Magazia de grâu (CF 321196) și includ zugrăveli și tencuieli pe bază de var cu nisip cernut. În interior, spațiul este configurat astfel încât, în zona centrală, se regăsește o platformă sub nivelul cotei de călcare, destinată lucrărilor de întreținere și reparații mecanice la locomotive.

Spațiul a fost proiectat pentru a adăposti o singură locomotivă. Clădire neinregistrată cu acte, modestă ca arhitectură și în stare avansată de degradare, C1 primește o oarecare importanță istorică, fiind capătul principalei linii de cale ferată ce deservise ansamblul de fabrici Neumann.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică –medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților

În cazul demolării: -deschiderea unui acces suplimentar, mai generos, din strada Meșterul Manole/crearea unei alveole interne, cu condiția marcării *in situ*.

În cazul reabilitării: -punerea în valoare a ruinei prin reabilitare și refuncționalizare; -continuitatea fondului istoric construit, specific perioadei; -omogenizarea atmosferei zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

A1.2 320353-C2 Magazie – fără acte

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C2 a fost o clădire anexă utilitară, edificată în perioada socialistă (pe hărți din 1958), cu regim de înălțime parter și amprentă de dimensiuni reduse. Finisajele sunt degradate, însă asemănătoare cu cele ale C1, deci este posibil să fi fost finisate unitar, cu tencuieli pe bază de var cu nisip cernut și straturi de zugrăveală crem.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexa ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea coplexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă este posibilă eliminarea sa din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.3 320353-C3 Bazin apă – fără acte

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Amplasat pe același nr. top, în partea sud-vestică a parcelei, imobilul C3 – bazin are o amprentă redusă, de formă dreptunghiulară. Construcția datează din perioada socialistă și apare reprezentată pe harta din 1958. A făcut parte dintr-un circuit de transport al apelor tehnologice care avea ca obiectiv zona Morii, Fabrica de drojdie din partea nordică a amplasamentului și Fabrica de spirt. Prezența lui în incintă poate constitui o mărturie a proceselor tehnologice și a legăturii directe, subterane, cu Fabrica de spirt.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexa ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

Considerații CF 320353

Terenul și clădirile beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Suprafața afectată de CF 320353 se corelează direct cu CF 307255 vecin, fiind ambele mărturie a traseului principalei căi ferate industriale din incintă. La cele trei imobile construite descrise anterior, resursa culturală este mică. C1 și C3 pot prezenta un oarecare interes, primul prin prisma asocierii cu fondul construit Neuman, ultimul ca mărturie a circuitului edilitar/tehnologic al apelor, într-o perioadă mai recentă (socialistă).

CF 307255 **Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/C**

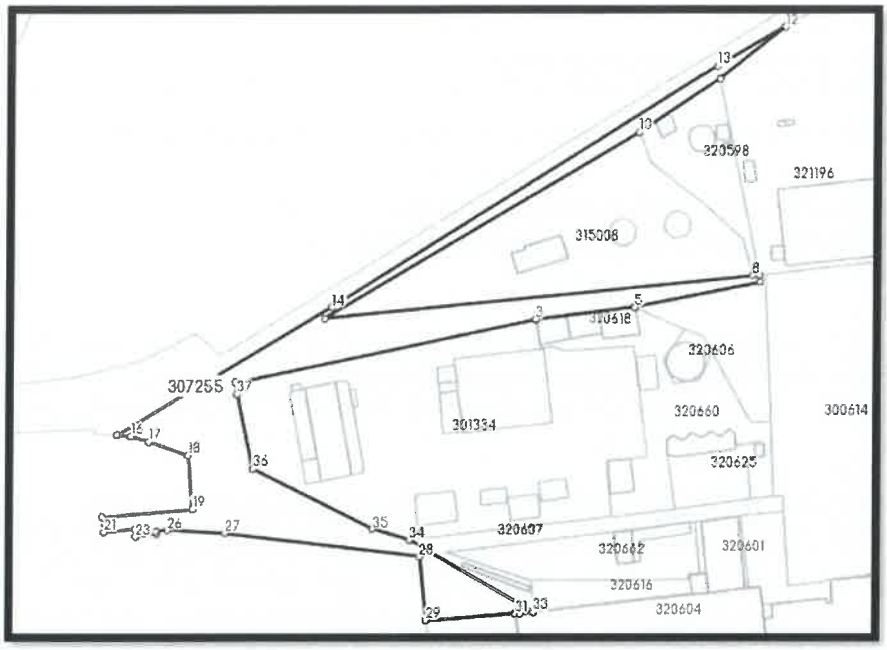


Fig. 1. Plan de situație. Sursa: OCPI.



Fig. 2. Perspective. Sursa:bondstudio2024

Parcela este rezultată în urma unor dezmembrări efectuate pe amplasament - în directă relație cu CF 320353 descris anterior, este lipsită de construcții și are o formă neregulată. Suprafața de teren afectată se extinde din zona centru-est unde linia de cale ferată intra în incintă, urmărind direcția oblică a acestora spre partea de sud-vest către Fabrica de Spirt, respectiv Moară. Cuprinde un traseu cu importante perspective de parcurs și care oferă o imagine de ansamblu a frontului posterior al clădirilor de la Calea Aurel Vlaicu dar și zone unde se captează monumentalitatea Morii. Adițional, traseul pe care îl cuprinde face parte din fluxul principal care unește zona nordică cu zona sudică, fiind un element de tranziție între acestea. Amplasamentul conține linii ferate/traverse, aliniamente de stâlpi, urme de circuite (electrice?), construcții suport-adiacente liniilor (cântare, platforme de încărcare/descărcare marfă, etc..). Terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului, fiind în imediata proximitate a acestuia.

CF 301334 **Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Nr. 274/A**

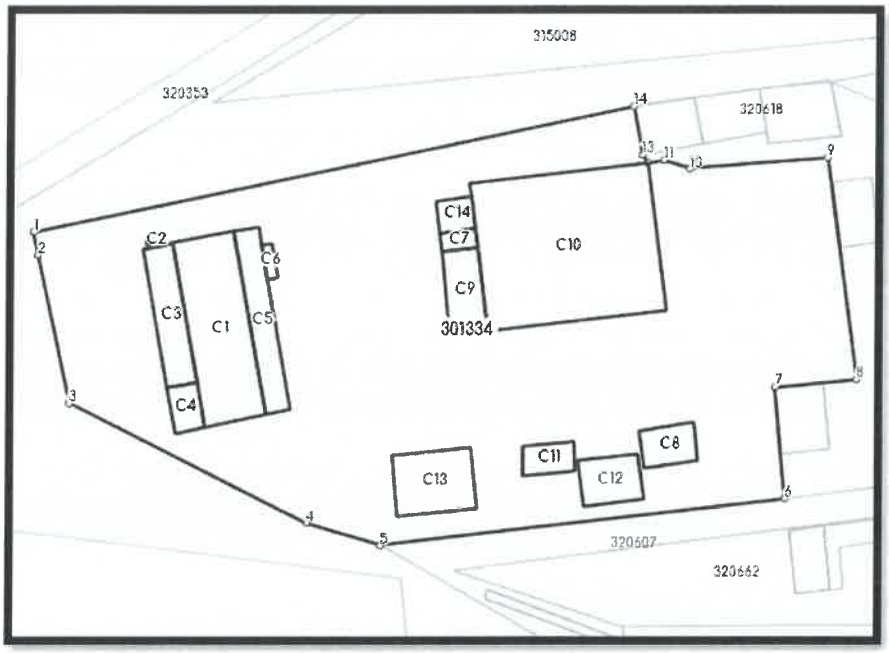


Fig. 1. Plan de situație. Sursa: OCPI

A1.1 301334-C1 Clădire garaj





Fig. 2. Corp C1. Perspectivă vest. 2024 Fig. 3. Grafică arhivă început de sec. XX

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Flancată de magazii pe ambele laturi lungi, clădirea este de fapt o construcție utilitară, monovolum, situată în partea sudică a sitului, pe o parcelă cu edificii similare ca funcțiune. Prima dată apare marcată pe harta din 1887 (conf. OCPI și editată ulterior), făcând parte din fondul construit Neuman. Cu toate că este identificată cu exactitate abia în documentarul grafic de arhivă și pe harta din 1958, ea este datată la sfârșitul secolului al XIX-lea. Pe harta de la 1887 este inclusă în amprenta unei clădiri dreptunghiulare alungite care, de fapt, corespunde cu dispunerea a trei construcții alipite. Astfel de reprezentări sunt frecvente pe hărțile istorice în cazul acestor tipuri de clădiri. De exemplu, se pot observa diferitele tipuri de marcaje pentru clădirile de pe frontul Căii Aurel Vlaicu: uneori frontul este reprezentat ca o formă continuă, alteori construcțiile sunt clar delimitate. În 1958, clădirea este reprezentată unitar, după desființarea celorlalte două construcții din șirul din care făcea parte. Imobilul are amprentă dreptunghiulară la sol și regim de înălțime parter, cu structura realizată din zidărie de cărămidă și acoperiș șarpantă de lemn în patru ape și cu învelitoare din țiglă ceramică profilată. Ferestrele de pe fațadele laterale (scurte) sunt simple, cu tâmplărie metalică. Imobilul este utilizat acum tot ca și garaj, fapt ce i-a garantat supraviețuirea în incintă dar în același timp i-a adus modificări, în special la fațada principală. În prezent, clădirea este flancată de anexe parazitare (C2, C3, C4, C5 și C6) care afectează integritatea volumului originar și compoziția arhitecturală inițială astfel că finisajele și-au pierdut din ținută. Prezintă interes decorarea fațadei principale cu fronton așezat pe cornișa orizontală care se extinde pe toate laturile, evidențiind limitele volumului și conferind un element de definire unitară a fațadelor – este singura clădire cu acest tip de stilistică de pe amplasament.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;

În cazul reabilitării:

- punerea în valoare prin refuncționalizare după recomandările propuse;
- restaurarea și conservarea plasticii arhitecturale originare concomitent o posibilă adaptare la perioada contemporană (vezi cap. V.subcap.2.a);
- conservarea atmosferei istorice a zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea complexului din care face parte și că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

A1.2 301334-C2 Magazie



Fig. 4. Corp C2. Fațadă nord + perspectivă vest. Sursa:bondstudio2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea este o construcție utilitară de tip magazie, fără valoare arhitecturală sau istorică, amplasată pe latura nordică a corpului C1. Apărută ulterior acestuia și nefiind marcată pe hărțile sau planurile de arhivă, clădirea are un rol strict funcțional. Starea de conservare este nesatisfăcătoare, și deși nu prezintă avarii structurale este un element parazitar, fără ținută arhitecturală și cu degradări la finisaje.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexa ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă este posibilă eliminarea sa din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.3 301334-C3 Magazie



Fig. 5. Corp C3. Fațadă vest. Sursa:bondstudio2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea este o anexă utilitară de tip magazie, fără valoare arhitecturală sau istorică, formată din patru încăperi şi având multiple accese pe fațada principală. Construcția este un volum atașat laturii de vest a clădirii C1 – garaj (edificată ulterior acestuia) și apare târziu pe hărțile și planurile de arhivă (1975). Structura este realizată din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din tablă. Deși are un rol funcțional, starea de conservare este rea. Nu prezintă avarii structurale dar este un element parazitar, fără ținută arhitecturală și cu degradări la finisaje.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexa ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă este posibilă eliminarea sa din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.4 301334-C4 Magazie



Fig. 6 Corp C4. Fațadă vest. Sursa:bondstudio2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Ca și C2 și C3, clădirea este o anexă utilitară de tip magazie, fără valoare arhitecturală sau istorică, amplasată pe latura vestică a corpului C1-garaj, în prelungirea C3. Este un volum simplu, parter, cu două accese, construit ulterior C1 și apare târziu pe hărțile și planurile de arhivă (1975). Structura este realizată din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă într-o apă și învelitoare din tablă. Utilitatea sa este strict funcțională și nu prezintă elemente valoroase nici în ansamblu, nici în detaliu. Starea de conservare este nesatisfăcătoare și deși nu prezintă avarii structurale este un element parazitar, fără ținută arhitecturală și cu degradări la finisaje.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexa ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă este posibilă eliminarea sa din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.5 301334-C5 Magazie



Fig. 7. Corp C6 în prim plan; Corp C5 în plan secund. Perspectivă. Sursa: bondstudio2024



Fig. 8. Corp C5. Fațadă sud. Sursa:bondstudio2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C5, anexat la clădirea principală C1 (garaj), este situat pe latura estică a acesteia și a fost construit, cel mai probabil, în a doua jumătate a secolului XX. Inițial realizat ca o mică adiție, s-a prelungit ulterior de-a lungul întregii laturi estice. Este un mono-volum parter, cu interior compartimentat pentru diverse funcțiuni. Structura este realizată din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă într-o apă și învelitoare din tablă. Tâmplăria și finisajele sunt neuniforme și variate, fără o coerență estetică sau arhitecturală de calitate. Starea de conservare este nesatisfăcătoare și deși nu prezintă avarii structurale este un element parazitar, fără ținută arhitecturală și cu degradări la finisaje.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexa ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea sa din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.6 301334-C6 Magazie



Fig. 9. Corp C6. Fațadă est. Sursa:bondstudio2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea este o anexă utilitară de tip magazie, fără valoare arhitecturală sau istorică, amplasată pe latura estică a corpului C1 (garaj). Este un volum simplu cu amprentă dreptunghiulară și regim de înălțime parter, care nu apare pe hărțile și planurile de arhivă, fiind construită ulterior corpului C1. Rolul său este strict funcțional. Starea de conservare este rea, nu prezintă avarii structurale, dar este afectată considerabil de igrasie la partea inferioară, este fără ținută arhitecturală și cu degradări la finisaje.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexa ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este nulă este posibilă eliminarea sa din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Considerații CF 301334 C1 ÷ C6

Terenul și clădirile C1 - C6 beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. C1 reprezintă un interes prin prisma asocierii cu fondul construit Neuman. La celelalte imobile construite descrise anterior (C2-C6), resursa culturală este mică sau nulă. Prin eliminarea celor din urmă, impactului vizual și tehnic asupra C1 va fi semnificativ, întrucît își poate recăpăta integritatea arhitectural-estetică și beneficia de un spațiu perimetral epurat. În cazul demolării C2-C6, parcela va fi eliberată de construcții care nu prezintă valoare arhitecturală sau funcțională, rezultând într-un spațiu extins și mai valoros pentru utilizări viitoare.

A1.7 301334-C7 Magazie



Fig. 10. Corp C7. Fațadă sud. Sursa:bondstudio2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C7, împreună cu C14, fac parte din același volum, care a fost construit ca anexă pentru C10 - centrală termică, cu o primă identificare pe planul de situație din 1974[158]. Pe ridicarea topo din 1994 este denumită „Post Trafo", iar prima împărțire a volumului apare pe PUG din 2014. Clădirea are un regim de înălțime parter, cu acoperire de tip terasă. Deși structura sa este aparent stabilă, finisajele sunt vizibil deteriorate. Latura sudică este lipită de corpul C9, iar latura vestică este obstrucționată de o structură metalică parazitară care blochează fațada.

A1.14 301334-C14 *Anexă – fără acte*

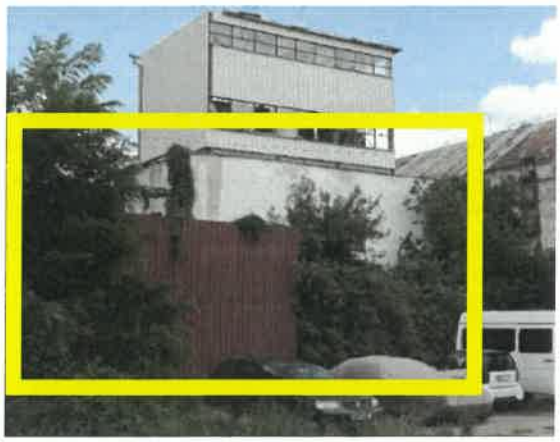


Fig. 11. Corp C14. Fațadă vest. Sursa:bondstudio2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

La fel ca C7, C14 are un regim de înălțime parter, cu acoperire de tip terasă. Structura sa este neafectată, însă finisajele sunt vizibil degradate. De asemenea, latura vestică a clădirii este blocată de o structură metalică parazitară.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală pentru C7 și C14

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

[158] Pr. Nr. 505-07/1974, Mărirea capacității la Fabrica de spirt Arad - Plan de situație, sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;

A1.8 301334-C8 Atelier



Fig. 14. Corp C8. Fațadă nord. Sursa:bondstudio2024. Perspectiva valoroasa de pe drumul adiacent.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C8, un atelier situat în zona central-sudică a amplasamentului, pe același top cu clădirile analizate anterior este un volum dreptunghiular cu un singur nivel și o înălțime de aproximativ 3 m. Primele marcări cartografice sunt pe planul de situație din 1974[159] și pe harta cadastrală din 1975. Clădirea prezintă fațade deteriorate cu zidărie de mai multe tipuri - expusă și tencuială afectată, fiind parțial acoperită de vegetație. Structura este din zidărie de cărămidă cu acoperiș tip terasă. Interiorul este împărțit în două zone, cu un planșeu casetat din beton, în stare relativ bună, dar finisajele pereților laterali, deteriorate.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.9 301334-C9 Post trafo



Fig. 12. Corp C9. Vedere vest. Sursa:bondstudio2024.

[159] Pr. Nr. 505-07/1974, Mărirea capacității la Fabrica de spirt Arad - Plan de situație, sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.;

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea este compusă din două volume distincte cu o amprentă dreptunghiulară la sol. Primul volum, inferior, realizat din zidărie de cărămidă și acoperit cu o terasă, include două niveluri cu o înălțime totală de cca 6 m, însă se află într-o stare gravă de deteriorare, cu finisaje și tâmplării degradate. Pe terasa acestuia a fost adăugată ulterior o structură metalică ușoară cu închideri de tablă, fără o funcțiune clară, care prezintă, de asemenea, semne avansate de degradare. Este recomandată eliminarea acestei structuri pentru a preveni riscuri de accidentare și a permite o intervenție coerentă.

Clădirea nu aduce valoare sitului, iar demolarea sa ar putea contribui la îmbunătățirea fondului construit sau suplimentarea terenului, în funcție de necesități.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.10 301334-C10 Centrală termică



Fig. 13. Corp C10. Fațadă nord. Sursa:bondstudio2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C10, construit pentru a servi ca centrală termică este o construcție tehnică situată în zona de centru-sud a amplasamentului, având prima reprezentare pe harta din 1975. Imobilul este compus din două volume dreptunghiulare, cu un singur nivel, unul având aproximativ 5 m înălțime și celălalt cca 4 m. Fațadele sunt deteriorate, cu zidărie expusă și tencuială cu ciment, depreciată. Clădirea adăpostește echipamente tehnice nefuncționale și are acces pe trei laturi prin uși metalice industriale. Fațada de nord este cu patru deschideri mari, cu ferestre și uși cu feronerie deteriorată, afectând ventilarea și vizibilitatea. Acoperișul, un planșeu cu nervuri, este în stare generală bună, dar prezintă fisuri ce favorizează infiltrațiile de apă, indicând o hidroizolație compromisă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Cu toate acestea, din considerente funcționale și raționale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.11 301334-C11 Bazin



Fig. 15. Corp C11. Perspectivă. Sursa:bondstudio2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C11 este un bazin cu amprentă dreptunghiulară și se integrează într-un grup de construcții cu amprentă redusă, destinate activităților utilitare de pe același CF 301334, în vecinătatea Morii. Prima reprezentare pe hartă apare în 1994.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte, dar că poate beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența în incintă defavorizează valorificarea ansamblului este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.12 301334-C12 Șopron
A1.13 301334-C13 Sopron





Fig. 16. Corp C12. Vedere Nord. Fig. 17. Corp C13. Vedere vest. Sursa:bondstudio2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție – C12, C13

Construcțiile C12 și C13 sunt de tip scheletal-rectangular, din metal, cu un nivel de degradare foarte ridicat și fără valoare arhitecturală. Realizate după 1990, aceste structuri au răspuns în mod cert unei necesități funcționale, utilitare.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Considerații CF 301334

Terenul și clădirile CF 301334 beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. La imobile construite descrise anterior, resursa culturală este mică sau nulă. C10 poate prezenta un oarecare interes din considerente funcționale și raționale și ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. De asemenea, având în vedere faptul că mai există în proximitatea C11 (lângă C13 și C12) și alte elemente subterane (bazine/rezervoare), este posibilă, dar nu obligatorie, conservarea *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate.

CF 315008 Loc. Arad, Jud. Arad

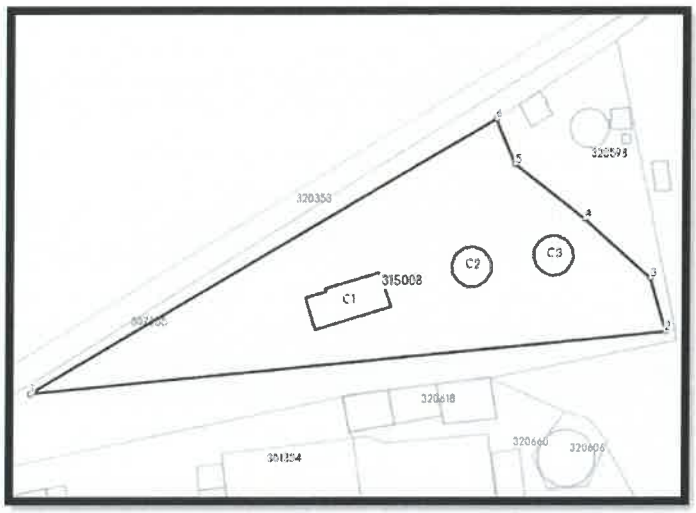


Fig. 1. Plan de situație. Sursa: OCPI

A1.1 315008-C1 Statie de pompare



Fig. 2. Corp C1. Fațadă sud. Sursa:bondstudio2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C1, construit pentru utilizarea ca stație de pompare și reprezentat pe planul de situație din 1976 (ulterior pe ridicarea topo din 1994) este format din două monovolume dreptunghiulare cu un singur nivel - parter și o înălțime de aproximativ 4 m, unite de un soclu comun. Este o construcție de cărămidă cu acoperiș terasă și învelitoarea din tablă. Starea de conservare este foarte rea, fațadele sunt degradate, cu tencuială deteriorată și zidărie expusă, incluzând crăpături superficiale și adânci. Se observă fenomenul de flambaj la intersecția volumelor.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

A1.2 315008-C2 Rezervor

A1.3 315008-C3 Rezervor

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C2 și C3 sunt două construcții utilitare tip bazin/rezervor, amplasate în zona centrală de sud – est a sitului și care, așa cum rezultă din inspecția vizuală, par desființate/ sigilate la cota terenului. Apar marcate prima dată pe cadastrul de la 1975 și nu se regăsesc în istoricul anterior al incintei industriale.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Considerații

Dintre cele trei construcții nominalizate în CF, doar una este supraterană, vizibilă pe amplasament – C1. Și pentru faptul că inspecția vizuală subterană e limitată, se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente. Imobilul (teren și construcții) beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului.

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte dar că pot beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea lor *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența în incintă defavorizează valorificarea ansamblului este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

CF 320598 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

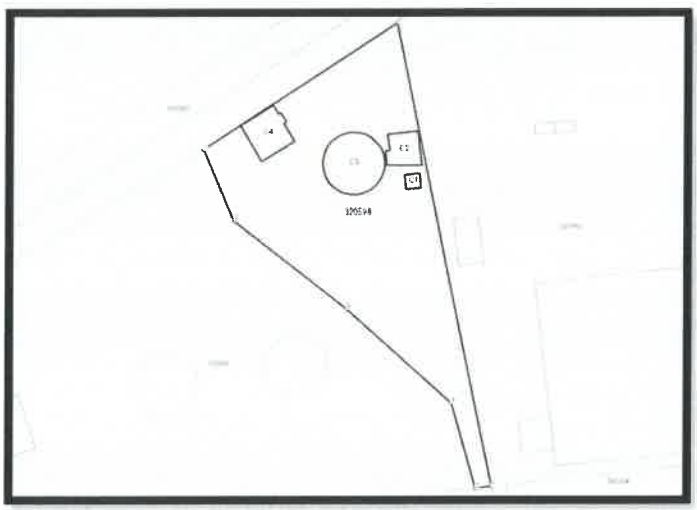


Fig. 1. Plan de situație. Sursa: OCPI

A1.1 320598-C1 2 WC



Fig. 2. Corp C1. Perspectivă. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 este o construcție anexă de mici dimensiuni, apărută în perioada post-decembristă și care nu prezintă elemente valoroase nici în ansamblu, nici în detaliu. Starea de conservare este rea, fiind o clădire cu caracter parazitar pe amplasament.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.2 320598-C2 cabină pompe



Fig. 3. Corp C2. Perspectivă. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C2, situată în zona centrală de sud-est a amplasamentului, se află într-o stare avansată de degradare. Este edificată în perioada post-decembristă din zidărie de cărămidă cu goluri, așezate pe un soclu de beton mai vechi, indicând că a fost ridicată peste o fundație preexistentă. Elevația prezintă inserții de beton și lemn la sistemul de acoperire iar învelitoarea e din plăci ondulate de azbociment. Este acoperită de vegetație pe toate laturile, cu accesul obstrucționat. Construcție utilitară și fără valoare arhitecturală, are un caracter parazitar pe amplasament.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.3 320598-C3 rezervor apă



Fig. 4. Corp C3. Vedere. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C3 apare reprezentat pentru prima oară pe hărțile istorice din 1975 ca și „Puț" și își păstrează caracteristicile de rezervor/bazin până în prezent, dar este nefolosit. Realizat din beton, C3 este în stare de degradare avansată și este acoperit de vegetație aproape în totalitate.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența în incintă defavorizează valorificarea ansamblului, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.4 320598-C4 cabină cântar CFR



Fig. 5. Corp C4. Perspectivă vedere nord. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C4 este o construcție socialistă situată în zona central-estică a amplasamentului. Este un mono-volum dreptunghiular cu regim de înălțime parter, cu o platformă deschisă dar acoperită, orientată pe latura nordică, ce pare să fie rezultată în urma unor dezafectări de ziduri. Planurile din arhivă semnalează prezența pe această poziție a unei construcții, încă din 1955, însă pare să fie sensibil mai mare și cu altă funcțiune – magazie de șantier/depozit cherestea. Din succesiunea planurilor de arhivă rezultă că depozitul inițial de pe acest amplasament s-a mutat mai jos, spre sud-vest iar în loc a apărut corpul C4 de azi (cabină cântar). Structura elevației clădirii actuale este din zidărie de cărămidă, completată de o acoperire tip terasă, tot din cărămidă cu mortar var-ciment și o învelitoare de tablă. Tâmplăria este minimală, din lemn. Interiorul constă într-o cameră simplă, de dimensiuni mici. Clădirea se află într-o stare destul de avansată de degradare, cu elemente dezafectate, crăpături și finisaje deteriorate, fapt ce favorizează infiltrațiile.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități. Cu toate acestea, prin prisma conservării cu rol de martor a unei utilizări dispărute în prezent (fiind și cea mai coerentă dintre clădirile de același tip ce se mai regăsesc) ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

CF 321196 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

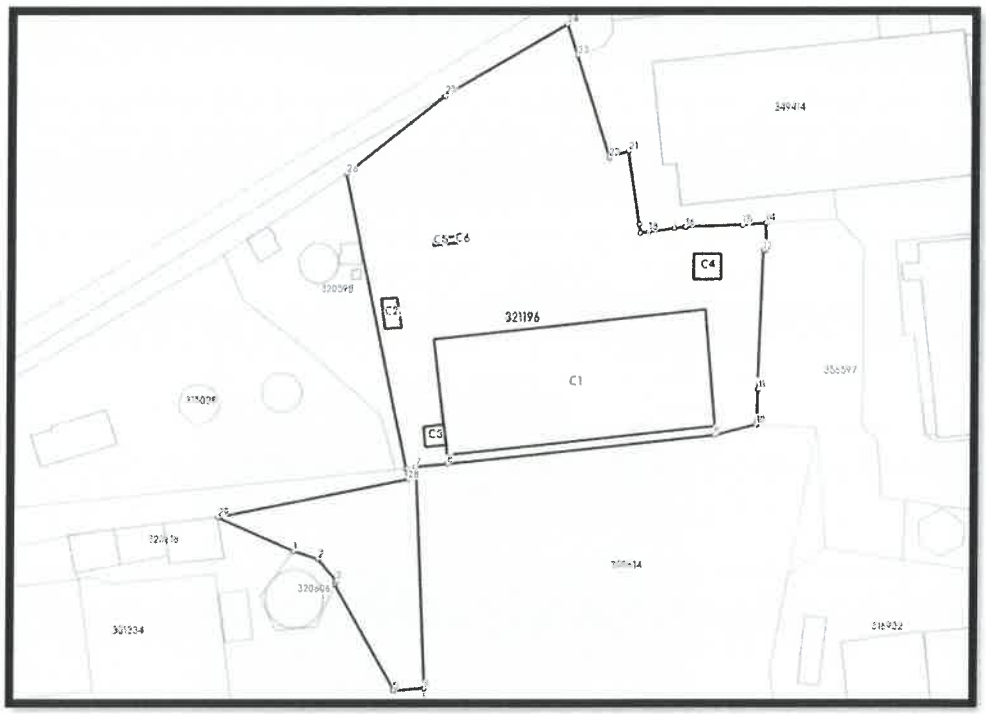


Fig.1.Plan de situație. Sursa: OCPI

A1.1 321196-C1 magazie grâu (ruină)



Fig. 2. CORP C1 (fosta Magazie de cereale "D"). Fațada Sud-Vest. Sursa: bondstudio, 2024.

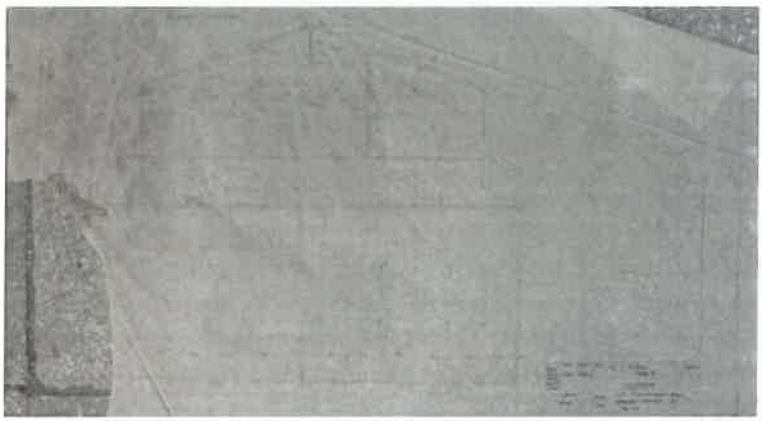


Fig. 3. Plan și secțiune CORP C1 (fosta Magazie de cereale "D"). Sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C1, originar magazie de cereale "D", se află în zona de sud-est a amplasamentului. Datarea ei este după 1922 și este ultima dintr-un grup de 4 magazii care deserveau Moara și Fabricile. Plastica arhitecturală similară cu a clădirii Fabricilor și a Morii sugerează integrarea în fondul construit Neuman (edificată probabil între 1943-1948). În prezent, este o ruină a unui mono-volum de amprentă dreptunghiulară și gabarit impresionant (cca 45 x 15 m) cu un singur nivel, având o înălțime de cca 4 m la cornișă și 9 m la coamă. Păstrează parțial zidurile de cărămidă și doar urme ale acoperișului din lemn. Fațadele exterioare sunt deteriorate, cărămida fiind expusă, iar interiorul are tencuiala păstrată în mare parte. Clădirea reflectă arhitectura industrială de început de secol al XX-lea, dar valoarea sa este diminuată de starea de conservare precară în care se află. Reprezintă, totuși, mărturia istoricului edificat al acestei zone cu funcțiuni suport, de deservire a fabricilor, fiind singurul exemplar rămas din cele patru magazii originare.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul eliminării:

- deschiderea unei perspective mai ample asupra Morii (dinspre nordul amplasamentului studiat);
- generarea unor spații noi, dinamice, pentru intervenții care pot pune în valoare incinta istorică;
- oportunitatea de a găzdui o paletă mai largă de funcțiuni;
- separarea incintei în două zone, cea istorică și cea de intervenție contemporană;

În cazul conservării (ex. poate fi și doar memorială, ca amprentă a istoricului edificat):

- punerea în valoare a ruinei și animarea spațiului prin re-funcționalizare după recomandările propuse;
- conservarea aspectului arhitectural-istoric, memorie a funcțiunii industriale;
- realizarea unei tranziții/legături între monument și noile inserții/intervenții;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică într-o oarecare măsură valoarea complexului din care face parte și poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Totodată, având în vedere starea precară de conservare și modestia valorică a elementelor componente se poate considera eliminarea/desființarea pentru considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber, în funcție de necesități - cu condiția marcării amprentei, *in situ*.

A1.2 321196-C2 cabină captare gaze



Fig. 4. CORP C2. Fațada Nord-Est. Sursa: bondstudio, 2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C2 este o clădire anexă utilitară, fără valoare arhitecturală sau istorică. Este un volum de cărămidă acoperit cu lemn și panouri ondulate de azbociment, cu o amprentă redusă și regim de înălțime parter. Amplasamentul corespunzător actualului C2 apare edificat pe hărți începând cu 1955. Deși nu putem aprecia cu exactitate dacă volumul actual este parte din cel inițial, dar în mod cert este o edificare ulterioară magaziei C1.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.3 321196-C3 cabină cântar



Fig. 5. CORP C3. Fațada Sud-Vest. Sursa: bondstudio, 2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

La fel ca și C2, C3 este o construcție utilitară în regim parter, de cărămidă, fără valoare arhitecturală sau istorică. Este amplasată pe latura vestică a magaziei de cereale fiind, de fapt, o adiție parazitară acesteia. Construcția nu este marcată pe hărțile și pe planurile de arhivă și apare târziu, ulterior C1, în istoricul edificat al amplasamentului.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus şi detaliate în Fişa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte Întrucât resursa valorică este mică spre nulă şi prezenţa ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătăţire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcţie de necesităţi.

A1.4 321196-C4 cântar bascul, foraj gaze (ruină)
A1.5 321196-C5 cabină camion (ruină)
A1.6 321196-C6 estacadă (ruină)

Informaţii relevante pentru relaţia dintre valoarea culturală şi reglementări de intervenţie

Din C4, C5 şi C6 – ruine, nu se mai păstrează fragmente vizibile. Eventuale urme din C4, C5 şi C6 – ruine nu au fost accesibile inspecţiei vizuale datorită vegetaţiei abundente (sunt semnalate în CF, nu şi pe ridicarea topo). Amplasamentul poate prezenta interes din considerente de îmbunătăţire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcţie de necesităţi. Având în vedere istoricul edificat pe aceste zone, este recomandată evaluarea arheologică.

Consideraţii CF 321196

Imobilul (teren şi construcţii) beneficiază de protecţie prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) şi la zona de protecţie a monumentului. Dintre toate construcţiile de pe parcelă, singura care prezintă interes este ruina C1 – fosta magazie de cereale.

CF 300614 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

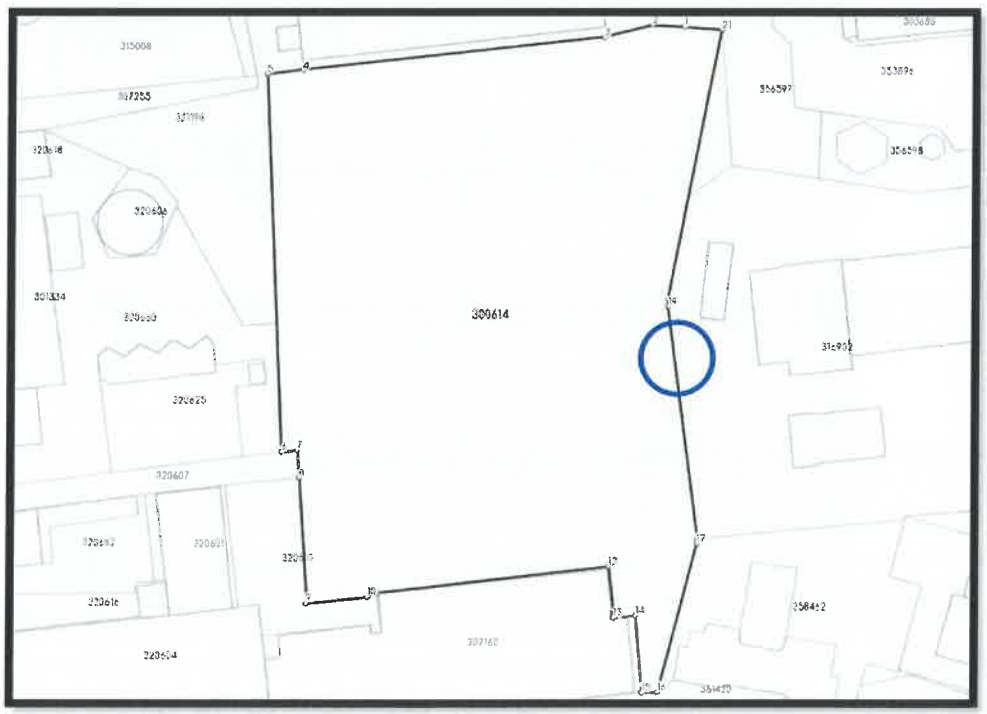


Fig.1.Plan de situaţie. Sursa:OCPI

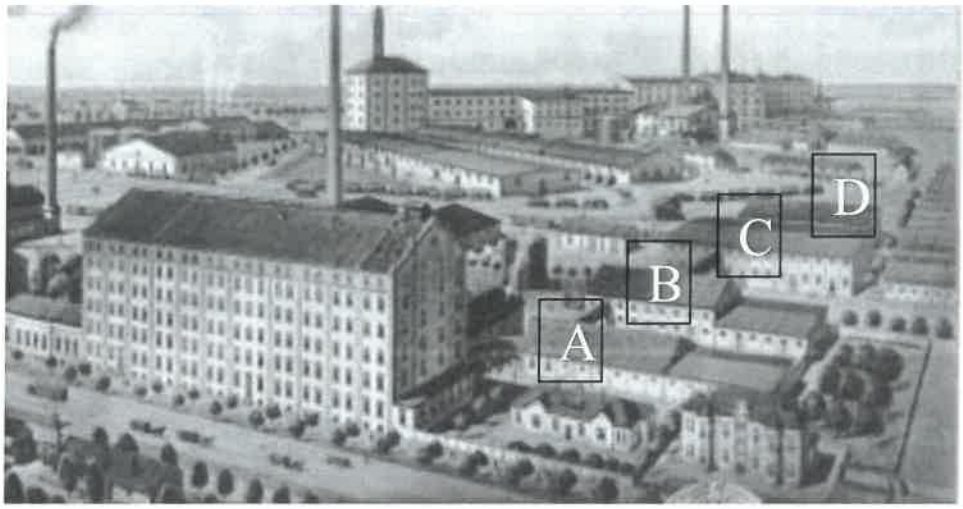


Fig. 2. Identificare magazii. Grafică arhivă început de sec. XX. Sursa: arhivele PRODCOM ANDANTE S.A

Parcela este rezultată în urma unor dezmembrări efectuate pe amplasament - în directă relație cu CF 321196 descris anterior, este (aproape) lipsită de construcții și are o formă neregulată. Suprafața de teren afectată completează zona destinată celor 4 magazii amintite (3 dintre acestea erau poziționate pe această parcelă). Terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Fără marcare pe ridicarea topo sau CF-uri, analiza din teren a revelat conservarea pe amplasament a unui zid – fragment din fațada unei foste clădiri (corp C15 conf. GIS Arad 2014).



Fig. 3. Fostul CORP C15 (conf. GIS Arad 2014). Fațada Est. Sursa: bondstudio, 2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Ruina este situată în zona sud-estică a amplasamentului și este un fragment din clădirea ce a avut funcția de magazie de făină "B". În prezent, din construcție se mai păstrează doar această fațadă estică. Prima cartografiere este pe harta din 1887 – editată după 1922, care reflectă planurile de construcție realizate la sfârșitul secolului al XIX-lea și prima jumătate a secolului al XX-lea, concomitent cu harta de la 1914, unde deja apar figurate Magaziile "A" și "B". Alături de ruina magaziei de cereale "D" (321196-C1), clădirea făcea parte dintr-un ansamblu de patru magazii de dimensiuni mari care deserveau Morii. Peretele păstrat confirmă acest lucru, întrucât este realizat din cărămidă portantă, similară cu cea identificată la magazia de grâu, la fel și mostrele de tencuieli din var cu nisip cernut și zugrăveli în straturi de culoare crem. Deși nu contribuie semnificativ la valoarea actuală a fondului construit, rămâne un important martor al istoriei edificatului din zonă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual şi tehnic asupra vecinătăţilor intervenţiilor propuse în proiectul supus avizării

Ţinând cont de aspectele semnalate anterior, imobilul poate fi restructurat sau conservat şi integrat in-situ, în cazul în care se doreşte potenţarea simbolisticii istorico-funcţionale şi memoriale, prin ambientarea în cadrul incintei istorice. Totodată, având în vedere starea precară de conservare şi modestia valorică se poate considera eliminarea/desfiinţarea pentru considerente de îmbunătăţire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber, în funcţie de necesităţi.

Consideraţii

Acest fragment de zid, conservat este un martor nesperat, identificat în teren, al separării celor 2 zone nominalizate prin prezentul studiu - IIN şi ZIN, mărturie a conlucrării împreună, dar separate ca incinte. Datele prezentate succint mai sus şi detaliate în Fişa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea ansamblului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecţia ce derivă din aceasta.

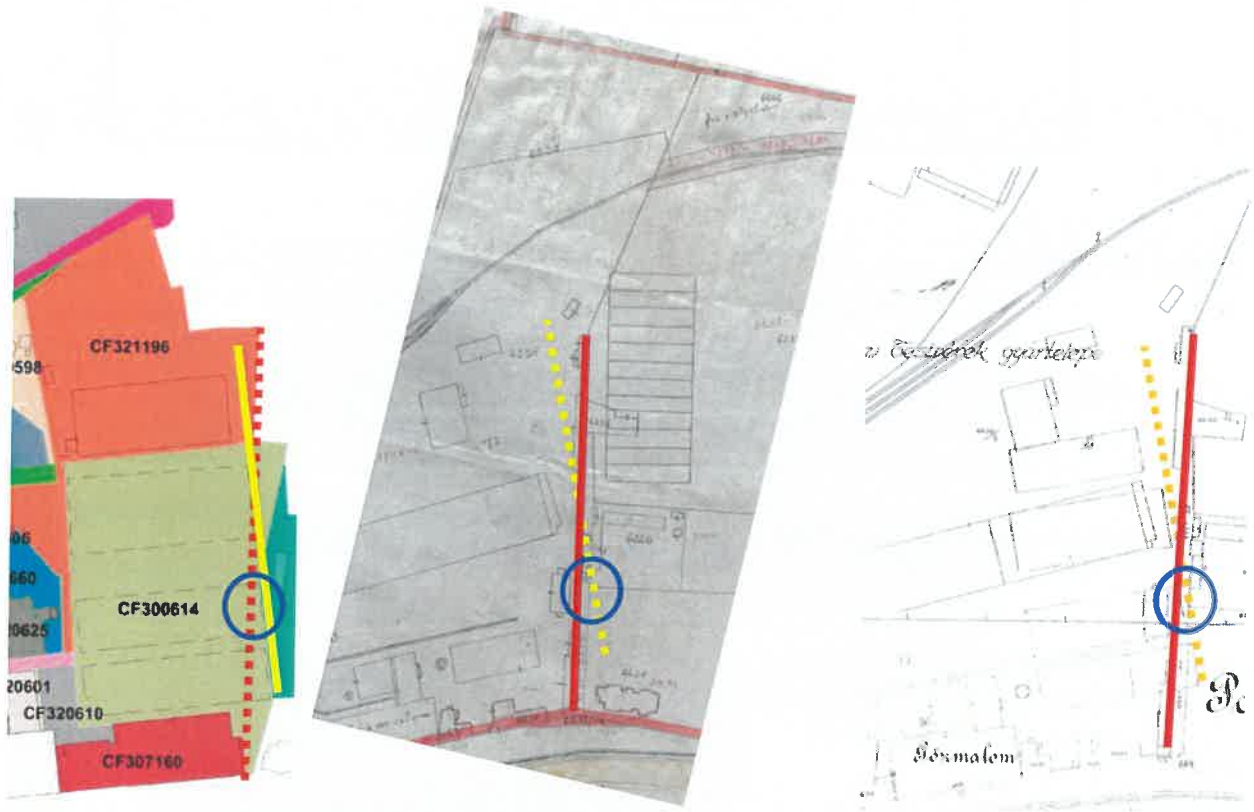


Fig. 4. Localizare fragment magazie B raportat la mezuina care îşi schimbă direcţia odată cu începutul sec. XX a)reprezentare actuală, b) 1887 + editare 1922, c) 1887 + editare după 1922

CF 316902 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

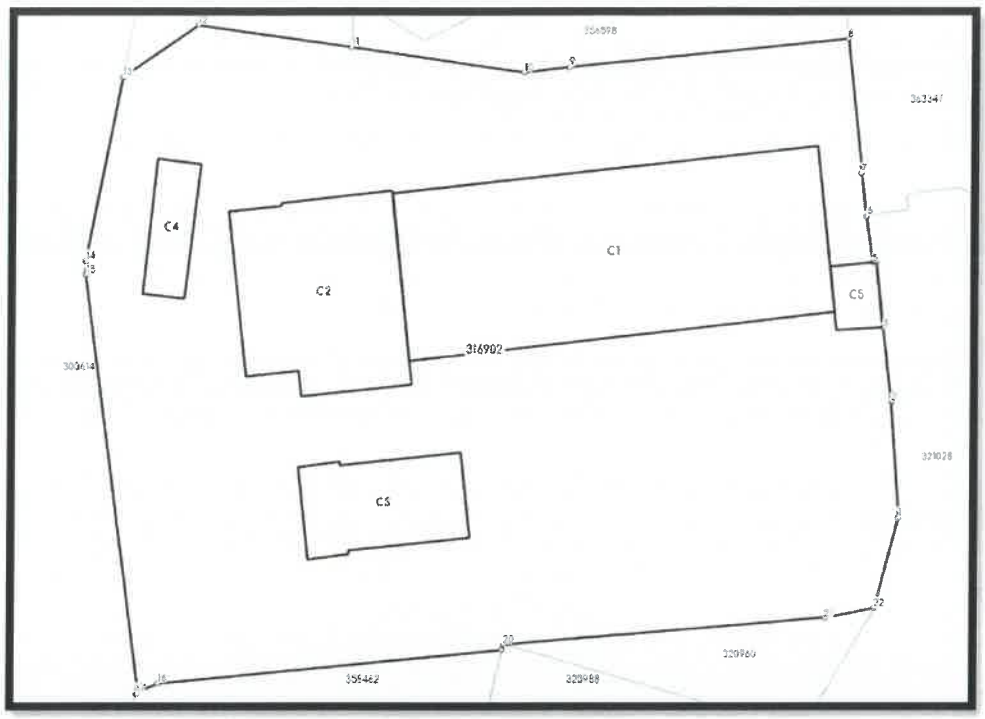


Fig. 1. Plan de situație. Sursa: OCPI

A1.1 316902-C1 **Fabrica de pâine, magazin prezentare A, rampă**



Fig. 2. Corp C1. Fațadă Nord. Sursa: bondstudio, 2024.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 este o structură complementară corpului C2 și C3 de pe aceeași parcelă, datează din anii ´80 și a servit inițial ca fabrică de pâine. Este situată pe latura estică a amplasamentului studiat, are un regim de înălțime P+1E, elevat pe un soclu înalt, cu parterul parțial retras prin integrarea unei terase și a unei rampe de descărcare. Primul nivel este compartimentat în mai multe spații comerciale, inclusiv un laborator, un magazin și o zonă de fabricație a pâinii, fiecare cu acces propriu. Clădirea este o structură mixtă de zidărie portantă cu elemente din beton. Finisajele interioare sunt în stare bună, deși în unele locuri s-a format igrasie. La etaj, deteriorarea este mult mai avansată, cu igrasie extinsă, iar perimetrul nivelului este împărțit între un spațiu utilizat și unul abandonat, aflat

într-o stare avansată de degradare. Numai la etaj, o parte din corpul C1 comunică cu C2. Ferestrele de la parter au fost înlocuite cu PVC, iar la etaj au rămas cele originare, cu cadre metalice. Acest tronson de clădire are un acoperiș de tip terasă necirculabilă, accesibil printr-o extindere la nivelul superior. Inspecția vizuală semnalează și unele deficiențe de comportare în timp a elementelor structurale, motiv pentru care se recomandă verificarea rezistenței și stabilității.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Cu toate acestea, din considerente funcționale și raționale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.2 316902-C2 Clădire frământare și depozitare, punct termic + post trafo A




Fig. 3. Corp C2. Fațadă Nord + Vest. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C2 este o structură ce datează din anii ´80, situată pe latura estică a amplasamentului studiat și alături de celelalte volume contemporane ei, de pe aceeași parcelă, a servit inițial ca fabrică de pâine. Cu un regim de înălțime P+4E, se află într-o stare de conservare precară, fiind în mare parte neutilizată, cu excepția parterului folosit ca spațiu de depozitare, unde finisajele au fost renovate. Accesul principal se face de pe fațada sudică iar legătura la etaj către C1, de pe latura estică. Clădirea are o structură de rezistență mixtă, de zidărie portantă cu elemente din beton și inserții de BCA, planșeele fiind perforate în trecut pentru procesele de fabricație. Finisajele, scările de acces la nivelurile superioare, ușile și ferestrele sunt grav deteriorate. Inspecția vizuală semnalează și unele deficiențe de comportare în timp a elementelor structurale, motiv pentru care se recomandă verificarea rezistenței și stabilității. Volumul C2 era conectat anterior la C3 printr-o pasarelă, dar care acum nu mai există.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Cu toate acestea, din considerente funcționale și raționale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.3 316902-C3 Silozuri făină



Fig. 4. Corp C3. Fațadă Est. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C3, parte și ea a fostei fabrici de pâine, este situată pe aceeași parcelă și are un regim de înălțime S+P+5E, cu o amprentă dreptunghiulară și volumetrie tip turn. Construită în anii '80, clădirea se găsește într-o stare de conservare precară și este neutilizată în prezent. Accesul principal se face de pe fațada sudică, care este perforată de un număr minimal de goluri, prezente în special la nivelul superior, în timp ce fațada estică asigură iluminarea principală. Ferestrele metalice sunt în mare parte deteriorate sau lipsă, motiv pentru care infiltrațiile de apă au produs degradări semnificative la interior. Clădirea are o structură de rezistență mixtă de zidărie cu elemente din beton, planșeele fiind perforate în trecut pentru procesele industriale specifice unui siloz. Inspecția vizuală semnalează și unele deficiențe de comportare în timp a elementelor structurale, motiv pentru care se recomandă verificarea rezistenței și stabilității. La etajul 4, clădirea era anterior conectată la C2 printr-o pasarelă, dar care în prezent nu mai există.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Cu toate acestea, din considerente funcționale și raționale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

C1+C2+C3 Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de construcții, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;
- în acest caz, este necesar a fi asigurat un scenariu preliminar de restructurare, care să stabilească relația cu zonele adiacente, limbajul arhitectural și identitatea morfo-structurală a noilor inserții întrucât acestea pot:
  - constitui un precedent pentru zona D;
  - media dialogul între ZIN și zonele de restructurare de pe IIN, luând în calcul impactul pe termen lung asupra clădirilor monument sau protejate;

În cazul reabilitării:

- punerea în valoare prin renovare/reabilitare după recomandările propuse;
- pot media dialogul multicriterial între ZIN și IIN (tramă stradală, accesuri, parcelar, limbaj arhitectural, etc.), luând în calcul impactul pe termen lung asupra clădirilor protejate;

A1.4 316902-C4 Atelier



Fig. 5. Corp C4. Perspectivă Sud - Est. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Așa cum reiese din istoric, clădirea C4 este o construcție cu funcțiune mai "domestică" (rezidențială) datând de la sfârșitul sec. al XIX-lea, fiind independentă de celelalte imobile de pe parcelă și servind ca martor al fondului construit din perioada Neuman pe ZIN (zona externă incintei fabricilor). Cu amprentă dreptunghiulară la sol și structură originară din chirpici cu lemn, a fost consolidată ulterior cu zidărie de cărămidă. Clădirea are regim de înălțime parter, acoperiș tip șarpantă de lemn în două ape și învelitoare din țiglă ceramică profilată. Starea de conservare este foarte rea, cu o parte este prăbușită iar restul, în pericol de colaps. De asemenea, finisajele interioare și exterioare sunt extrem degradate, motiv pentru care, deși prezintă interes din punct de vedere al tehnicii constructive, reconstrucția și restaurarea este puțin plauzibilă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de construcții, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;
  - în acest caz, este necesară marcarea amplasamentului, ca mărturie a istoricului edificat, pe această zonă și a interdependenței istorice între IIN și ZIN;

În cazul conservării/restaurării/reabilitării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- conservarea și/sau potențarea valorii memoriale Neuman pe ZIN;

Ținând cont de aspectele semnalate anterior imobilul considerăm dificilă restructurarea sau conservarea și integrarea in-situ a imobilului. Totuși, sugerăm luarea în calcul a semnalizării prezenței istorice pe teren printr-o intervenție urbanistică de finețe, în cazul în care se dorește potențarea simbolisticii istorico-funcționale și memoriale. Totodată, având în vedere starea precară de conservare și modestia valorică se poate considera eliminarea/desființarea pentru considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber, în funcție de necesități. Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică în mică măsură valoarea complexului din care face parte.

A1.5 316902-C5 Cabină portar



Fig. 6. Corp C5. Fațadă Est. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C5 este o anexă cu funcțiunea de cabină portar, situată pe limita estică a parcelei și lipită de fațada est a corpului C1. Cu datare din perioada socialistă, are regim de înălțime parter și o amprentă dreptunghiulară la sol. Este realizată din zidărie de cărămidă, cu planșee de beton și acoperire cu tablă. Ferestrele și ușile au cadre metalice. Finisajele sunt degradate, clădirea fiind lipsită de ținută arhitecturală.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Considerații CF 316902

Terenul și clădirile aparținătoare CF 316902 beneficiază de protecție prin afilierea la Zona Industrială Neuman (ZIN) și la zona de protecție a monumentului – este singura parcelă din arealul PUZ care excede limitele incintei industriale a fabricilor (IIN). La imobile construite descrise anterior, resursa culturală este, per ansamblu, mică. Acestea pot prezenta un oarecare interes, C4 prin prisma asocierii cu fondul construit Neuman (poate singura mărturie rămasă pe această sub-zonă a ZIN), iar restul prin valoarea memorială asociată brandului ARMOPAN.

CF 307160 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

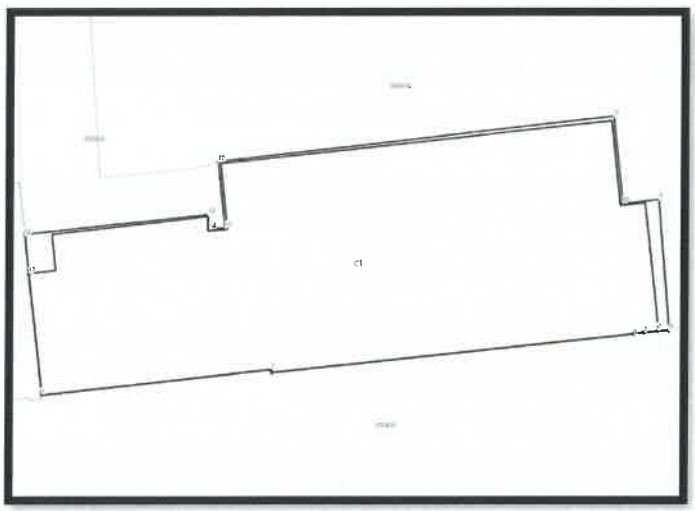


Fig. 1. Plan de situație. Sursa:OCPI

A1.1 307160-C1 Construcția C1 („*clădire apartamente*")



Fig. 1. Vedere frontală str. Calea Aurel Vlaicu



Fig. 2. Corp C1. Fațadă Nord. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C1, cu regim de înălțime P+1 (C1"), respectiv P+2 (C1') este situată la frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu, lipită de fațada estică a Morii. Pe acest amplasament apare de-a lungul timpului o succesiune de imobile (câte 2 în fiecare etapă), cu o pauză în intervalul 1975-post 1990. Configurația originară din perioada Neuman prezintă pe această locație 2 clădiri mai mărunte decât inserțiile ulterioare, independente între ele dar în relație clară cu Moara. Corelarea informațiilor cu hărțile de arhivă ne conduce la ipoteza ca în prezent, imobilul să fie de fapt alcătuit din două volume construite în perioade diferite, astfel:

- primul volum (C1') este adiacent peretelui Morii (fațadă est), în regim de înălțime P+2E; articularea cu Moara se face printr-o casă de scară, edificată pe amprenta unei cladiri parter din fondul Neuman, dispărută;
- al doilea volum, de gabarit și amprentă mai mare (C"), este alipit de primul (C') și în legatură directă cu acesta;

Actualmente, segregarea dintre corpurile prezente este vizibilă la exterior în articularea volumetrică, în ciuda uniformizării finisajelor din tencuială și cărămidă aparentă la fațade. La interior diferențierea este și mai accentuată prin modalitățile de construire și de finisare. Clădirile au o structură de rezistență mixtă, de zidărie portantă cu elemente din beton și inserții de BCA. Ferestrele minimaliste și tâmplăria din lemn, metal și PVC reflectă diferitele perioade de intervenție și utilizare a imobilelor. Interiorul este compartimentat în spații pentru camere, apartamente și o zonă de cantină, însă starea de conservare este precară, cu ferestre sparte și vandalizate și finisajele grav deteriorate, în special din cauza infiltrațiilor. Inspecția vizuală semnalează și unele deficiențe de comportare în timp a elementelor structurale, motiv pentru care se recomandă verificarea rezistenței și stabilității. Clădirea oferă o poziționare strategică și perspective deschise spre amplasament, dar în acelați timp obturează fațada estică a monumentului, fără să îi aducă plus de valoare.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul eliminării:

- deschiderea unei perspective mai ample asupra Morii și a zonei de centru-est a amplsamanetului;
- oferă posibilitatea restituției parțiale a fațadei originare, de est, a Morii;
- generarea unor spații noi, dinamice, pentru intervenții care pot pune în valoare incinta istorică;
- separarea incintei în două zone, cea istorică și cea de intervenție contemporană;

În cazul conservării (ex. poate fi doar memorială, ca amprentă a istoricului edificat):

- păstrarea frontului continuu (argument insuficient raportat la istoricul construit pe această zonă), dar în acest caz necesită restructurare majoră și reconsiderarea relației cu Monumentul

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului

construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Considerații C1:

Pe amplasamentul actual al C1, în perioada comunistă apar figurate 2 clădiri identificate în legenda planului 1958 astfel: -nr. 6 – Cantină (cu incidență pe actualul C1' și parțial C"); -nr. 102 – Locuințe muncitorești (cu incidență pe actualul C1"). Având în vedere numerotarea și funcțiunea atribuită, rezultă că nr. 6 Cantina ținea de fapt, de zona cu Moara, în timp ce nr. 102 Locuințe muncitorești ținea de zona cu din dreapta, cu grădinița și alte clădiri pentru cazare.

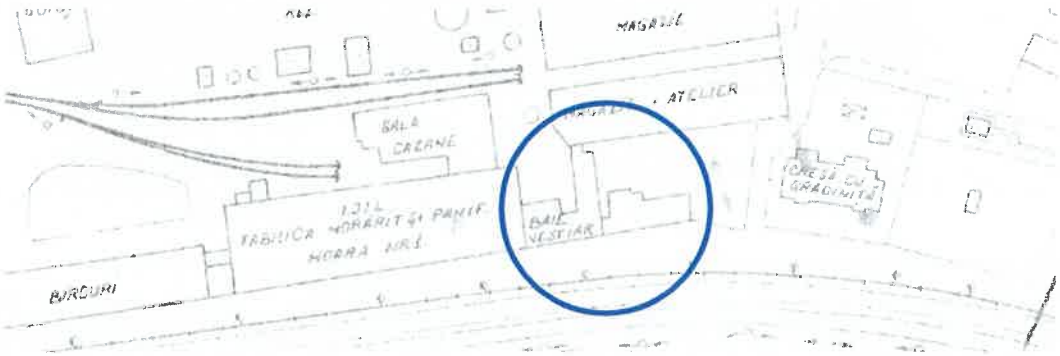


Fig. 7. Extras din harta 1975 cu marcarea volumelor edificate în perioada comunistă. Sursa:OCPI

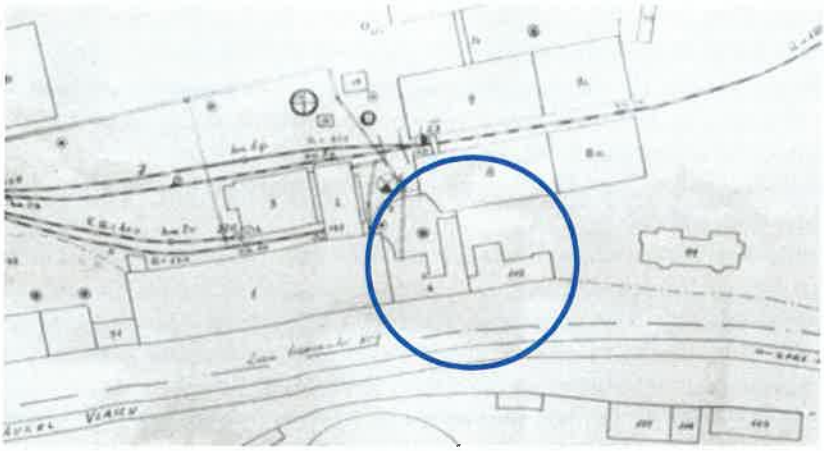


Fig.8. Extras din harta 1958 cu marcarea volumelor edificate în perioada comunistă. Sursa: arhivele S.C. PROD COM ANDANTE S.A.

CF 320604 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**



Fig.1.Plan de situație. Sursa:OCPI

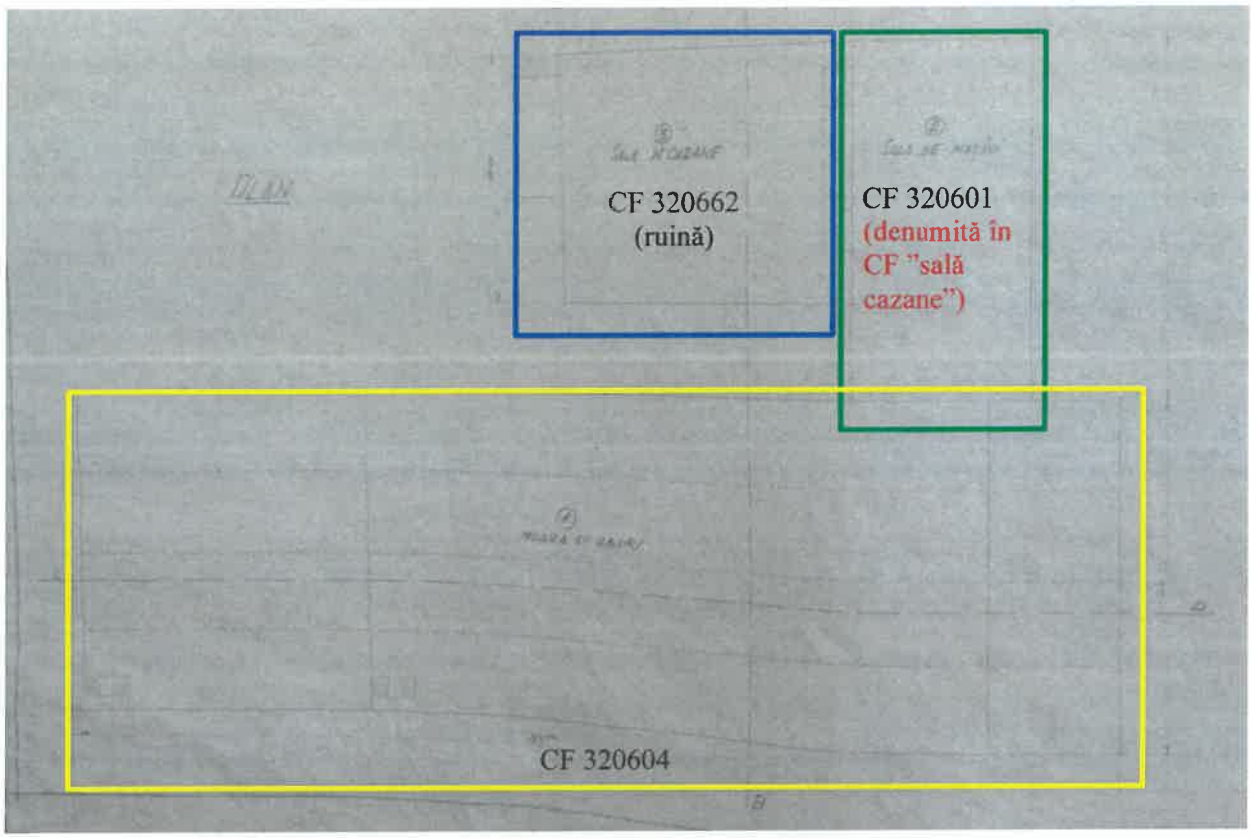


Fig. 2. Plan de situație din perioada socialistă, cu marcarea principalelor 3 clădiri ce compuneau ansamblul Morii. Sursa: Arhivele S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L.

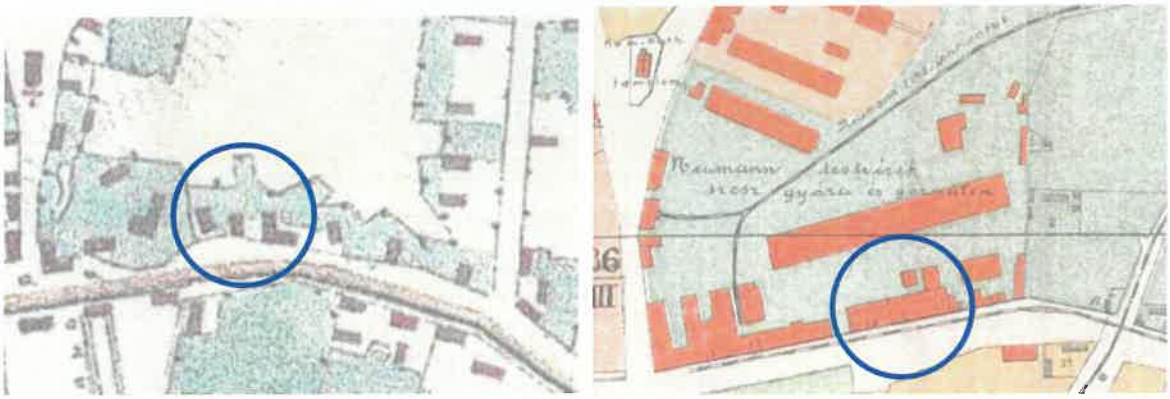


Fig. 3. Ilustrare comparativă a amplasamentului înainte (1875[160]) și după (1892[161]) ultimul incendiu (1881).

[160] https://maps.hungaricana.hu/en/HTITerkeptar/37635/view/?bbox=2087%2C-2726%2C3366%2C-2310
[161] https://maps.hungaricana.hu/en/HTITerkeptar/34597/view/?bbox=2056%2C-3788%2C3866%2C-3200



Fig. 4. Extras ridicare topo actualizată 2023 cu suprapunere peste zona de incidență PUZ în lucru

A1.1 320604-C1 Moară, 2 anexe moară, expediție făină



Fig. 5. Corp C1. Perspectivă de ansamblu, interioară incintei industriale. @bondstudio2024



Fig. 6. Fotografie expediată în anul 1900 – perspectivă Calea Aurel Vlaicu

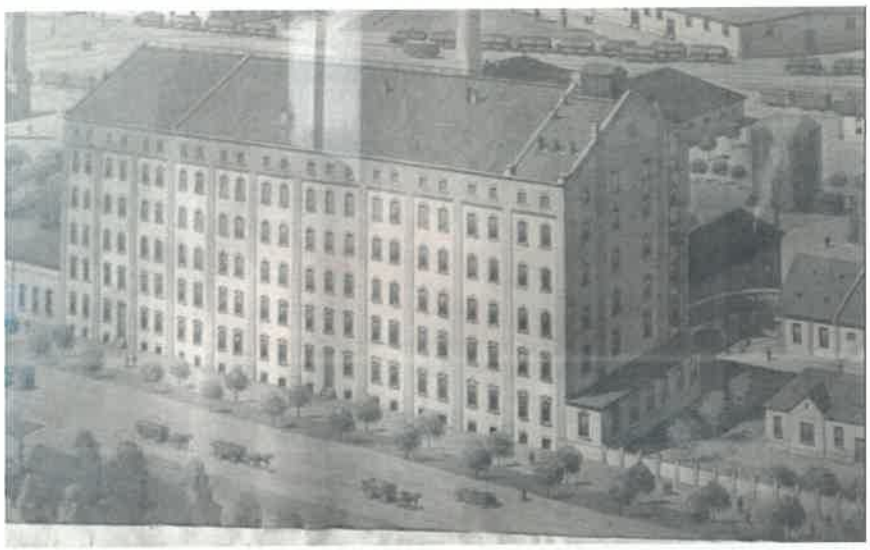


Fig. 7. Grafică realizată în prima parte a sec. XX – perspectivă Calea Aurel Vlaicu



Fig. 8. Fotografie 1948 – perspectivă Calea Aurel Vlaicu



Fig. 9. Imagine aeriană 2024 – perspectivă Calea Aurel Vlaicu @googlemaps

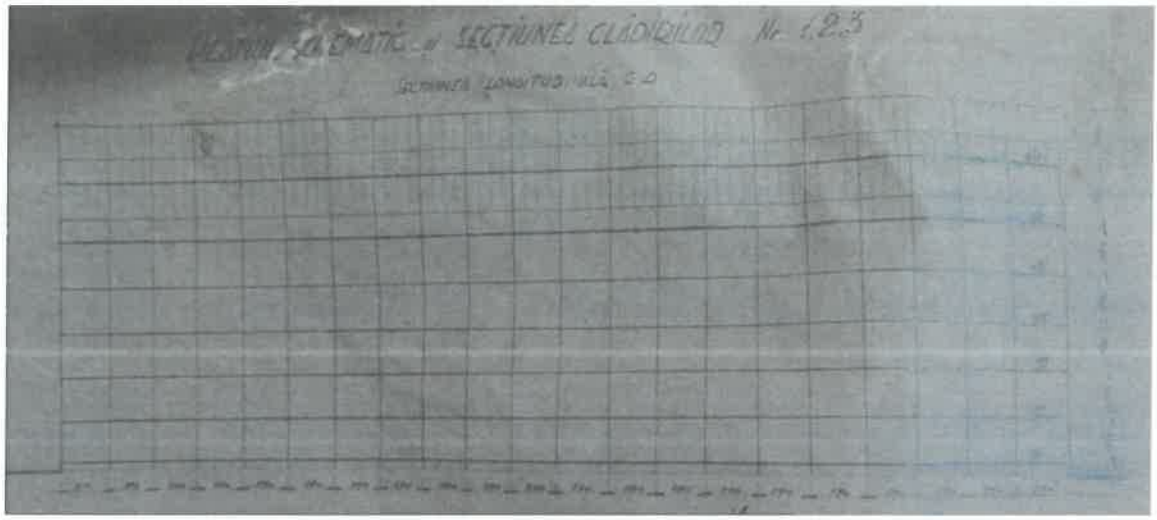


Fig. 10. Secțiune longitudinală Moară Arhivele S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L.

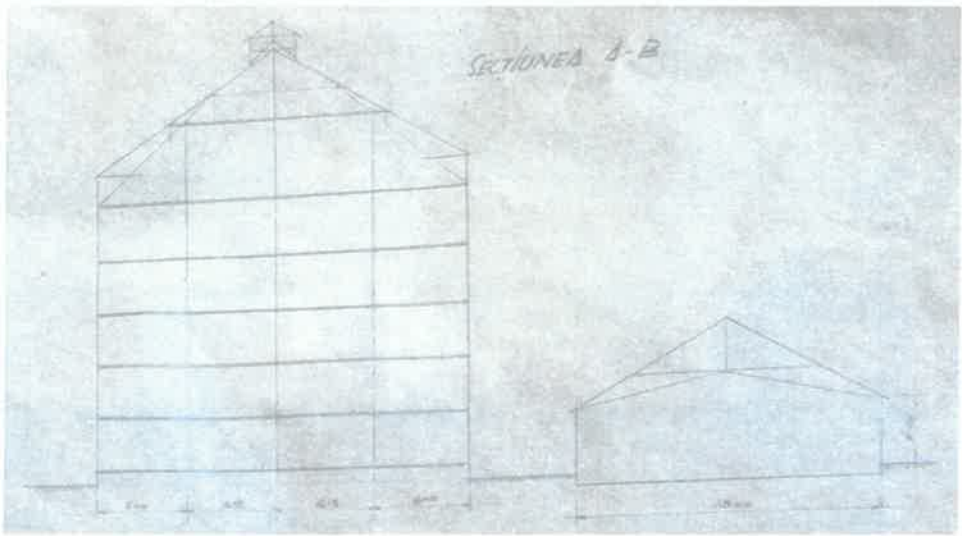


Fig. 11. Secțiune transversală Moară, în relație cu inițiala Sala de cazane Arhivele PROD COM ANDANTE



Fig. 12. Descrierea funcțiunilor pe niveluri Arhivele S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Alături de cele două fabrici, clădirea principală a Morii este cea mai valoroasă de pe ZIR, cele trei fiind și cele mai reprezentative pentru fondul construit Neuman. Analiza privind statutul de monument este expusă la Cap. V, pct. 1 a). În ceea ce privește datarea ei, sursele se contrazic, fiind vehiculat fie anul 1862 (la al doilea incendiu de pe amplasament), fie anul 1912, conform Horia Truță[162]. Conform analizei tuturor datelor de care dispunem, înainte de 1881 ansamblul industrial al fabricilor includea și o moară, dar așa cum rezultă din hărțile de arhivă, pe altă locație și sub o altă formă. Cel mai probabil, clădirea, în forma cunoscută azi, a fost reconstruită pe amplasamentul și în forma actuală după ultimul incendiu. Această argumentație este susținută și de sursele scrise, care detaliază amploarea daunelor suferite de clădiri în 1881 și faptul că focul pornise chiar de la moară, aceasta fiind probabil, și cea mai afectată. De altfel, prima cartare în care apare în forma actuală este harta de la 1892. În concluzie, cel mai probabil datarea clădirii în forma actuală (inclusiv sala de mașini, denumită "sala de cazane" pe CF 320601 și fosta sală de mașini de pe CF 320662 – dispărută între timp) datează din 1882.

Clădirea este amplasată cu latura lungă, în frontul străzii Calea Aurel Vlaicu, în același regim de aliniere cu celelalte clădiri de care se alipește pe laturile de est și vest. Este un volum de gabarit impresionant, cu amprenta în plan de cca 24 m x 83 m, regim de înălțime S+P+4E+2E (pod funcțional) și înălțime liberă pe nivel de peste 3 m și jumătate. Clădirea, formată din 3 tronsoane delimitate pe plan (demarcații vizibile și pe fațadele longitudinale și la acoperiș) este o structură mixtă de cărămidă portantă cu lemn și inserții de metal, acoperiș tip șarpantă de lemn în două ape și învelitoare din tablă.

Expresia și stilistica arhitecturală sunt extrem de elocvente, proporțiile generale și raportul plin – gol al fațadelor oferindu-i o eleganță aparte. Cu toate că decorațiile sunt ținute minimal pe fațade, ferestrele dese și mari, de metal cu sticlă, sunt foarte fine și temperează imaginea monovolumului robust. Piesele de ancorare a sistemului de instalații de la interior sunt și ele fin decorate și se constituie în martori păstrați ce merită restaurare și punere în valoare pe viitor. Finisajele interioare sunt minimale, tencuieli pe bază de var la pereții de cărămidă și la subsol, pardoseli de beton sau lemn, vopsitorii la elementele de lemn.

Clădirea stă pe un subsol extrem de robust din zidărie cu bolți și arce de cărămidă portantă, are zidurile perimetrale din elevație la fel de serioase (cca 1,20 -1,35 m grosime). Însă sistemul structural este și el aparte și este diferit conformat atât în elevație cât și în plan. Astfel:

Subsol:

- în linii mari, subsolul este organizat pe amprenta unui dreptunghi organizat cu galerii centrale înșiruite pe direcția est-vest și deschideri ample de trecere între ele, flancate de-o parte și de alta de 2 culoare mai înguste ce se desfășoară pe toată lungimea laturilor de nord și de sud;
- structura subsolului este masivă datorită grosimilor de ziduri și pilaștrilor de cărămidă portantă pe care descarcă bolți cilindrice combinate cu arce cu deschideri largi în mâner de coș (în traveile centrale, cu deschiderile cele mai mari) respectiv, în arce plin cintru și arce coborâte (pe culuarele de pe laturile lungi); ventilația și iluminatul se realizează prin ferestre "gură de lup" amplasate pe zidurile perimetrale longitudinale;
- pereții sunt tencuiți și pe jos se mai văd urme din podinile de lemn folosite la circuitul industrial;

Parter – Etaj 1, 2, 3, 4:

- structura este din stâlpi și grinzi masive din lemn, longitudinale și de dimensiuni impresionante. Capitelurile stâlpilor sunt din metal, acționând ca niște "chingi" de ancorare și sprijinire a grinzilor;
- peste acest sistem se suprapune un alt rastel de grinzi de lemn de planșeu, și ele, la fel de "serioase" dar dispuse transversal, pe direcția scurtă;
- pardoseala este șapă turnată la parter și scânduri de lemn la etajele superioare;

Ultima travee estică:

- prezintă intervenții în zonele de planșee, care fie nu existau anterior, fie au fost înlocuite cu bolțișoare de cărămidă și beton, grinzi și stâlpi de metal;

Podul:

- podul este compartimentat pe înălțime în 2 niveluri;
- structura primului nivel este tot cu stâlpi și grinzi de lemn, dar spre deosebire de nivelurile inferioare, capitelurile sunt realizate din lemn, ca și stâlpii, a căror legătură cu grinzile e ranforsată prin contrafișe;

[162] Horia Truță, *Arad – Gai – Scrieri monografice*, Volumul I, Editura Mirador, Arad, 2011, p. 257

- elementele structurale ale podului propriu-zis se întrepătrund armonios și ordonat cu structura șarpantei, într-o țesere impecabil executată;
- șarpanta inginerească (industrială) este alcătuită din cărpiori, arbaletrieri, cleşti, cosoroabe, cu popi inverşi la primul nivel (fără descărcare directă pe primul planșeu de pod), cu elementele de lemn legate prin chertare și fixate cu buloane metalice[163];
- al doilea nivel are o structură de tip eclectic, cu antretoaze și popi verticali ce descarcă pe stâlpii și grinzile nivelului inferior;
- din considerentele de mai sus deducem că este posibil ca ultimul nivel de pod să fie o compartimentare ulterioară, pe verticală, a spațiului podului inițial; scările de acces pe verticală în această zonă sunt tot din lemn;
- starea de conservare a structurii de lemn a șarpantei, pe alocuri se prezintă satisfăcător, dar pe unele zone este grav avariată, prăbușită sau cu pericol de colaps, degradări provenite de la infiltrațiile de apă;

Concluzii

- sistemul structural prezintă interes și prin prisma faptului că este compus practic dintr-o carcasă robustă de cărămidă originară (cca 1882), la interiorul căreia se optează pentru material lemnos pentru structură și compartimentări pe verticală (inclusiv scările);
- cel mai probabil interiorul nivelurilor de la parter până inclusiv la pod a fost de mai multe ori refăcut pentru a răspunde necesităților de exploatare și uzură;
- în varianta existentă în prezent, majoritatea covârșitoare a elementelor componente sunt prelucrate mecanic iar execuția a fost făcută cu atenție și în mod unitar, neexistând semne vizibile de adaugiri sau înlocuiri majore și de slabă calitate; elementele de prindere ale traseelor suspendate de instalații se regăsesc la toate nivelurile, chiar și în pod;
- informațiile de care dispunem sugerează datarea structurii interioare de lemn în perioada Neuman a anilor 20-30, cu unele adiții ulterioare pentru dotări de ordin tehnologic;
- starea de conservare este diferențiată la elementele componente. Cele mai evidente și substanțiale degradări sunt la acoperiș și la podinile de lemn dintre niveluri;
- prezintă încă urmele exploatării industriale;

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – foarte mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – foarte mare;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mare, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă.

Considerații

- clădirea principală a Morii funcționa în strânsă relație cu altele două, aflate în imediata proximitate respectiv sala cazane (CF 320662) și sala de mașini (CF 320601);
- este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară verificarea și cartarea stării de conservare a elementelro de lemn;
- referitor la denumirea din CF: 2 anexe moară, expediție făină – nu știm exact care sunt imobilele la care se face referire. Opinăm că ar putea fi cele două corpuri alipite în extremitatea de est a fațadei nordice a morii, care fac trecerea volumetric spre corpul C1 (CF320601). Zona respectivă era destinată expedirii de făină spre magaziile care existau pe CF 300614, repectiv Magazia „D" de pe CF321196.

[163] Acest tip de conformație l-am mai întâlnit la o intervenție de sec. XX pe o clădire de început de sec. XIX, unde era evident că structura înlocuia o alta mai veche, de sec. XIX. Aici însă nu există semnale vizibile, de acest gen, cel mai probabil datorită finisării unitare cu tencuieli și vopsitorii a interioarele. S-ar putea ca studii mai aprofundate cu sondaje ale paramentului, să furnizeze informații suplimentare.

CF 320601 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

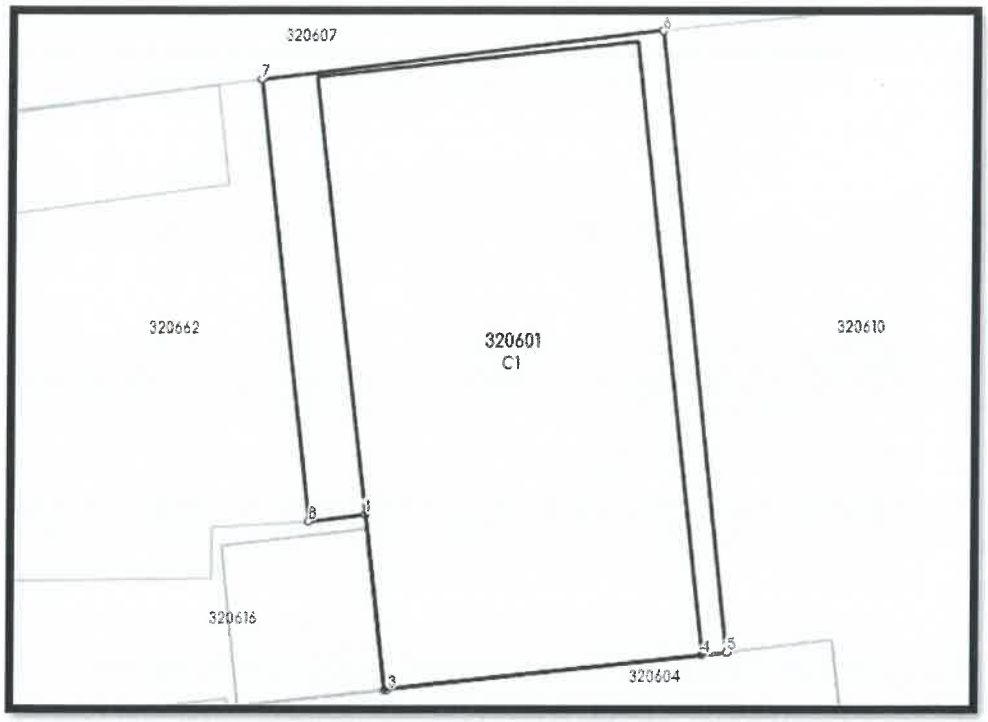


Fig. 1. Plan de situație. Sursa:OCPI

A1.1 320601-C1 sală cazane + 2 magazii



Fig. 2. Corp C1. Perspectivă de ansamblu cu sala de cazane.



Fig.3. Corp C1. Perspectivă frontală cu sala de cazane și moara pe fundal.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C1 este o prelungire alipită la fațada nordică a Morii și funcționează ca o anexă subordonată acesteia, jucând un rol esențial în circuitul industrial. Construită în aceași perioadă (cca 1882) pentru a găzdui sala mașinilor, ulterior, după dispariția sălii de cazane din CF 320662, își însușește această funcțiune. Clădirea are un plan de amprentă dreptunghiulară și regim de înălțime S+D+P, cu înălțimea liberă a spațiului interior de cca 7 metri. Fațadele sunt împărțite în registre verticale ritmate de goluri înalte de ferestre terminate în arc de cerc și tâmplărie metalică. Elementele de plastică arhitecturală sunt la fel cu cele ale morii, sugerând unitate de stil și funcțiune. Accesul se face din interiorul clădirii principale, dar demisolul beneficiază și de intrare separată din exterior, cu scară din cărămidă.

Construcția este o structură robustă din zidărie de cărămidă portantă. Demisolul este, la origini, conformat cu bolți cilindrice, cu descărcare pe laturi paralele și prezintă în pereții perimetrali ferestre tip "gură de lup", pentru aerisire. Ca și la moară, intervențiile ulterioare au inclus tehnologii moderne, precum bolțișoare din beton cu grinzi metalice și inserții de lemn. Intervențiile realizate în timp asupra clădirii nu i-au asigurat o conservare bună, astfel că, în prezent sunt semne de degradare vizibile atât în interior, cât și în exterior. Sistemul construit și plastica arhitecturală confirmă apartenența la fondul construit Neuman și rolul important în istoricul ansamblului industrial.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie/mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă.

Considerații

- sala de cazane (fosta sala de mașini) funcționa în strânsă relație cu alte două clădiri aflate în imediata proximitate respectiv Moara (CF320604-C1) și sala de cazane inițială (CF 320662 - dispărută);
- este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară verificarea și cartarea stării de conservare a elementelor de lemn.

CF 320662 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

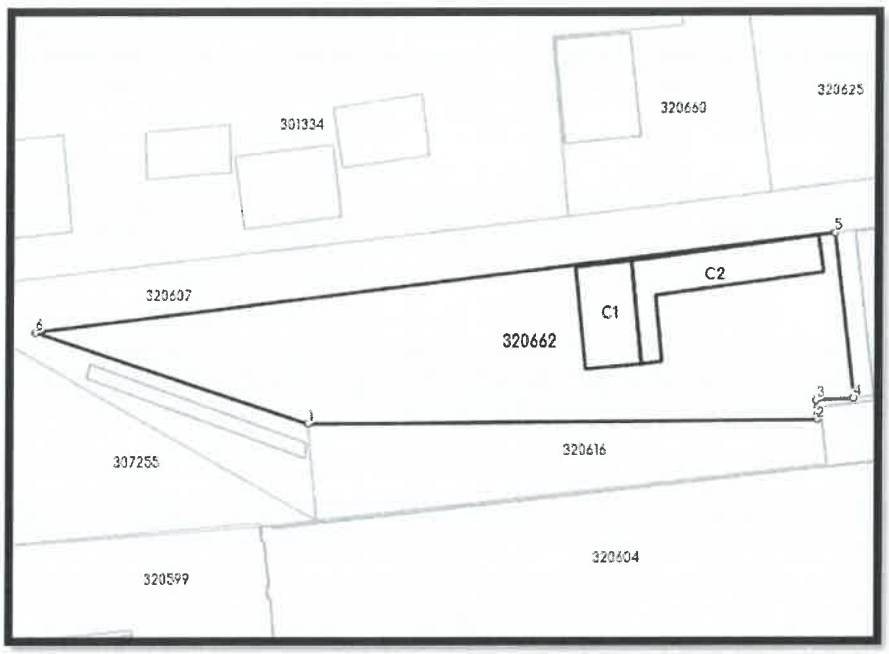


Fig.1.Plan de situație. Sursa:OCPI

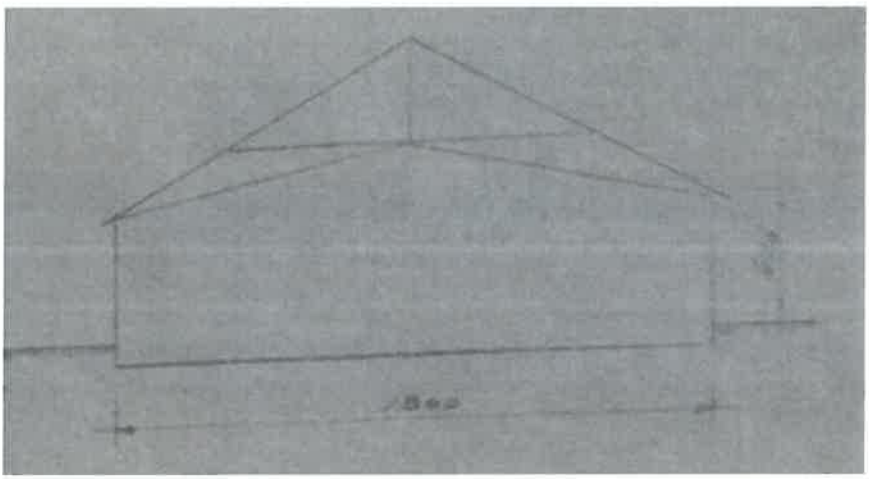
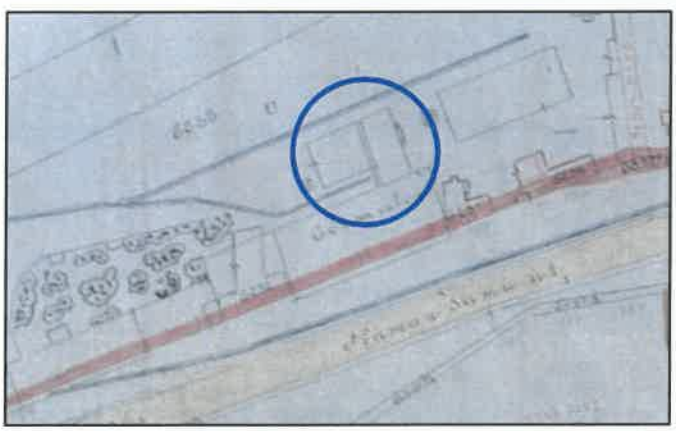


Fig. 2 Secțiune cu fosta clădire "sală cazane", actualmente dispărută. @arhiva PRODCOM ANDANTE S.A.



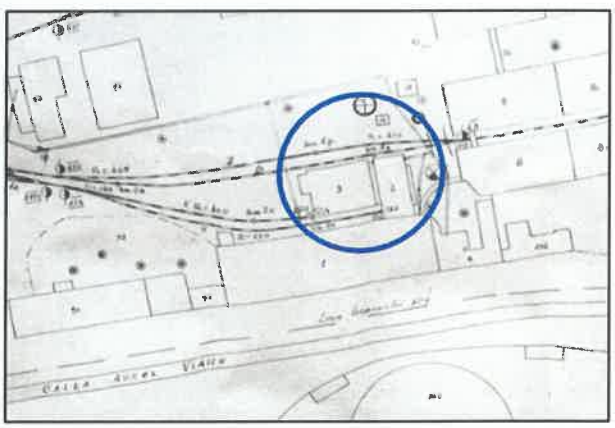


Fig. 3. Extras din harta de la 1922 cu identificarea celor 2 clădiri. Fig. 4. Extras din harta de la 1958 cu indicativul 3 „Sala de cazane a Morii". Sursa: arhiva PRODCOM ANDANTE S.A.

A1.1 320662-C1 Clădire ambalare, tărâțe+sală forță+rampă (ruină)



Fig. 5. Corp C1. Sursa: bondstudio, 2024. Fig. 7 (Referințe). Platforma industrială Rulmentul Brașov. Sursa: https://www.bizbrasov.ro/2021/06/08/foto-video-uzina-rulmentul-de-la-flotila-de-bombardament-a-brasovului-la-industrializarea-comunista-si-la-relicva-ramasa-dupa-14-ani-de-la-faliment-specialistii-au-definitivat-studiul-istoric-si-ur/

C1 este ruina unei clădiri utilitare, parte a fondului industrial Neumann, fosta clădire „sală cazane". Se află în partea sudică a amplasamentului, în imediata vecinătate a Morii (CF320604). Se poate observa intervenția ulterioară, realizată în perioada comunistă la partea superioară a ruinei, prin inserția betonului care susține traseul circuitului industrial din C2.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

Ținând cont de aspectele semnalate anterior imobilul poate fi conservat şi integrat in-situ, în cazul în care se dorește potențarea simbolisticii istorico-funcționale şi memoriale, prin ambientarea în cadrul incintei istorice. Totodată, având în vedere starea precară de conservare şi modestia valorică se poate considera eliminarea/desființarea pentru considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber, în funcție de necesități.

A1.2 320662-C2 Post trafo (ruină)



Fig. 6. Corp C2. Detalii. Sursa:bondstudio2024

C2 nu are în teren corespondentă o construcție *per se*; este o structură/un circuit de instalații industriale, conservat pe amplasament. Se oprește la partea superioară a imobilului C1 și se continuă mai departe spre CF 320660. Este o instalație scheletală din perioada, probabil, socialistă, destul de impresionantă prin dimensiune și dinamicitatea traseului. În relație cu monumentul, prezența sa este complementară, adăugând plus valoare perspectivelor de ansamblu și de parcurs.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.

Considerații

Parcela este rezultată în urma unei dezmembrări efectuate pe amplasament - în directă relație cu CF 320616, CF 320660, este (aproape) lipsită de construcții și are o formă neregulată. Terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului.

CF 320616 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

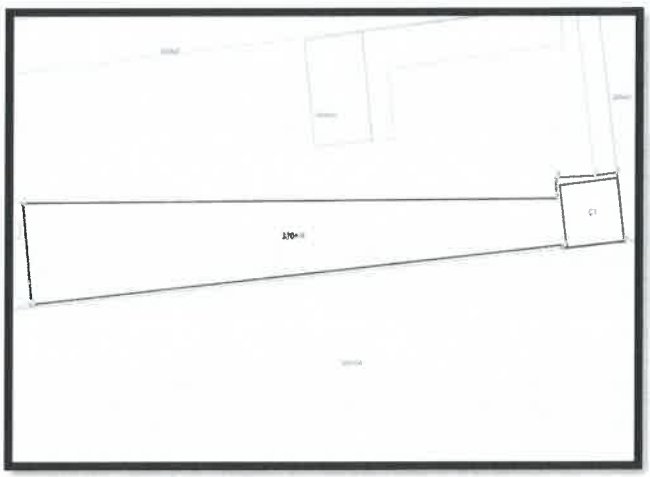


Fig. 1. Plan de situație. Sursa:OCPI

A1.1 320616-C1 linie garaj



Fig. 2. Corp C1. Fațadă vest. Sursa:bondstudio2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 este o anexă utilitară fără valoare arhitecturală sau istorică, apărută probabil în ultimele decenii ale perioadei socialiste, având funcțiunea de punct electric. Este o construcție monovolum, cu un caracter parazitar, amplasată pe colț, alipită de fațada nordică a morii și de fațada estică a corpului C1 din CF320601. Este un volum rezultat (înghesuit) între ruinele fostei săli de cazane a Morii (1951) și corpul C2 din CF 320662 (ruină – desființat), chiar construit pe amprenta rămasă a fațadei sudice a acestui corp. Are un singur nivel, structură din cărămidă și acoperiș din tablă, cu o fereastră metalică pe fațada nordică.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de suplimentare a terenului liber și de potențare a clădirilor valoroase.

CF 320610 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274 teren parțial împrejmuit cu construcți

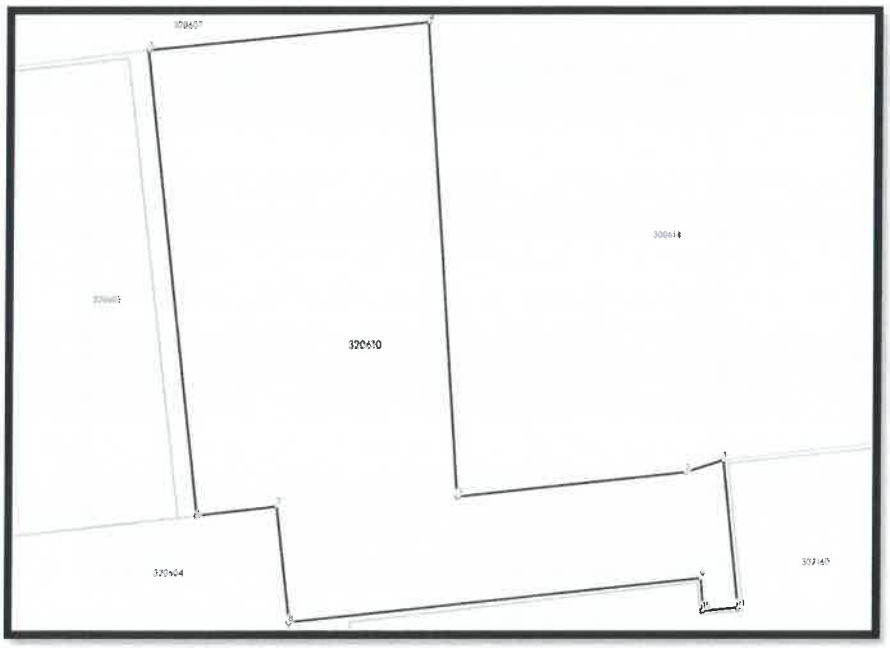


Fig. 1. Plan de situație. Sursa:OCPI



Fig. 2. Perspectivă. Sursa: bondstudio2024.

Parcela este rezultată în urma unei dezmembrări efectuate în partea de sud-est a amplasamentului, este lipsită de construcții și are o formă neregulată. În apropiata vecinătate, latura vestică a parcelei este delimitată de construcții: Moara (CF 320604) și anexa sală cazane (CF 320601); în schimb pe latura estică se regăsește o parcelă și ea liberă de construcții. Parcela cuprindea circuitul industrial de transport al mărfurilor pe cale tubulară din Moară spre fostele Magazii de făină, respectiv cereale, poziționate pe CF300614 și în istoricul ei a fost mereu lipsită e construcții majore. Astăzi regăsim o ruină de dimensiuni mici, în partea sudică a parcelei, în apropierea Morii, fragment care este parte din structura de susținere a circuitului menționat anterior. Terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului.

CF 320625 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

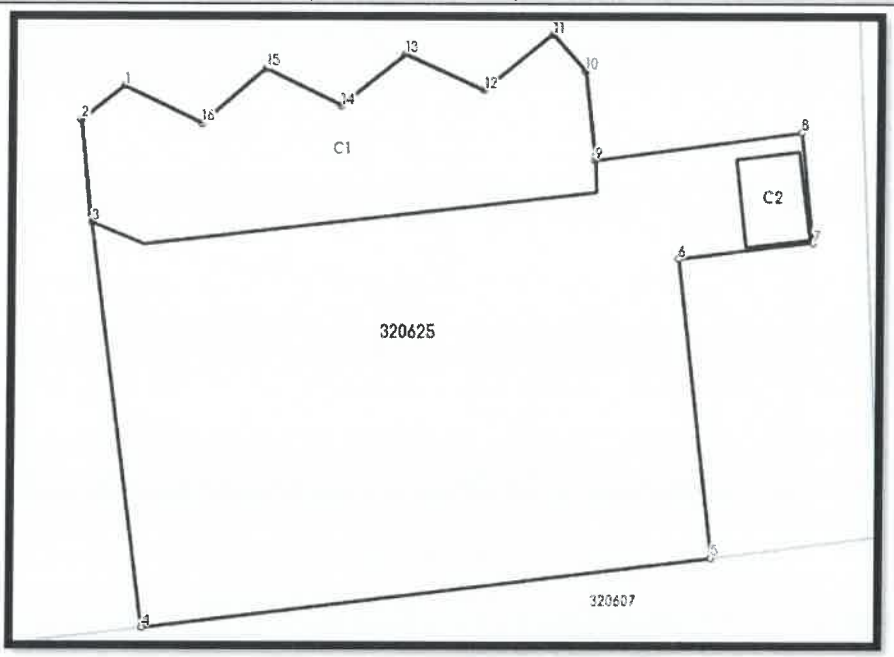


Fig. 1. Plan de situație. Sursa:OCPI

A1.1 320625-C1 Rampă descărcare + platformă siloz (ruină)
A1.2 320625-C2 Tablou comandă (ruină)



Fig. 2. Corp C1. Sursa: bondstudio, 2024

În ceea ce privește construcția C1, rampa de descărcare nu se regăsește pe amplasament; ceea ce rămâne este ruina platformei de siloz care se află într-o stare de degradare avansată, acoperită aproape în întregime de vegetație, fiind vizibil doar în unele locuri, betonul. C2 nu poate fi identificat în prezent pe parcelă, nu sunt regăsite nici urme de ruină.

Considerații

Parcela este rezultată în urma unei dezmembrări efectuate pe amplasament și este (aparent) lipsită de construcții. Terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Pentru faptul că inspecția vizuală subterană e limitată, se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente. Se va verifica și posibila conexiune subterană cu subsolul clădirii C1-CF 320601 (fosta sală mașini).

CF 320660 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

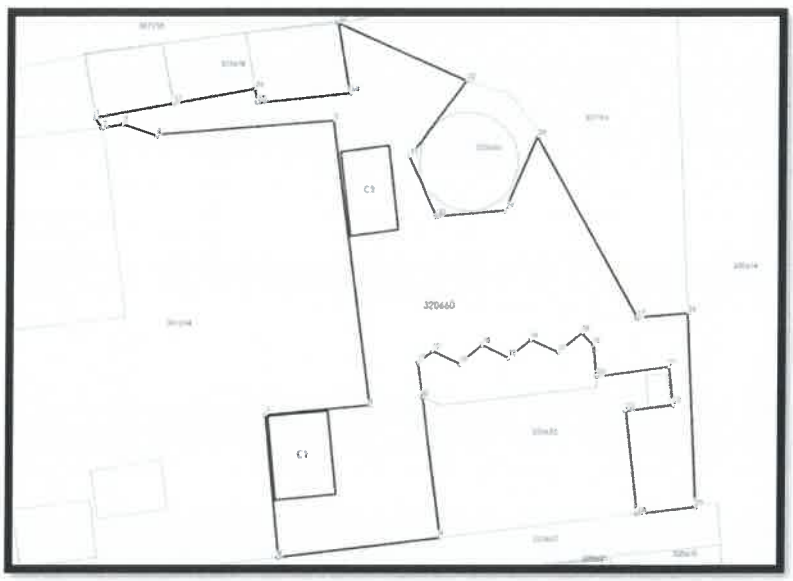


Fig. 1. Plan de situație. Sursa:OCPI

A1.1 320660-C1 Post trafo
A1.2 320660-C2 Post trafo (ruină)



Fig. 2. Corp C1. Perspectivă vedere nord. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 a avut utilizarea funcțională de „Post trafo" și apare reprezentată prima dată pe hărți în 1975. Este un monovolum de mici dimensiuni, cu regim de înălțime parter (P) și structură de cărămidă. Planșeele interioare sunt din beton, învelitoare de tablă iar pe fațada estică sunt prevăzute goluri înalte de acces. C1 este o clădire anexă utilitară, fără valoare arhitecturală sau istorică ce apare târziu în istoricul edificat al amplasamentului. C2 nu poate fi identificat în prezent pe parcelă, nu sunt regăsite nici urme de ruină.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

CF 320606 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

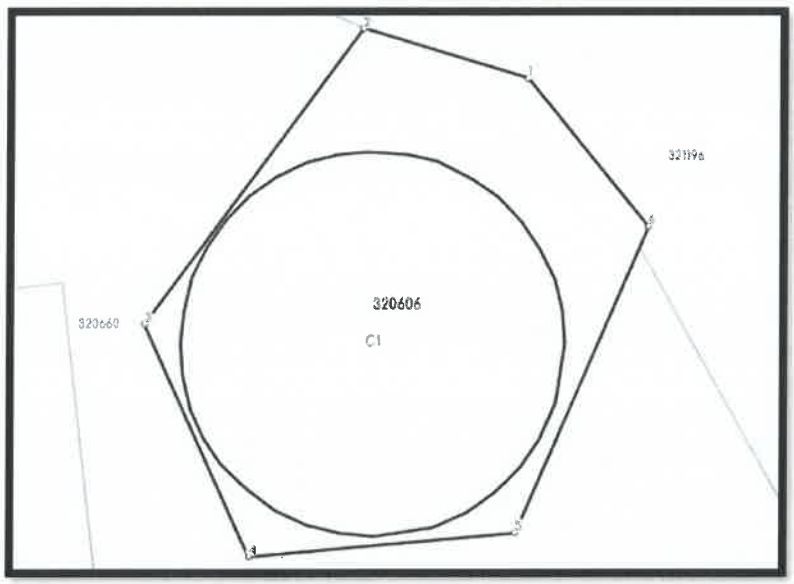


Fig. 1. Plan de situație. Sursa:OCPI

A1.1 320606-C1 Bazin PSI + pompe



Fig. 2. Corp C1.Vedere. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 este un bazin de beton de formă circulară, în prezent în stare de degradare avansată (partea supraterană), acoperit de vegetație aproape în totalitate. Pentru faptul că inspecția vizuală subterană e limitată, se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Imobilul (teren şi construcţii) beneficiază de protecţie prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) şi la zona de protecţie a monumentului. Datele prezentate succint mai sus şi detaliate în Fişele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte, dar că poate beneficia de protecţia ce derivă din aceasta prin conservarea *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiţia securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă şi prezenţa defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătăţire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcţie de necesităţi.

CF 320618 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

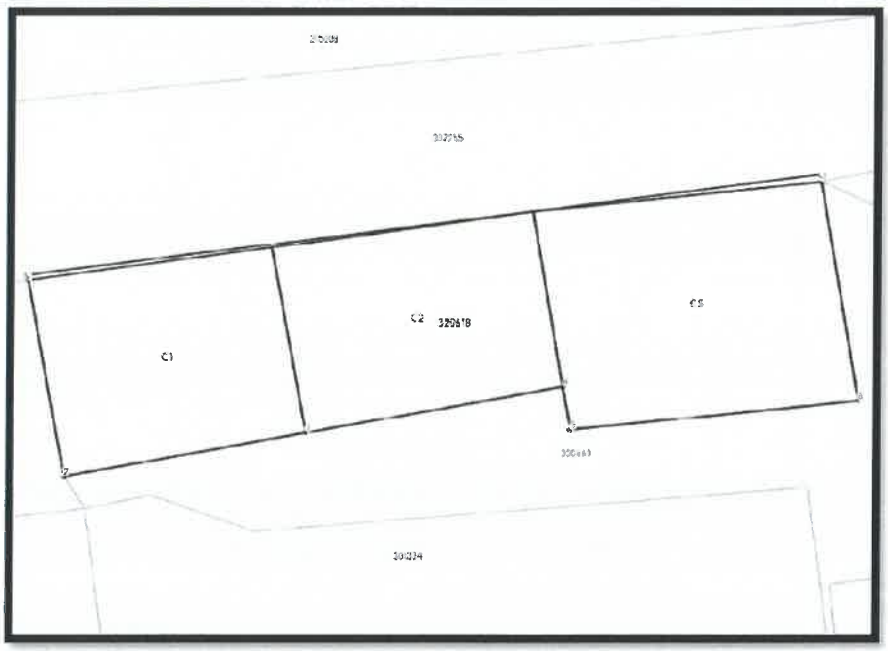


Fig. 1. Plan de situaţie. Sursa:OCPI

A1.1 320618-C1 Birouri (ruină)
A1.2 320618-C2 Magazie (ruină)



Fig. 2. Corp C1 + C2. Sursa: bondstudio, 2024



Fig. 3. Corp C1; Corp C2. Vedere nord. Detalii.



Fig. 4. Grafică arhivă început de sec. XX - Corp C1 +C2.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 împreună cu C2 alcătuiesc, de fapt, un singur volum de amprentă dreptunghiulară. Se află în partea sudică a amplasamentului și apare pentru prima dată reprezentat pe hărți în 1958, cu indicativul 95 - "Pompieri". Conformația ferestrei metalice, tipologia de cărămidă și finisajele exterioare sugerează posibilă datarea anterioară, la începutul sec. XX. Deși pe harta editată la 1922 nu este figurat, apartenența la fondul construit Neuman pare să fie totuși confirmată de grafica de arhivă. Era poziționat de-a lungul liniei de cale ferată ce ducea la Magazia grâu "D" și Magazia de făină "C". Construcția are un regim de înălțime parter (P), structura realizată din zidărie de cărămidă, iar acoperișul din lemn este prăbușit aproape în totalitate. Sunt prezente două ferestre pe latura nordică a volumului, cea aparținătoare C1 cu tâmplărie din lemn iar cea aparținătoare C2 cu tâmplărie din metal. Starea de conservare este foarte proastă, prezintă degradări structurale și lipsă de ținută arhitecturală.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate mai sus și detaliate în SIZ ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta.Totodată, având în vedere starea precară de conservare și modestia valorică a elementelor componente este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

A1.3 320618-C3 Remiză PSI



Fig. 5. Corp C3. Sursa: bondstudio, 2024

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C3, o construcție utilitară post-decembristă și reprezentată pe hărți din 1994 este un monovolum cu amprentă dreptunghiulară, în regim de înălțime parter, situat în zona central-sudică a amplasamentului. Structura este realizată din zidărie de cărămidă, planșeu cu grinzi și placă din beton turnat, învelitoare de tablă și ferestre simple cu tâmplării metalice. Clădirea prezintă degradări avansate ale finisajelor și este fără ținută arhitecturală.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

CF 320599 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274 teren parțial împrejmuit

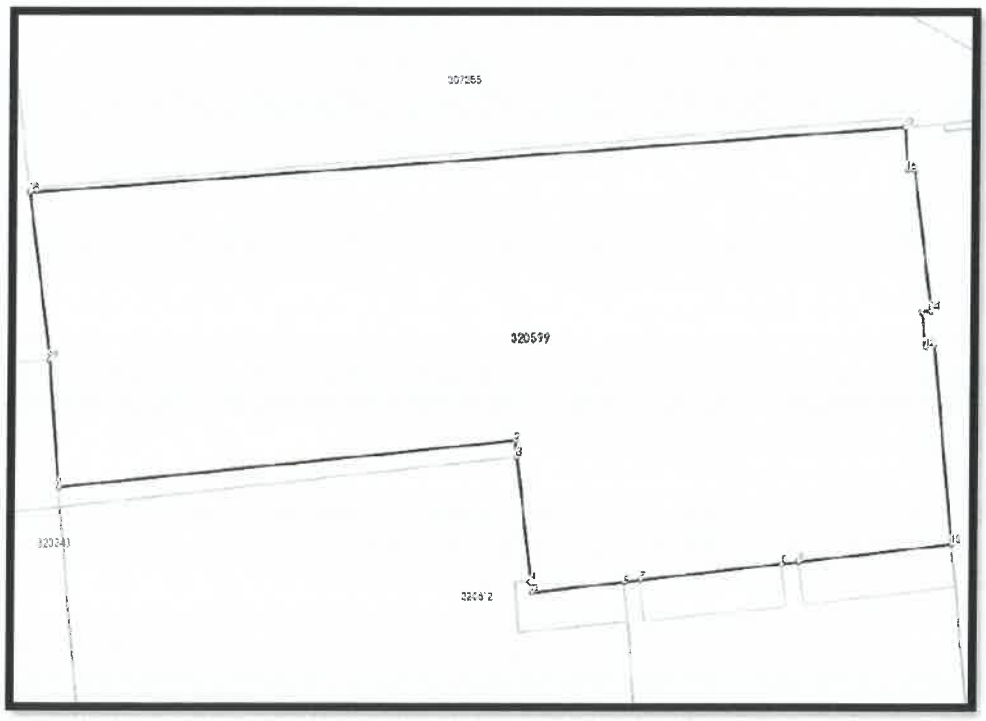


Fig. 1. Plan de situație. Sursa:OCPI



Fig. 2. Perspectivă aeriană din latura sudică. Sursa: GoogleEarth.

Parcela este rezultată în urma unor dezmembrări efectuate pe amplasament și este lipsită de construcții. Este delimitată pe latura estică de Moară (CF320604), pe latura sudică de corpurile de pe CF320612, iar pe cea nordică, respectiv vestică, de parcele neconstruite. Se află într-un punct strategic al amplasamentului, central-sudic, în zona accesului de la Moară. Cuprinde o zonă pietonală și de circulație auto. Terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului.

CF 320612 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

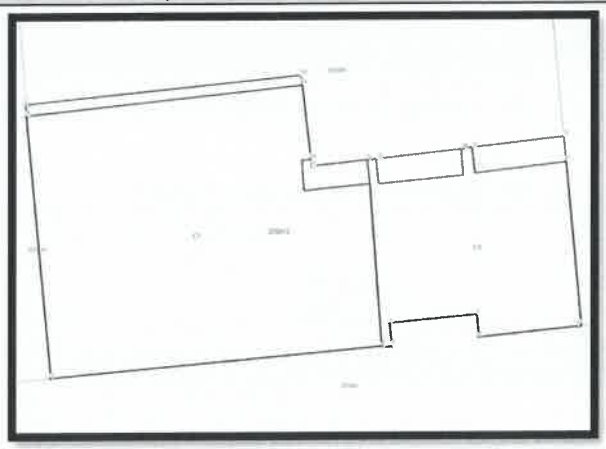


Fig. 1.Plan de situație. Sursa:OCPI



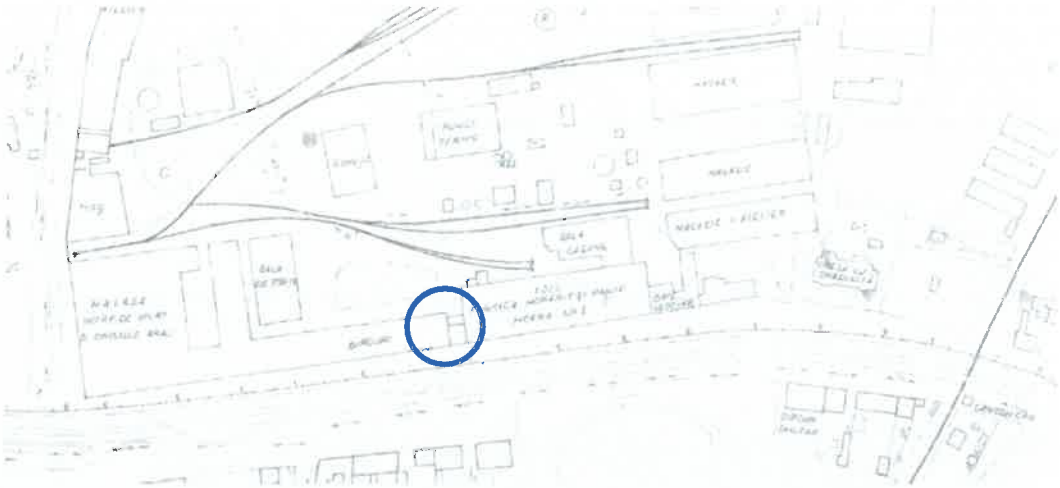


Fig. 2. Ilustrare comparativă a amplasamentului 1892[164] – 1922 (@PRODCOM ANDANTE S.A) – 1975 (@OCPI).



Fig. 3. Corp C1+C2. Perspectivă de ansamblu.

A1.1	**320612-C1**	**laborator**
A1.2	**320612-C2**	**cabină poartă + expediție tărâțe**





Fig. 4. Corp C1. Fațadă sud. Fig. 5. Corp C2. Fațadă sud.

[164] https://maps.hungaricana.hu/en/HTITerkeptar/34597/view/?bbox=2056%2C-3788%2C3866%2C-3200



Fig. 6. Fațada Sud. Extras din grafica istorică de sec. XX. Sursa: Arhivele PRODCOM ANDANTE S.A

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Imobilul compus din corp C1 (laborator) + C2 (cabină poartă + expediție tărâțe) provine din una și aceeași construcție identificată pe hărțile perioadei socialiste ca și corp 91 - „Laborator și Dispensar". Este una dintre clădirile dispuse la frontul de pe Calea A. Vlaicu. De fapt, a fost edificată pe locul unei alte clădiri din fondul construit Neuman (vezi harta 1887 - editată 1922) care nu se mai păstrează. Această clădire inițială era detașată de clădirea de birouri din partea stângă, dar alipită și într-o legătură mult mai strânsă cu Moara, în partea dreaptă. Astfel că, până pe la 1914, când s-a produs substituția, frontul prezenta o penetrație pe această zonă. Inserția ulterioară (din care se păstrează corpurile prezente) vine pe o amprentă regulată, dreptunghiulară și umple total spațiul dintre clădirile principale, cea de birouri administrative, respectiv Moara. Frontul se completează astfel cu un volum parter, compus din trei module (travei): unul median, cu patru ferestre și decroș în planul fațadei și două laterale - stânga/dreapta, sensibil retrase și cu câte trei ferestre, fiecare. Perfectă simetrie.

În 1958, în urma unor intervenții modificatoare se realizează o extindere pe latura nordică a actualului C1, spre curte. Cel mai probabil tot acum se produce separarea de C2 prin eliminarea unor travei și inserția cabinei poartă, expediția de tărâțe, care este un volum destul de impunător în cadrul frontului, prin brutalitatea cu care secționează efectiv clădirea inițială. Față de documentarul foto de arhivă, în prezent se observă o tratare diferită a golurilor de ferestre. Acest lucru poate sugera și o posibilă (puțin probabilă) intervenție de repartizare a golurilor pe fațadă la C1 și C2. Actualmente, între cele două corpuri mai sunt și alte diferențe, cum ar fi: -subsolul evident dar inaccesibil la C1, -subsolul imperceptibil/inaccesibil la C2, -tratarea diferită a golurilor de uși și ferestre din zidul ce reprezenta fațada posterioară (înainte de extinderea laboratorului, spre curte). Un element ce sugerează unitatea și regăsit parțial pe fațada posterioară, la ambele, este copertina de lemn traforat, element specific arhitecturii de sec. XX pe amplasament (a se vedea copertina de la Garaj – CF 301334-C1).

C1 și C2 sunt construcții cu structura din cărămidă și șarpantă de lemn acoperită cu tablă. În prezent se află in stare de conservare diferită, C1, mult mai bună decât C2. Peste ambele, domină volumul turn de expediție tărâțe, structură funcțională aferentă Morii.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C1+C2 (părțile din clădirea inițială)

- Criteriul vechimii – medie (C1, C2);
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie (C1) mică (C2);
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică (C1, C2);
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mediu (C1, C2);

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C2 (inserția expediție tărâțe)

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C1 i se aplică într-o mai mare măsură valoarea atribuită prin statutul de monument, decât imobilului C2 (partea din clădirea inițială), chiar dacă provin din aceeași construcție. Adoptarea unei atitudini față de aceste 3 corpuri poate fi diferențiată și în strânsă legătură cu re/funcționalizarea lor. Necesită protecție continuitatea frontului pe

această zonă (chiar dacă doar parțial edificat). Dintre cele 3 corpuri, C1 este oportun să beneficieze de protecția cea mai mare. Intervenția de inserție a volumului expediție tărâțe este atât de brutală încât nu se pune problema unei restituții a clădirii la forma originară. Pentru ambele corpuri ce compun C2 resursa valorică este mică și nu este exlus un scenariu comun de restructurare parțială sau totală.

Considerații

Pentru C1 și volumul din C2 este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament ce va avea în vedere realizarea de sondaje inclusiv la zona de extindere dinspre curte, unde copertina de lemn e înglobată în ea. De asemenea, este necesară o verificare subterană pentru confirmarea sau infirmarea prezenței subsolului pe această zonă.

CF 320607 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274

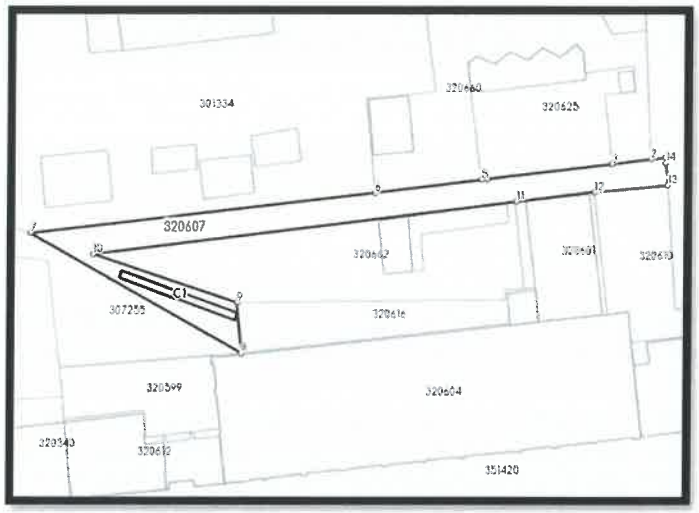


Fig.1.Plan de situație. Sursa:OCPI



Fig. 2. Cale de acces pietruită, pe amplasamentul fostelor linii CF. Sursa: bondstudio, 2024

A1.1 320607-C1 Linie garaj (ruină)

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1, linie de garaj, este o porțiune care făcea parte din căile ferate existente pe amplasament de la începuturi și care ducea la Moară, terenul fiind în directă legătură cu parcelele CF 307255 și CF 320616, cu aceași funcțiune. Pe această locație nu se mai regăsesc astăzi (cel puțin la inspecția vizuală) nici liniile, nici urme din ruina vreunei clădiri, ci doar un traseu pietruit. Parcela este rezultată în urma unei dezmembrări efectuate pe amplasament și terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului.

B. Imobile din afara zonei de incidență PUZ în lucru

ZONA - FABRICA DE DROJDIE							
Adresă	nr. crt.	nr. ord.	CF / top	S teren/ construcții (mp)	nr. clădiri	Observații / Referințe	Val. de patrimoniu
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274**		**1** **A1.1**	**320321 Top. 3249-3268/1/1/1/2**	**2312 – conf. CF 2357 – conf. PAD**	**6**	**magazie mixtă, atelier întreținere cazangerie + atelier întreținere, grup social, baie muncitorească, grup social, spirt atelier întreținere;** **teren parțial împrejmuit cu zidurile clădirilor;**	**parte din IIN**
	1	1	320321-C1		1	Magazie mixtă (are o magazie atașată pe latura nord înscrisă în CF304444-C6)	DA
	2	2	320321-C2		1	Atelier întreținere cazangerie + atelier întreținere	DA
	3	3	320321-C3		1	Grup social	NU
	4	4	320321-C4		1	Baie muncitorească	NU
	5	5	320321-C5		1	Grup social	NU
	6	6	320321-C6		1	Spirt atelier întreținere	DA
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/B**		**2** **A1.1**	**320318 Top: 3249-3268/1/2**	**3660 – conf. CF 3732 – conf. PV vecinătate**	**10**	**1 clădire birouri, 1 magazie, 1 rezervor subteran, 5 rezervoare subterane**	**parte din IIN**
	7	1	320318-C1		1	Clădire birouri	DA
	8	2	320318-C2		1	Magazie	DA
	9 ÷ 14	3 ÷ 8	320318-C3 ÷ C8		6	Rezervor subteran	posibil atribuită
	15	9	320318-C9		1	Bazin apă	NU
	16	10	320318-C10		1	Anexă	NU
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/A**		**3**	**302114 Top: 3249-3268/1/1/1/3**	**173 - conf. CF 175 – conf. PV vecinătate**	**2**		**parte din IIN**
	17	A1.1	302114-C1		1	Stație epurare	NU
	18	A1.2	302114-C2		1	Post transformator	NU
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/D**		**4** **A1.1**	**300847 Top: 3249-3268/1/3**	**11877 - conf. CF**	**6**	**2 clădiri birouri, 1 clădire lichior, 3 magazii**	**parte din IIN**
	19	1	300847-C1		1	Secția lichior	posibil (ascunsă)
	20	2	300847-C2		1	magazie metal	NU
	21	3	300847-C3		1	magazie metal	NU

	22	4	300847-C4		1	magazie	NU
	23	5	300847-C5		1	secția capsule	NU
	24	6	300847-C6		1	secția capsule	NU
	25	7	300847-C7		1	magazie	NU
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/A**		**5**	**302110 Top: 3249-3268/1/1/1/6**	**1208 - conf. CF 1231 - conf. PAD**	**2**	**Clădire producție lichior; Terenul parțial împrejmuit cu gard din beton, gard de metal și zidurile clădirilor;**	**parte din IIN**
	26	A1.1	302110-C1	771	1	Clădire producție lichior	NU
	27	*2*	*302110-C2*	*140*	*1*	*Magazie – fără acte*	NU
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/B**		**6**	**320320 Top: 3249-3268/1/4**	**477 - conf. CF 486 – conf. PAD**	**1**	**Clădire laborator; Terenul împrejmuit parțial cu zidul clădirii;**	**parte din IIN**
	28	A1.1	320320-C1	477	1	Clădire laborator	DA
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274**		**7**	**308757 Top: 3249/ 3268/1/1/1/1/2**	**651 - conf. CF 663 – conf. PAD**	**2**	**1 clădire producție spirt; Teren parțial împrejmuit zidul clădirilor;**	**parte din IIN**
	29	A1.1	308757-C1	535	1	Clădire producție spirt	DA (parțial)
	30	*2*	*308757-C2*	*70*	*1*	*Anexă – fără acte*	NU
Nr. 274		**8**	**320659 Top: 3249-3268/7**	**416 - conf. CF 423 – conf. PAD**	**1**	**Rezervor combustibil (ruină); Terenul neîmprejmuit;**	**parte din IIN**
	31	*A1.1*	*320659-C1*	*63*	*1*	*Rezervor combustibil (ruină)*	NU
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/A**		**9**	**302099 Top: 3249-3268/1/1/1/5**	**440 - conf. CF 448 – conf. PAD**	**1**	**Șopron metalic containere; Terenul împrejmuit parțial cu zidul clădirii și gard de metal;**	**parte din IIN**
	32	A1.1	302099-C1	448	1	Șopron metalic containere	NU
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/B**		**10 A1.1**	**320687 Top: 3249-3268/1/5**	**1295 - conf. CF 1320 – conf. PAD**	**3**	**3 clădiri stație de bioxid de carbon; Terenul împrejmuit parțial cu zidul clădirilor și gard dim metal;**	**parte din IIN**
	33	1	320687-C1	331	1	Stație de bioxid de carbon	NU
	34	2	320687-C2	493	1	Stație de bioxid de carbon	NU
	35	3	320687-C3	139	1	Stație de bioxid de carbon	NU
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/A**		**11**	**320339 Top: 3249-3268/1/1/1/4**	**8315 - conf. CF 8480 - conf. PAD**	**9**	**Clădire cazangerie parter + etaj, hală cazangerie dezvoltare, șopron presă fricțiune + șopron metalic , 3 magazii metal, 2 tâmplărie, decantor; Terenul împrejmuit parțial cu**	**parte din IIN**

		A1.1				**gard de beton, porți metalice și zidul clădirilor**	
	36	1	320339-C1	214	1	Clădire cazangerie parter + etaj	NU
	37	2	320339-C2	1798	1	Hală cazangerie dezvoltare	DA – valoare atribuită
	38	3	320339-C3	153	1	Șopron presă fricțiune+șopron metalic	NU
	39	4	320339-C4	26	1	Magazie metal	NU
	40	5	320339-C5	34	1	Magazie metal	NU
	41	6	320339-C6	85	1	Magazie metal	NU
	42	7	320339-C7	75	1	Tâmplărie	posibil
	43	8	320339-C8	74	1	Tâmplărie	posibil
	44	9	320339-C9	147	1	Decantor	NU
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274**		**12** **A1.1** **A1.2**	**304444** **Top: 3249-3268/1/1/1/1/1**	**44197 - conf. CF 45080 - conf. PAD**	**45**	**Construcția C2 înscrisă în CF 304444-C2** 4 clădiri, fabrica drojdie, 1 cabină poartă, 4 magazii, 2 ateliere, 3 stații pompare, 1 pichet PSI, 3 rezervoare subterane; 5 clădiri, secția, drojdie furajeră; **Terenul parțial împrejmuit cu gard de metal, gard de beton și zidurile clădirilor**	**parte din IIN**
	45 ÷ 48	1 ÷ 4	304444-C1 ÷ C4	581 / 472 / 426 / 404	4	Clădire fabrica drojdie	NU posibil (ascunsă)
	49	5	304444-C5	4	1	Cabina poartă	NU
	50 ÷ 52	6 ÷ 8	304444-C7 ÷ C9	406 / 76 / 5	3	Magazie	NU
	53 ÷ 54	9 ÷ 10	304444-C10 ÷ C11	31 / 21	2	Atelier	NU
	55 ÷ 57	11 ÷ 13	304444-C12 ÷ C14	120 / 118 / 7	3	Stație pompare	NU
	58	14	304444-C15	40	1	Pichet PSI	NU
	59 ÷ 61	15 ÷ 17	304444-C16 ÷ C18	57 / 123 / 120	3	Rezervor subteran *C17 și C18 - ruină*	NU posibil atribuită
	62	18	*304444-C19*	*7*	*1*	*Anexă - fără acte*	NU
	63 ÷ 64	19 ÷ 20	*304444-C20 ÷ C21*	*118 / 113*	*2*	*Rezervor subteran - fără acte (ruină)*	NU posibil atribuită
	65	21	304444-C6	66	1	Magazie	NU

	66	22	*304444-C22*	*16*	*1*	*Bazin - fără acte*	NU
	67 ÷ 69	23 ÷ 25	*304444-C23 ÷ C25*	*15 / 15 / 15*	*3*	*Rezervor - fără acte (ruină)*	NU posibil atribuită
	70	26	*304444-C26*	*36*	*1*	*Rampă auto - fără acte*	NU
	71	27	*304444-C27*	*192*	*1*	*Puț - fără acte*	NU
	72	28	*304444-C28*	*27*	*1*	*Rampă auto - fără acte*	NU
	73	29	*304444-C29*	*1015*	*1*	*Anexă - fără acte*	NU
	74 ÷ 81	30 ÷ 37	*304444-C30 ÷ C37*	*21 / 12 / 12 / 11 / 12 / 13 / 26 / 25*	*8*	*Rezervor - fără acte*	NU posibil atribuit
	82	38	*304444-C38*	*106*	*1*	*Cântar - fără acte*	NU
	83 ÷ 84	39 ÷ 40	*304444-C39 ÷ C40*	*29 / 27*	*2*	*Anexă - fără acte*	NU
	85 ÷ 89	41 ÷ 45	304444-C41 ÷ C45	672 / 513 / 282 / 570 / 138	5	Clădire secția drojdie furajeră *C42 și C45 - ruină*	DA
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/C**		**13**	**315801 Top: 3249-3268/3**	2017	-	*nu are construcții în CF Categorie folosință: curți construcții în CF	**exterior IIN**

INVENTAR TOTAL FABRICA DE DROJDIE
13 PARCELE
89 IMOBILE (CONSTRUCȚII + DOTĂRI)

ZONA - FABRICA DE SPIRT

Adresă	nr. crt.	nr. ord.	CF / top	S teren/ construcții (mp)	nr. clădiri	Observații / Referințe	Val de patrimoniu
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/B**		**1**	**320340**	**1162**	**1**	**Clădire birouri; Teren parțial împrejmuit cu construcții;**	**parte din IIN**
	1	A1.1	320340-C1	866	1	Clădire birouri	DA
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/C**		**2**	**320399 Top: 3888-3893/1/3**	**2657 conf. CF 2709 - conf. PAD**	**1**	**Cântar; Terenul neîmprejmuit;**	**parte din IIN**
	2	A1.1	320399-C1	55	1	Cântar	NU
Calea Aurel		**3**	**320332**	**433 - conf. CF**	**1**	**Instalație de distilare, rafinare tip RAUMA;**	**parte din IIN**

Vlaicu **Nr. 274/A**				**441 - conf. PAD**		**Terenul partial imprejmuit cu zidul cladirilor;**	
	3	A1.1	320332-C1	272	1	Instalatie de distilare, rafinare tip RAUMA	NU – posibil atribuită
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/C**		4	**320319 Top: 3888-3893/1/4**	**747**		*nu are construcții în CF Categorie folosință: curți construcții în CF	**parte din IIN**
						*nu are construcții în CF Categorie folosință: curți construcții în CF	
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/D**		5	**305571 Top: 3888-3893/1/5**	**962 - conf. CF 980 - conf. PAD**	**1**	**Depozit de porumb – spirt; Terenul împrejmuit parțial cu zidurile construcțiilor**	**parte din IIN**
	4	A1.1	305571-C1	917	1	depozit de porumb – spirt *e o copertină	NU
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/B**		6	**320679 Top: 3249-3268/8/2**	**135**		*nu are construcții în CF Categorie folosință: curți construcții în CF	**parte din IIN**
						*nu are construcții în CF Categorie folosință: curți construcții în CF	
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274**		7	**301938 Top: 3249-3268/8/1/2**	**294**		*nu are construcții în CF Categorie folosință: curți construcții în CF	**parte din IIN**
						*nu are construcții în CF Categorie folosință: curți construcții în CF	
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/A**		8	**302128 Top: 3888-3893/1/6**	**198 - conf. CF 201 - conf. PAD**		**Terenul împrejmuit parțial de gard de beton și zidul clădirilor vecine**	**parte din IIN**
					viran	*nu are construcții în CF Categorie folosință: curți construcții în CF	
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/B**		9	**320683 Top: 3249-3268/8/3**	**2 - conf. CF 2 - conf. PV de vecinătate**			**parte din IIN**
					viran	*nu are construcții în CF Categorie folosință: curți construcții în CF	

Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274/A**		**10**	**301614 Top: 3249-3268/8/1/1**	**885 - conf. CF**	**1**	**Hala centrală**	**parte din IIN**
	5	A1.1	301614-C1	885	1	Hala centrală	DA
Calea Aurel Vlaicu **Nr. 274**		**11**	**313574 Top: 3888-3893/1/1/1**	**6861 - conf. CF și PV de vecinătate**	**7**	**Constructia C1 inscrisa in CF 313574-C1;**	**parte din IIN**
	6	1	313574-C1		1	Sediu administrativ	DA
	7	2	313574-C2		1	Magazie spirt + hală distilare + rafinărie	DA
	8	3	313574-C3		1	Depozit + Fabrica de spirt – hală + Hală fermentare + Fabrica de spirt - hală	DA
	9	4	313574-C4		1	Fabrica de sprt - hală	DA
	10	5	313574-C5		1	Magazie	DA
	11	6	313574-C6		1	Magazie	DA parțial – corpul aferent C4
	12	7	313574-C7		1	Clădire	NU
INVENTAR TOTAL FABRICA DE SPIRT 11 PARCELE 12 IMOBILE (CONSTRUCȚII + DOTĂRI)							

ZONA - FABRICA DE DROJDIE

CF 320318 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/B**

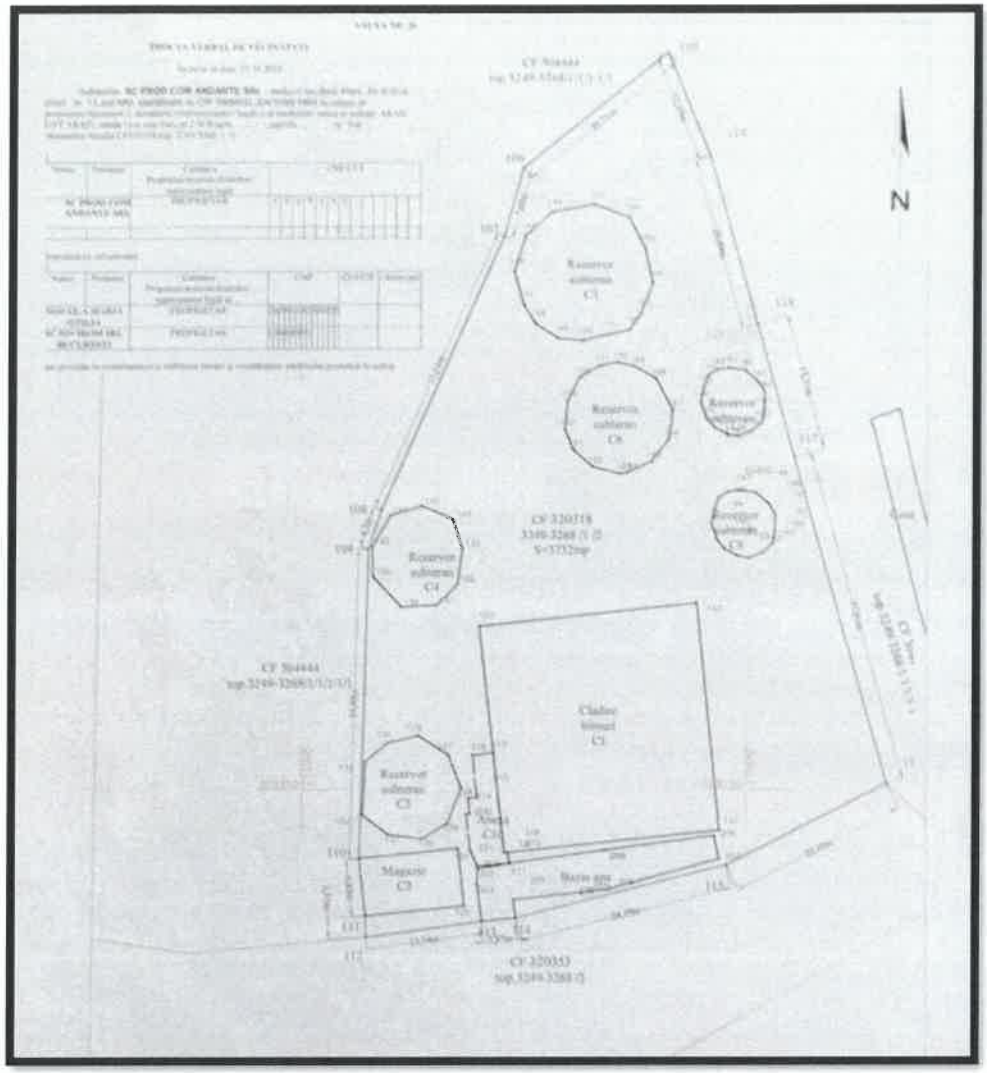


Fig. 1 Proces verbal de vecinătate (23.10.2023), sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.

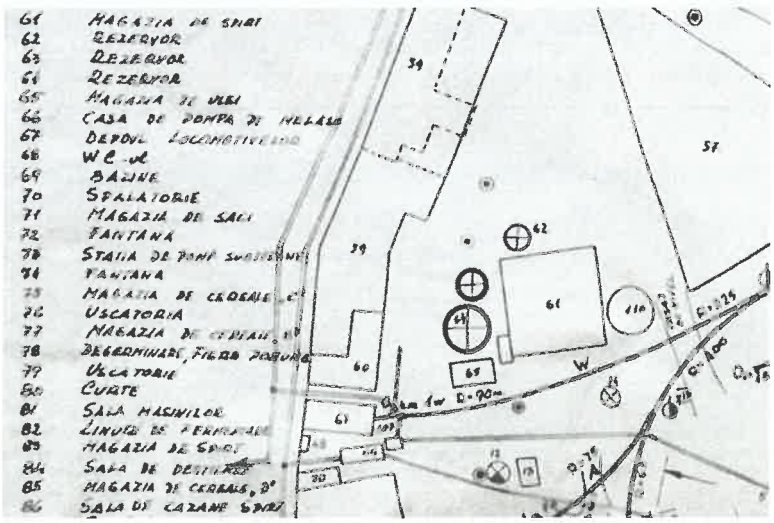


Fig.2 identificare pe harta 1958: C1=nr. 61=magazia de sprit, C2=nr. 65=magazia de ulei

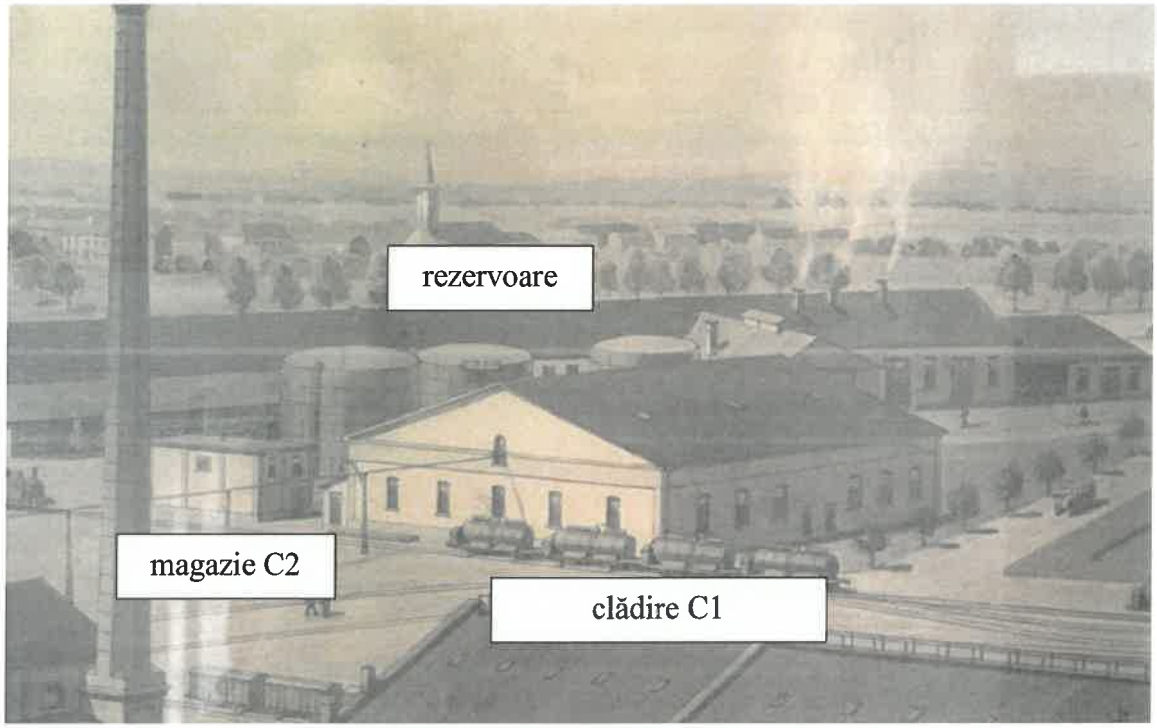


Fig. 3 Vedere dinspre sud – est

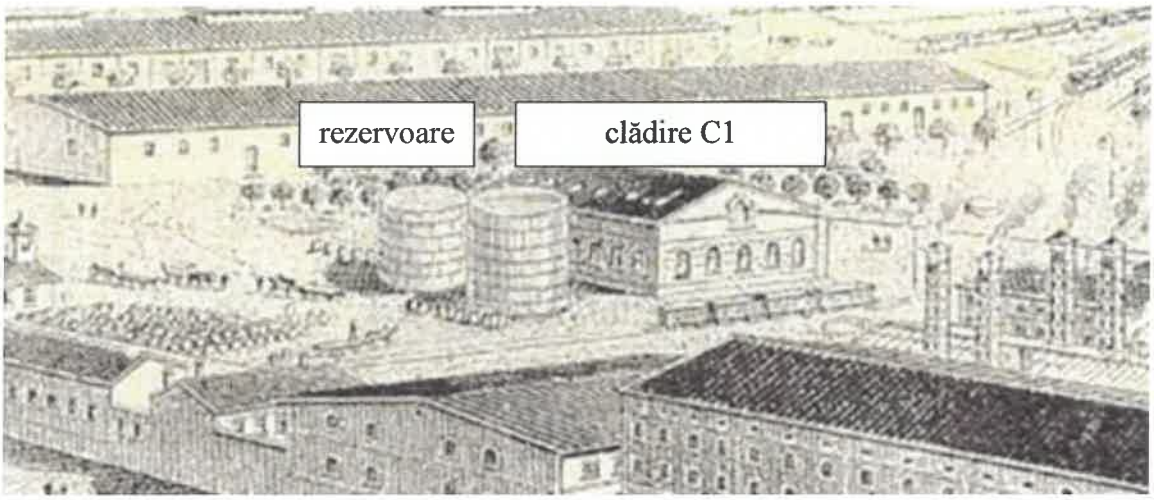


Fig.4 Vedere dinspre sud - vest

320318-C1 Clădire birouri



Fig. 1 Fațadă est



Fig. 2 Perspectivă nord - est



Fig. 3 Fațadă nord

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C1 este o magazie ce deservea fabrica de spirt, situată pe zona de sud-vest. Imobilul este un foarte bun exemplu de construcție interioară pusă în directă relație cu o cale de circulație, și anume cu principala linie ferată ce traversează amplasamentul. Este cel mai probabil o construcție adăugată din necesități funcționale, pe un spațiu deschis, de confluență între Fabrica de spirt și Fabrica de drojdie. (vezi planșa *Posibile restructurări-Zona Sud* și *Zonificări* @bondstudio2024)

Clădirea este un monovolum parter de amprentă pătrată, cu ziduri de cărămidă portantă și acoperiș în două ape, cu structura șarpantei cu grinzi din metal, căpriori de lemn și învelitoare din țiglă de tablă montată pe astereală de scândură. Acoperișul este evident o înlocuire de dată recentă. Arhitectura este similară cu cea a magaziei ruină, ceea ce întărește ipoteza datării în aceași perioadă, așa cum rezultă și din succesiunea hărților istorice, prima marcare clară fiind la 1955.

Imaginile grafice de arhivă de început de sec. XX prezintă clădirea în aceași conformație volumetrică dar față de aceasta, se constată modificări de goluri pe fațada est. La interior, spațiul este împărțit în două compartimente relativ egale, operațiune ce poate a fost realizată în relație și cu mutarea și lărgirea golurilor de acces de pe fațada est de pe zona mediană (conformația originară) în extremități (conformația actuală). Punctual, în zona de articulație a pereților cu acoperișul, la porțile de acces din extremități și la ușile mediane obturate se constată adaos de material tip BCA. La nivel de finisaje, pe trei dintre fațade se regăsesc tencuieli subțiri de var zugrăvite în aceași paletă cromatică cu a clădirilor din vecinătate – portocaliu pal. În mod surpinzător, fațada nord este complet nefinisată, lăsând vizibilă cărămida, într-o țesere foarte frumoasă și curată. Fața de restul, această fațadă este și mai decorată. Cu excepția pilaștrilor verticali ce au corespondență la interior, crenelatura aticului de la timpan și arcele mai proeminente de la ferestre sunt elemente ce nu se regăsesc pe restul fațadelor. Inclusiv mortarul adânc rostuit și muchia perfectă de articulare între această latura și fațadele de est și vest sugerează că, probabil, aici cărămida a fost de la început lăsată aparent (probabil o fațadă falsă, de dată ulterioară?). Un studiu de parament și stratigrafic este esențial pentru a vedea tipul de cărămidă și țeserea, pe toate laturile, vechimea tencuielilor/mortarelor și contururile golurilor obturate.

Starea de conservare este relativ bună și permite intervențiile necesare restaurării, pentru creșterea valorii

ambientale și utilizarea în condiții optime, fiind un bun exemplar conservat, de arhitectură industrială suport.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mica/medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;

În cazul restaurării:

- punerea în valoare prin refuncționalizare după recomandările propuse;
- restaurarea și conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale originare;
- conservarea atmosferei istorice a zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea complexului din care face parte și că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este medie, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă.

320318-C2 Magazie





Fig. 1, Fațadă est și. Fig. 2 Fațade nord-vest



Fig. 3 Fațadă nord

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Magazia apare ulterior clădirii C1 și este amplasată pe același teren (inițial viran), în imediata apropiere a acesteia. Așa cum rezultă din corelarea informațiilor, a fost edificată post 1922, probabil în intervalul 1943-

1948, cu o primă marcare clară la 1955 (nr. 38=rezervor subteran). Arhitectura și tehnica constructivă este identică cu C1. Clădirea este un monovolum parter de amprentă dreptunghiulară, cu ziduri de cărămidă portantă și acoperiș, de la origini, tip terasă cu învelitoare de tablă. Fațadele sunt ritmate de aceiași pilaștrii verticali proeminenți, din cărămidă.

Clădirea prezintă urme de igrasie puternică, în special pe soclul de nord, tencuieli degradate cu desprinderi punctuale de material pe toate laturile (în special la soclu și la partea superioară a pereților). Se observă și sensibile urme de cosmetizări ulterioare, fără a aduce însă un plus de valoare. Cel puțin pe fațada de est, golurile de uși și ferestre acces au fost modificate față de cele originare, așa cum rezultă și din imaginile de arhivă. Un studiu de parament și stratigrafic este esențial pentru stabilirea vechimii tencuielilor/moratrelor și a contururilor golurilor obturate.

Starea de conservare este satisfăcătoare, clădirea nu prezintă avarii structurale și permite intervențiile necesare restaurării, pentru creșterea valorii ambientale și utilizarea în condiții optime, fiind un bun exemplar conservat, de arhitectură industrială suport.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică/medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică/medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;

În cazul restaurării:

- punerea în valoare prin refuncționalizare după recomandările propuse;
- restaurarea și conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale originare;
- conservarea atmosferei istorice a zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea complexului din care face parte și că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă.

320318-C3 ÷ C8 **Rezervor subteran**

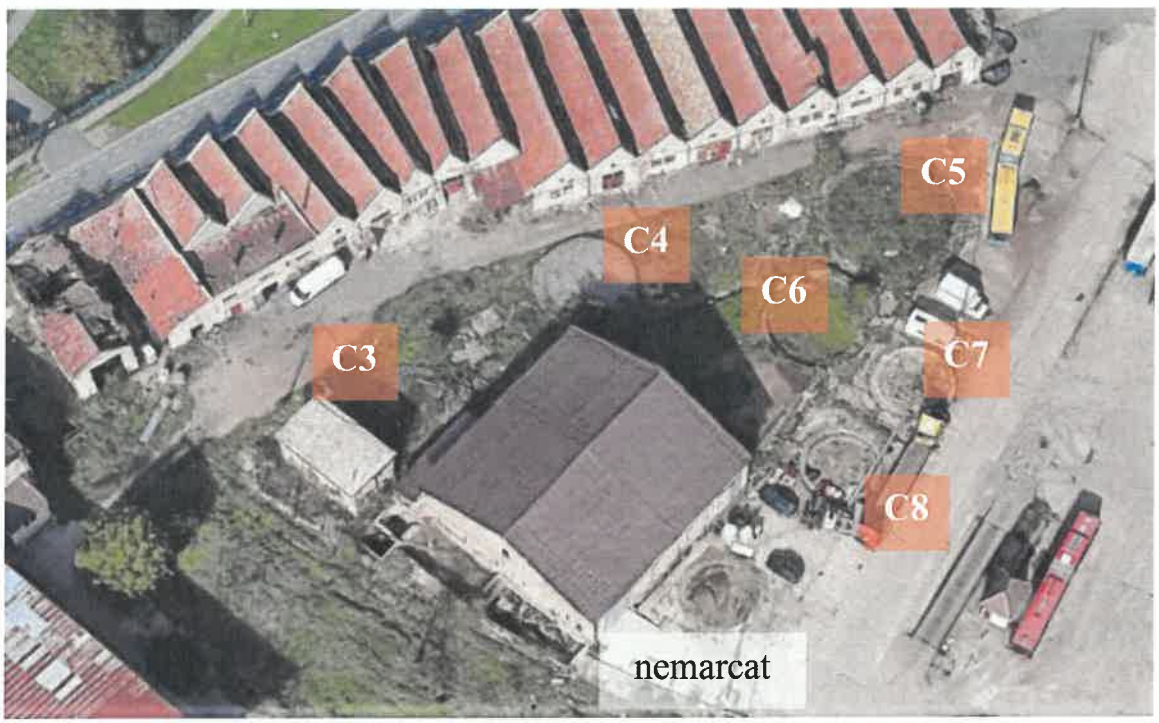


Fig. 1. Platformă rezervoare. Sursa: google maps@2022



Fig. 2. Extras din grafica de la 1940. Sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

La momentul inspecției vizuale toate rezervoarele sunt în stare de ruină, la nivelul solului fiind desființate, rămânând doar platforma care le găzduia. Aceasta se află în proximitatea Fabricii de spirt, în zona sud-vestică a incintei și este în oglindă, din punct de vedere formal, cu platforma de pe CF 300847. Amplasamentul a avut o dezvoltare continuă de-a lungul anilor, cu diverse inserții, cele mai recente datând din perioada post-decembristă. În ceea ce privește rezervoarele, C3 și C4 sunt reprezentate în graficile de arhivă estimând datarea lor înaintea perioadei comuniste (perioada Neuman), iar C5 ÷ C8 apar, alternant, pe hărți, începând cu 1975 până în 1994, posibil și ulterior. Pe planul din 1958 mai apare un rezervor, nemarcat azi pe ridicarea topo dar ale cărui urme sunt încă vzibile. Corpurile sunt dezafectate însă pentru faptul că inspecția vizuală subterană e limitată, se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică/medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică/medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Imobilul (teren și construcții) beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor li se aplică într-o oarecare măsură valoarea complexului din care fac parte și că pot beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea lor *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiția securizării adecvate. Totodată, întrucât resursa valorică este modestă și prezența în incintă defavorizează valorificarea ansamblului, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Considerații 320318-C3 ÷ C8

Alături de grupul de rezervoare de pe CF 304444 – C16÷C21, CF 304444 - C22÷C25, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament. Din acest considerent, se recomandă cel puțin conservarea sau marcarea amprentei lor, *in situ*.

320318-C9 Bazin apă



Fig. 1 Vedere sud

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C9 este un bazin cu amprentă dreptunghiulară poziționat adiacent și paralel la fațada sudică a corpului C1 și face parte dintr-un grup de construcții edilitare cu aceeași destinație. Nu apare reprezentat pe hărțile și planurile din arhivă, putând fi datat atât în perioada comunistă cât și în prima decadă a perioadei post-decembristă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Imobilul (teren și construcții) beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte, dar că poate beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

320318-C10 Anexă



Fig. 1 Vedere sud



Fig. 2 Fațadă vest

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea Anexă C10 este o construcție de mici dimensiuni atașată fațadei de vest a Clădirii de birouri C1. Este, de fapt, compusă din 2 volume de amprentă regulată, cu structură de zidărie portantă, supraînălțată la partea superioară cu BCA. Întregul ansamblu al acoperișului este de factură recentă, într-o apă, cu structura șarpantei din lemn și învelitoarea țiglă de tablă (ca și la clădirea de birouri C1).

Pe imaginile de arhivă apare o construcție cu aceași conformație de gabarit; totuși, față de acele imagini, anexa actuală este mai lungă și iese din fila fațadei de sud a clădirii de care este alipită (în acest decroș, pe latura

de est, este inserată o fereastră de mici dimensiuni cu tâmplărie metalică). Detaliul sugerează fie edificarea unei noi clădiri pe aproximativ același contur, fie extinderea prin prelungire a clădirii originare.

În mod evident și deja binecunoscut pentru incinta fabricilor, finisajele de fațadă sunt uniformizate și regăsim aceleași tencuieli subțiri de var cu zugrăveli culoare ocur/portocaliu. Un studiu de parament și stratigrafic este esențial pentru stabilirea vechimii tencuielilor/moratrelor și a contururilor golurilor obturate. În orice caz, construcția a fost modestă, încă de la origini și pe parcurs a pierdut și mai mult din valoare. Pe planul de la 1958 e marcată dar nici măcar nu e inventariată în legendă. Starea de conservare este proastă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea ansamblului din care face parte. Întrucât resursa valorică este mică și prezența în incintă defavorizează valorificarea complexului este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

CF 320321 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**



Fig. 1. Identificare zonă pe hărțile din 1892 - 1893 – 1906 – 1909 – 1911 – 1914 - 1931

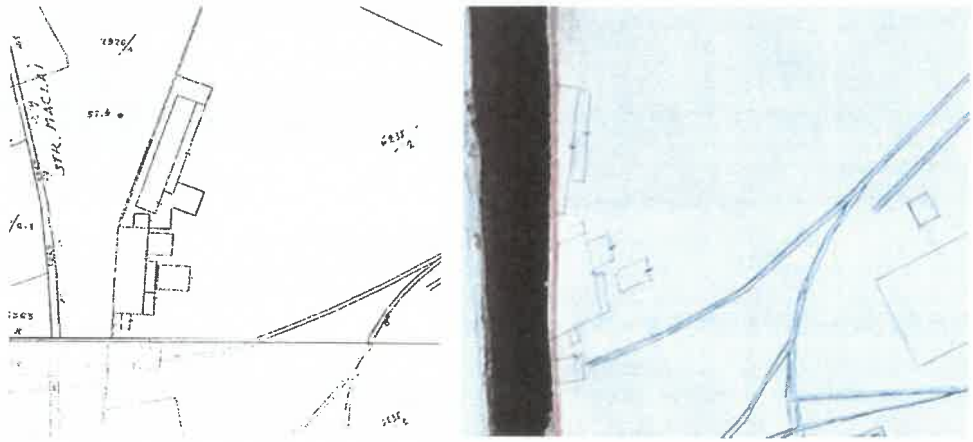


Fig. 2. Clădirile antecesoare reprezentate pe zona atelierelor actuale pe planul de la 1887 și 1922

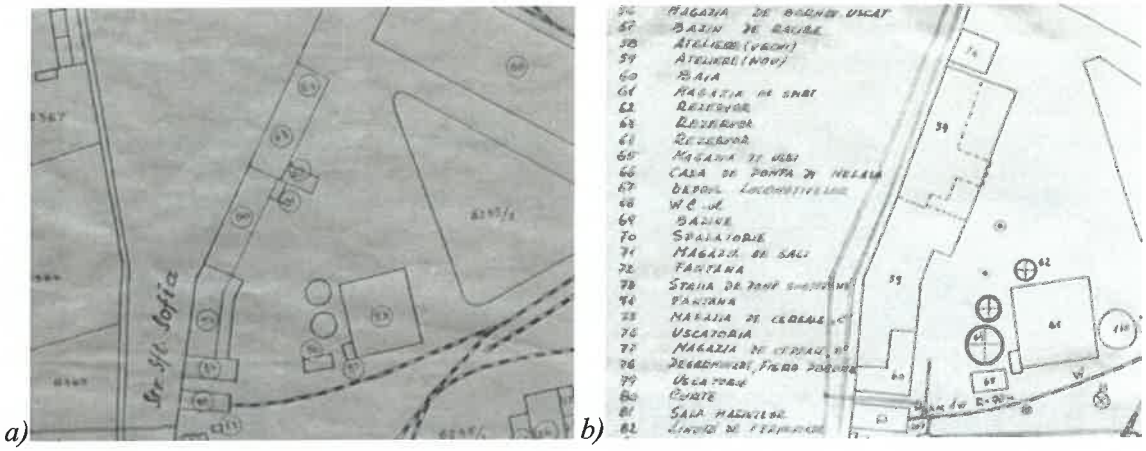


Fig. 3. a)plan din perioada comunistă (cca 1955) și b)plan 1958 cu zona atelierelor corespunzătoare legendei 59 – Ateliere (nou), 60 – Baia (dispare ulterior); 56 – Magazia de borhot uscat – nu mai există (terenul aferent e acum pe top. 304444); 67 – Depoul locomotivelor este acum CF 320353-C1

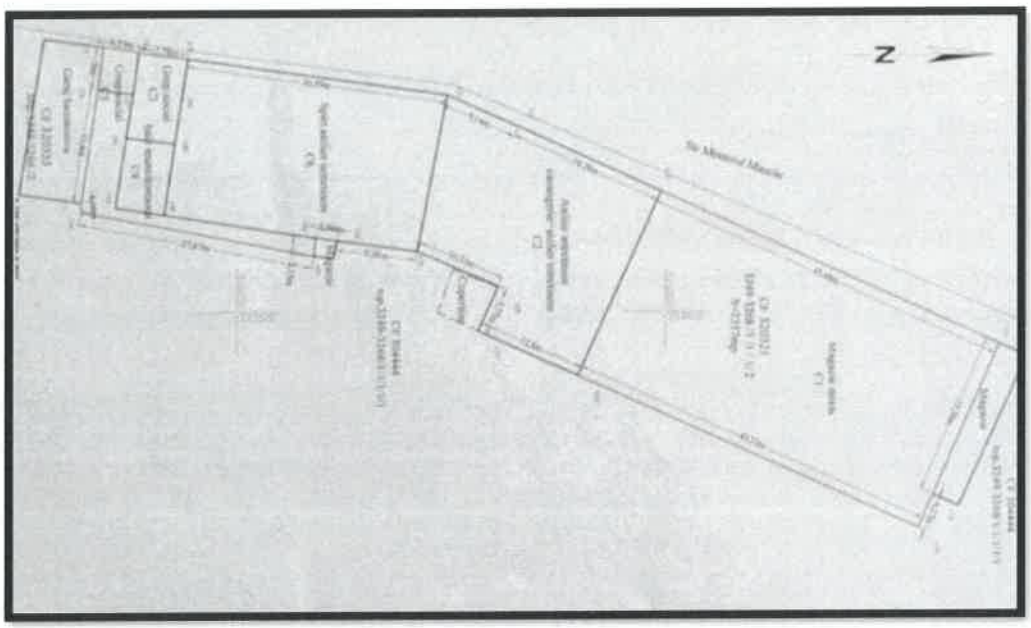


Fig. 4. Plan de amplasament și delimitare a imobilului



Fig. 5. Perspectivă istorică cu accesul principal de pe actuala str. M. Manole și în fundal dreapta, atelierele

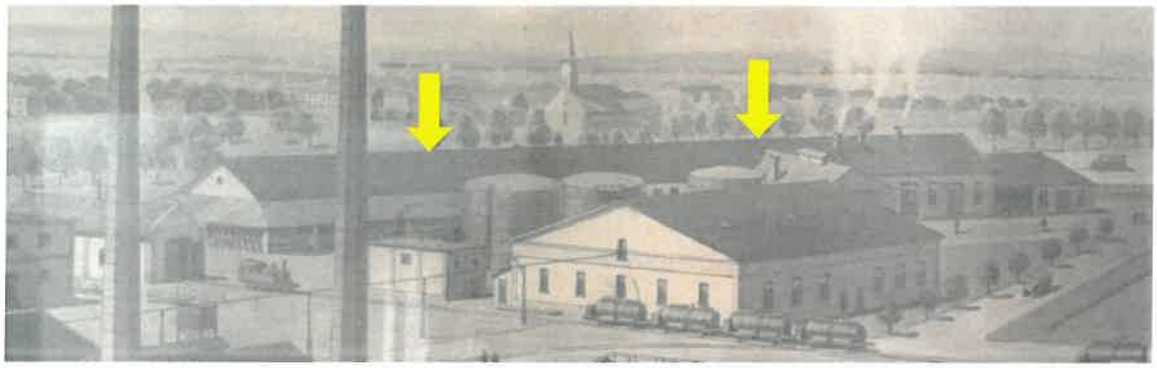


Fig. 6 imagine de arhivă cu clădirile predecesoare atelierelor actuale, pe fundal

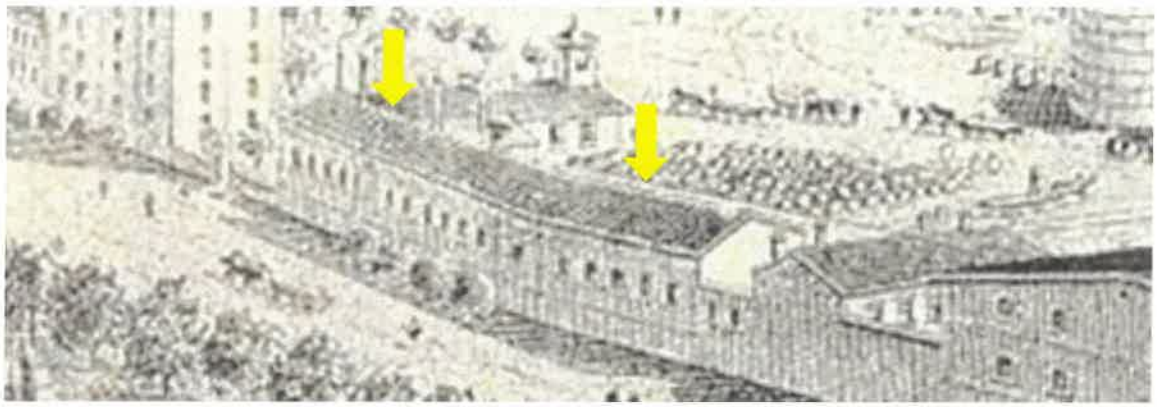


Fig. 7 imagine de arhivă cu clădirile predecesoare atelierelor actuale, în prim plan pe str. Meșterul Manole

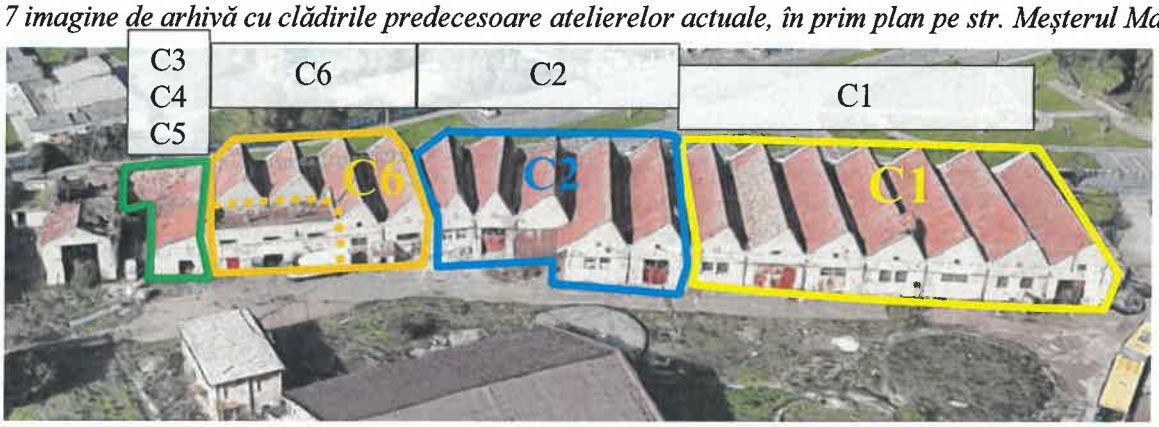


Fig. 8 perspectivă aeriană actuală cu marcarea corespondenței cadastrale pe volumetrie



a)



b)

Fig. 9. perspectivă actuală a) din interiorul amplasamentului și b) de pe str. Meșterul Manole

320321-C1 **Magazie mixtă**





Fig. 1, 2. desfășurată fațadă est, spre curtea interioară - C1



Fig. 3 detaliu de parament pe fațada de la str. M. Manole – C1

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Magazia mixtă C1 este cea mai amplă și îi corespund primele 7 module. La origini a fost o structură de cărămidă plină portantă, dar ulterior s-au introdus grinzi și stâlpi de beton (unii ramforsați la bază cu chingi de metal). Din loc în loc găsim și câte un stâlp de lemn, cu rol de susținere. Acoperișul este tip șarpantă de lemn în 2 ape de pantă inegală, cu rupere de versant pe latura de nord. Luminatoarele (ca și la celelalte module) sunt poziționate pe această parte. Învelitoarea este de țiglă ceramică profilată cu suport de astereală lemn și finisaj interior - tencuială pe plasă de trestie. Finisajele exterioare sunt tencuieli subțiri de var zugrăvite în aceași paletă cromatică cu a clădirilor din vecinătate – portocaliu pal.

La interior, majoritatea modulelor comunică între ele prin goluri ample realizate în pereții delimitatori. În spațiile mari au mai fost realizate de-a lungul timpului și compartimentări interioare. În zonele cu tencuială desprinsă se observă diverse tipuri de cărămidă istorică folosite la zidărie. Acest lucru indică fie folosirea materialului din demolări anterioare pentru recostrucție fie extinderi de volume existente cu adaos de material nou. Tot la interior se observă că timpanele verticale de la acoperiș, dinspre stradă, sunt mai subțiri decât zidurile pe care sprijină. Acest detaliu nu este vizibil la fila exterioară a pereților, doar din interiorul spațiilor. Poate fi un indicator pentru o etapă de edificare a acoperișului, ulterioară construirii elevațiilor. Pardoseala este de diferite tipuri: cărămidă, placă turnată de beton și dale mărunte de piatră cubică iar acest lucru evidențiază faptul că asupra acestor construcții s-a intervenit mult de-a lngul timpului.

Ferestrele sunt grupate în pereche pe laturile scurte ale fiecărui modul, iar spre incintă, unde necesitatea funcțională a impus, unele au fost transformate într-un gol mare, de ușă dublă. Ferestrele sunt ordonate și au golurile identice pe fațada dinspre stradă dar înspre curte, unele au fost vizibil modificate. În general, tâmplăriile sunt metalice cu ochiuri mici de sticlă și punctual, unele au fost înlocuite cu tâmplării de PVC cu geam termorezistent. Tâmplariile de la luminatoare sunt din lemn, cu foi simple.

Starea de conservare este foarte rea, mai rea decât pare din exterior, cu finisaje deteriorate și cu unele zone prăbușite iar altele cu pericol de colaps. Sursa principală a degradărilor pare să fie deficiențele de alcătuire și întreținere la acoperiș, fapt ce a condus la masive infiltrații de apă pluvială. Sunt vizibile avarii structurale atât la acoperiș cât și la grinzi și stâlpi, fiind absolut necesară o punere în siguranță și expertizarea structurală pentru evitarea pericolului public, concomitent cu o cartare minuțioasă a degradărilor. Studiu de parament și stratigrafic este esențial pentru stabilirea vechimii tencuielilor/moratrelor și a contururilor golurilor obturate.

- *pentru anexa – magazie, atașată pe latura nord – vezi CF 304444-C6;*

320321-C2 Atelier întreținere cazangerie + atelier întreținere





Fig. 1, 2, 3. desfășurată fațadă est, spre curtea interioară – C2

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpului C2 îi corepund următoarele 5 module, dintre care 2, mai lungi, în continuarea C1 iar următoarele 3, mai scurte, la filă cu C6. La acest ateliere, în ciuda zugrăvelii nou aplicate la exterior, situația este la fel de dramatică ca și la magazie. Se constată aceleași caracteristici, degradări și stare de conservare ca și la C1, cu unele sensibile variații (de ex. pe alocuri, tâmplările luminatoarelor sunt de metal, mai există și zidărie de BCA sau cărămidă cu goluri, etc.). În plus, la fațada dinspre curte au mai fost adiționate și 2 copertine metalice, de slabă calitate și ținută.

320321-C6 **Spirt atelier întreținere**



Fig. 1 desfășurată fațadă est - C6



Fig. 2. detaliu de parament pe fațada de la str. M. Manole, în care se văd 2 tipuri de cărămidă, una folosită la timpanele acoperișului, alta la ziduri - C6



Fig.3. detaliu de parament pe fațada est – C6 și de articulație cu C4, în partea stângă

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpului C6 îi corespund următoarele 4 module în continuarea lui C2, dintre care 2 medii și încă 2 - cele mai scurte dintre toate. La acest atelier inspecția vizuală s-a făcut din exterior, dar putem estima pentru modulele "acordeon" același tip de caracteristici și probleme semnalate anterior pentru C1 și C2. În ceea ce privește extinderea de pe latura de est, spre curte, această este o adiție de ordin funcțional, din cărămidă vizibil mai nouă, la fel ca cea identificată la timpanele acoperișurilor.

Considerații C1, C2, C6

Corpurile C1, C2, C6 sunt o înșiruire de module dreptunghiulare dispuse adiacent după laturile lungi, fiecare cu propriul acoperiș în 2 ape și luminator pe ambele versante nordice. Aceste corpuri au în comun intenția de tratare volumetrică unitară și frontul uniform spre str. M. Manole. Ceea ce însă a scăpat rigorii este calibrarea diferită de gabarit, în ciuda adoptării aceluiași sistem de acoperire care, și el, prezintă diferențe de proporții între module. Cu alte cuvinte, coerența intenției s-a pierdut în rezultatul execuției. Opinăm că parte din "vină" o au amprentele sau fragmentele clădirilor anterioare care probabil au imprimat niște condiționări de ordin planimetric și de proporții asupra noilor inserții. Astfel, C1, C2 și C6 se regăsesc în 3 calupuri de module, fiecare calup de lungime diferită, descrescătoare dinspre C1 la nord, spre C6, la sud.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C1, C2, C6

- Criteriul vechimii – mică/medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;

În cazul restaurării:

- punerea în valoare prin refuncționalizare după recomandările propuse;
- păstrarea continuității frontului construit la str. M. Manole;
- restaurarea și conservarea sistemului constructiv, specific arhitecturii industriale suport;
- conservarea de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- conservarea atmosferei istorice a zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor C1, C2 și C6 li se aplică valoarea complexului din care fac parte și că pot beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Intervențiile asupra clădirilor se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișe anexă.

- *pentru anexa – magazie, atașată la latura est se va vedea CF 304444-C9*

320321-C3 **Grup social**
320321-C4 **Baie muncitorească**
320321-C5 **Grup social**

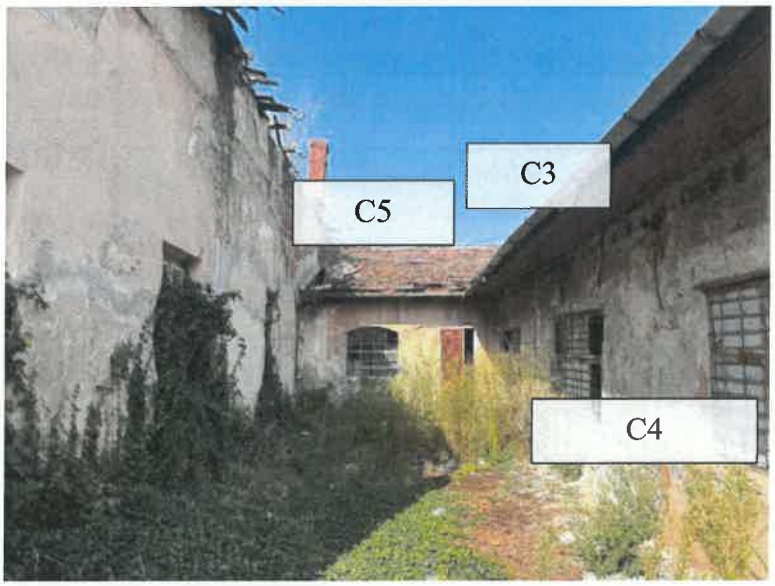


Fig.1 grupul social + baia muncitorească



Fig.2 fațadă est - C4 și vecinătatea cu C6 în partea dreaptă

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție C3, C4, C5

Aceste 3 corpuri dispuse sub formă de L, au o arhitectură diferită de a atelierelor C1, C2 și C6 fiind evident, după dispunerea planimetrică și conformarea acoperișului, că umplu un interspațiu între garajul de locomotive CF 320353-C1 și ultimele travei ale atelierelor. Acum, baia muncitorească este delimitată ca C4, însă pe amprenta de la 1964 ea se continuă în formă L și pe fațada est, pe amprenta volumului actual cu acoperiș terasă, atribuit C6. Acest lucru are sens, întrucât conformarea volumetrică indică 2 adiții/extinderi succesive, dintre care prima a fost C4 iar ulterior, extinderea C6 pe latura est (nu știm dacă între C4 și C6 există comunicare la interior). Dintre cele 3 corpuri, C5 este singurul cu o fereastra arcuită (similară cu cele de la magazia CF 301614), diferită de cele prezente la C4, care sunt drepte. Volumele sunt edificate pe nivel parter și sunt, din toate punctele de vedere, construcții modeste cu rol suport/utilitar. Starea de conservare este rea. La nivel de finisaje, pe fațade se regăsesc tencuieli subțiri de var zugrăvite în aceași paletă cromatică cu a clădirilor din vecinătate – portocaliu pal.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- necesitatea (sau nu) reîntregirii frontului (?); conform istoricului, nu este obligatorie, poate fi spațiu liber doar cu împrejmuire sau acces secundar, poate chiar în relație cu penetrația principală de pe zona de restructurare 1;
- se poate crea un traseu pietonal foarte bun, adicacent fațadelor de est ale atelierelor pe toată zona de restructurare 1";

În cazul conservării/reabilitării:

- punerea în valoare prin refuncționalizare după recomandările propuse;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor C3, C4 și C5 nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică și prezența în incintă defavorizează valorificarea complexului este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Concluzii CF 320321

Așa cum se observă din succesiunea hărților istorice, amplasamentul actualelor ateliere a fost construit încă de foarte devreme. Deși nu garantăm pentru acratețea reprezentărilor, totuși este evident că dinamica succesiunii edificărilor este destul de mare, cu extinderi, înlocuiri parțiale sau totale de la o etapă la alta. Clădirile originare erau datate anterior magaziilor mai mari, din vecinătate, dar ansamblul actual al corpurilor C1 ÷ C6, identificate conform plan (fig.) este o conformație din perioada comunistă, cu amprentă similară pe planurile de la 1958 și 1964. Împărțirea cadastrală actuală este într-o oarecare corespondență cu istoricul utilizarii funcționale a spațiilor, dar nu neapărat și cu volumele imobilelor. Între acestea s-a creat în timp o legătură morfo-structurală destul de puternică, motiv pentru care decelarea elementelor valoroase de cele parazitare necesită o analiză și o inventariere mai aprofundată, în etapele ulterioare de proiectare. Datorită multiplelor intervenții realizate la aceste clădiri de-a lungul timpului, se impune realizarea unor relevee minuțioase de arhitectură, completate de studii stratigrafice și de parament pentru identificarea exactă a etapelor constructive și corespondeța acestora în elementele conservate. Între cele 6 corpuri analizate, se remarcă o mai mare coerență de ansamblu la volumele C1, C2 și C6. Din păcate, sunt în stare foarte proastă de conservare, prin urmare sunt imperios necesare:

- punerea în siguranță prin măsuri provizorii de împiedicare a accidentelor și eliminare a pericolului public;
- inventarierea și expertizarea structurală;
- realizarea releveelor de arhitectură, cartarea degradărilor și analizarea caracteristicilor imobilelor;
- realizarea studiului de parament și stratigrafic, sondaje la pardoseli, analize biochimice la elementele de lemn;

imobilele fac parte din zona de restructurare 1'și necesită integrare în scenariul propus pentru aceasta, concomitent cu zona 1 și 4.

CF 302114 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/A**

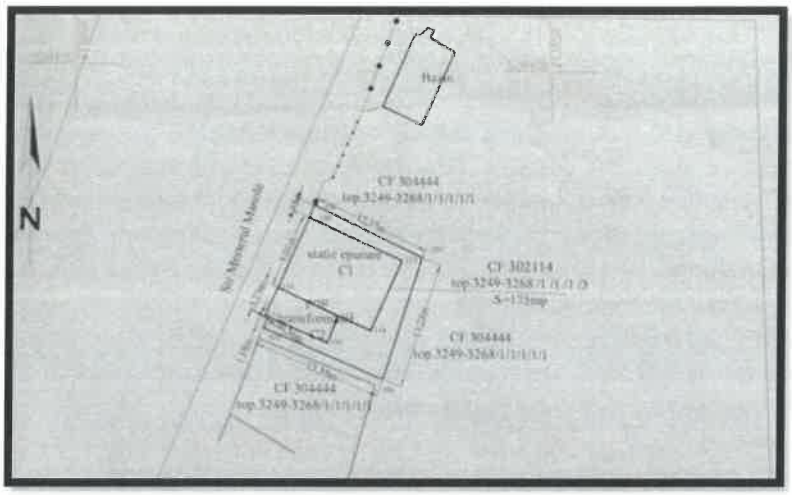


Fig.1 Proces verbal de vecinătate (08.11.2023), sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.

A1.1	**302114-C1**	**Stație epurare**
A1.2	**302114-C2**	**Post transformator**



Fig.2 .Corp C1. Fațadă nord.





Fig.3 . Corp C1. Vedere nord-vest. Fig.4 . Corp C2. Fațadă sud.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 este o clădire cu destinație utilitară cu rol de stație epurare, aliniată la frontul străzii Meșterul Manole. Imobilul are amprentă rectangulară la sol și regim de înălțime parter dar este format din două volume: cel spre vest cu o înălțime de cca. 5 m, iar cel estic - un turn de cca. 7-8 m. Golurile cu grilaje de metal pentru aerisire sunt preponderent la fațada de la stradă, dispuse în partea superioară și la demisol (interiorul nu a fost accesibil la momentul inspecției vizuale). C2 este un volum mai modest, alipit la corpul C1 și are tot destinație utilitară,

amprentă la sol dreptunghiulară și gabarit redus, cu înalțime de cca. 4 m. Pe fațada sud a acesteia este un gol de fereastră arcuită.

Conform surselor, aproximativ pe acest amplasament apare încă de la 1955 o construcție marcată pe planuri "casa transformatorilor (cărămidă)/cabină racord electric". Tipul și țeserea cărămizii de pe fațada vest a C2 pare la fel cu cea folosită pentru gard, însă pentru volumul C1 nu putem spune cu exactitate (nu s-au făcut sondaje de parrament) dar este o inserție mai brutală în frontul care până atunci, era doar împrejmuit. În orice caz, sistemul de acoperire la ambele corpuri de la stradă este specific perioadei comuniste și opinăm că, chiar dacă păstrează poate elemente mai vechi, intervenții majore s-au făcut asupra lor în anii `50.

Starea de conservare a acestor două clădiri este relativ satisfăcătoare. Spre incintă, finisajele exterioare sunt într-o stare mult mai bună de conservare față de cele de la fațada dispre stradă, integrată în împrejmuire.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de construcții, rezultând într-un spațiu mai valoros pentru utilizări viitoare și care poate ranforsa caracterul alveolei, spre stradă și în relație cu incinta;
- permite reconstruirea/reîntregirea împrejmuirii istorice;

În cazul reabilitării/restaurării/renovării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- conservarea atmosferei zonei, specifică perioadei comuniste;
- măsuri pentru creșterea valorii ambientale;
- păstrarea continuității frontului prin mărturia a 2 perioade suprapuse: împrejmuirea (Neuman) și C1 (comunistă);

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică într-o mică măsură valoarea complexului din care face parte și este posibilă eliminarea, din considerente de aducere la starea inițială a acestei zone (cu refacerea împrejmuirii) sau de suplimentare a terenului liber. Cu toate acestea, din considerente funcționale și raționale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta prin conservare și luarea de măsuri pentru creșterea valorii ambientale.

CF 300847 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/D**

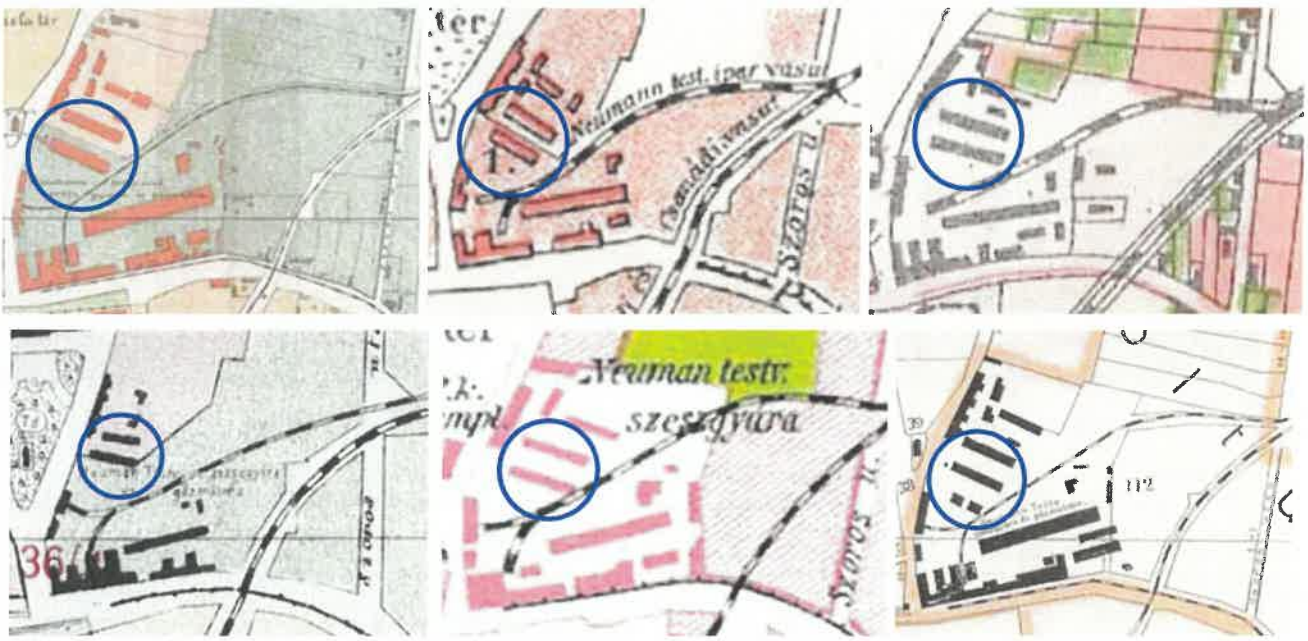


Fig.1 reprezentări hărți istorice: 1892 - 1893 – 1906 – 1909 – 1911 – 1914 – 1931

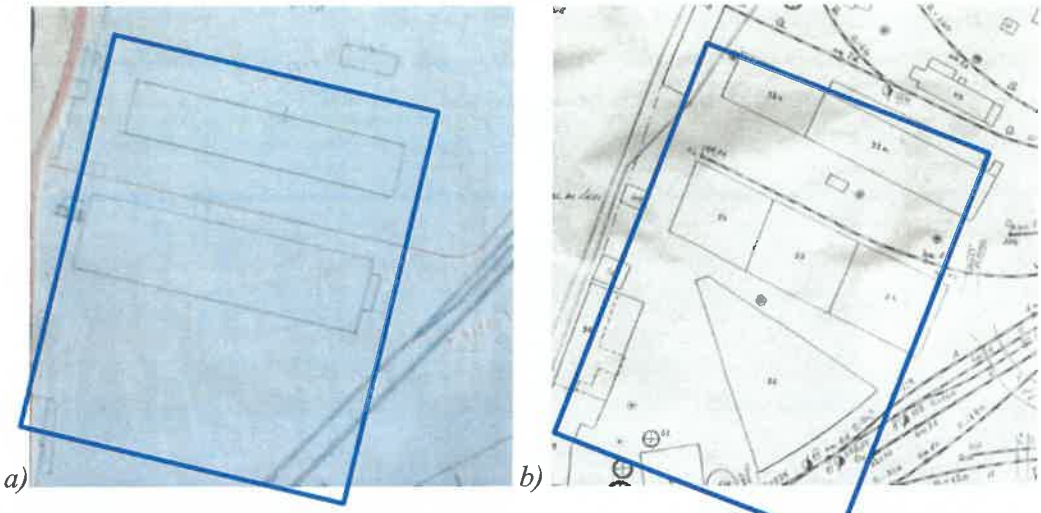


Fig.2 plan a) 1922 și b) 1958, cu legenda: 54 – magazia de cereale; 55 – magazia de materiale; 56 – Magazia de borhot uscat; 52a-52b – îngrășătoria de porci, atelier de lăzi; 57 – bazin de răcire



Fig. 3 identificare a) hartă cadastrală 1975 @OCPI și b) GIS 2014

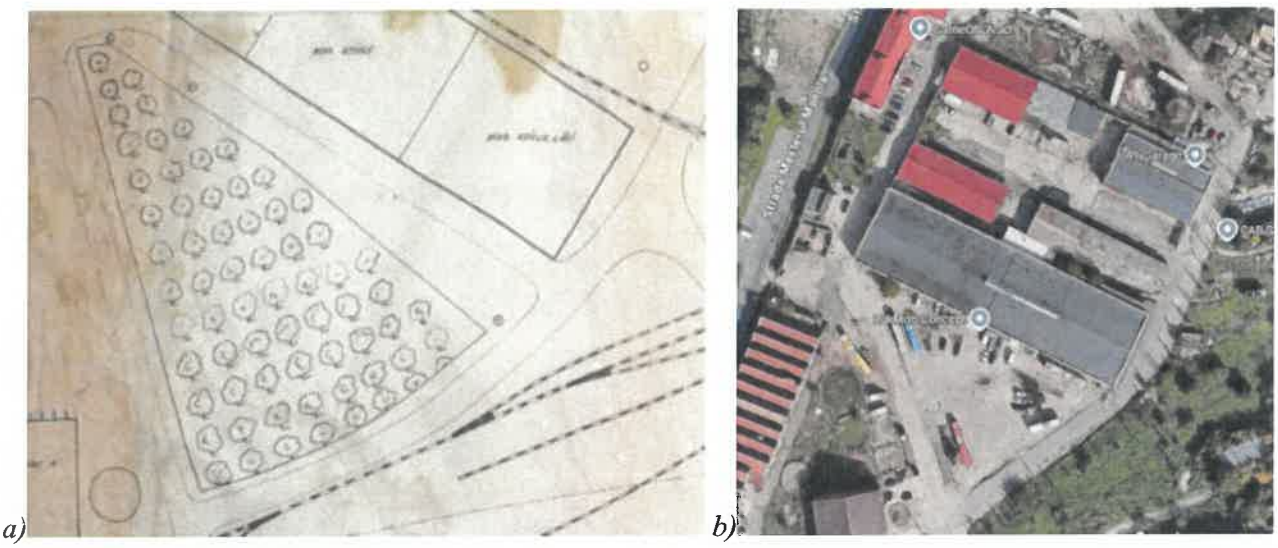


Fig.4 a)plan perioada socialistă – singura reprezentare cu platforma bazinului de răcire, plantată și b) identificare ridicare topo 2023 și gmaps 2024

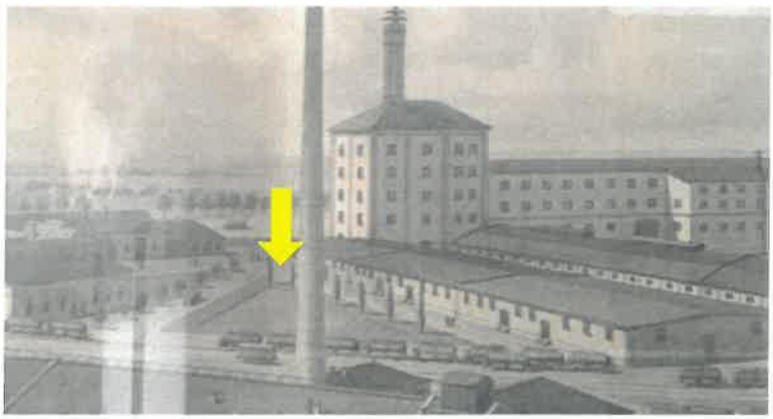


Fig.5 imagine de arhivă cu bazinul de răcire

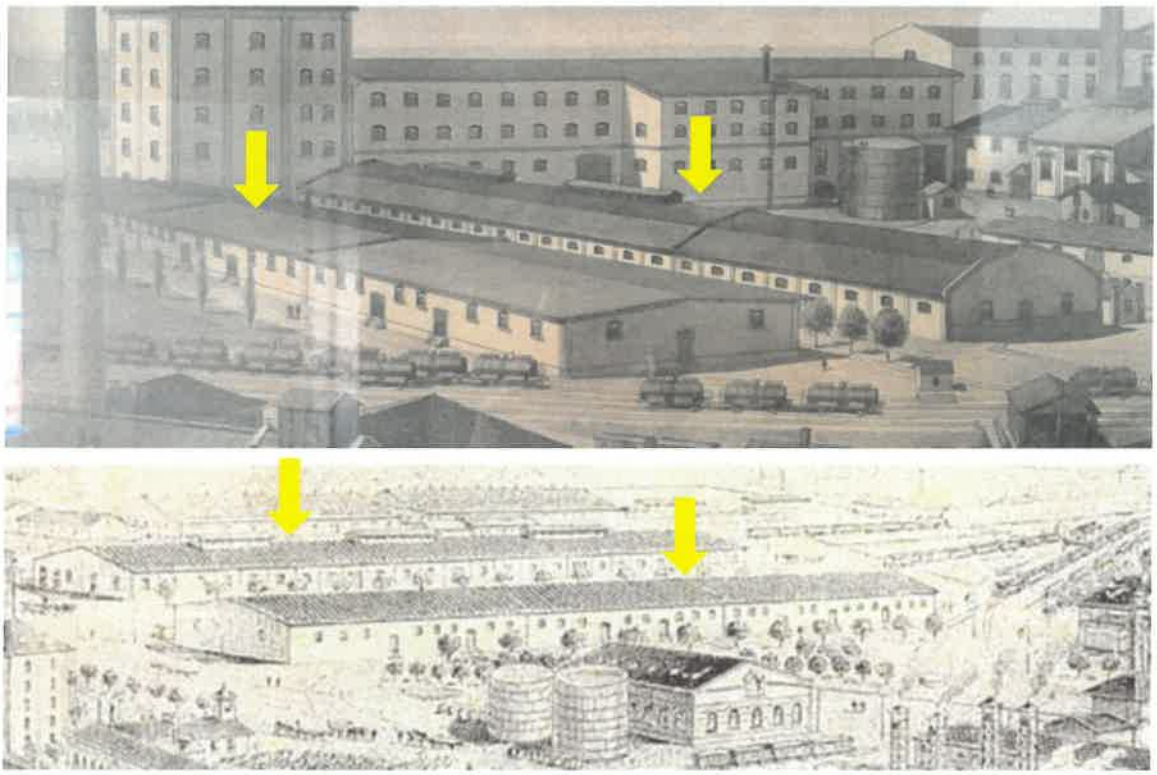


Fig. 6, 7. reprezentări grafice de arhuvă

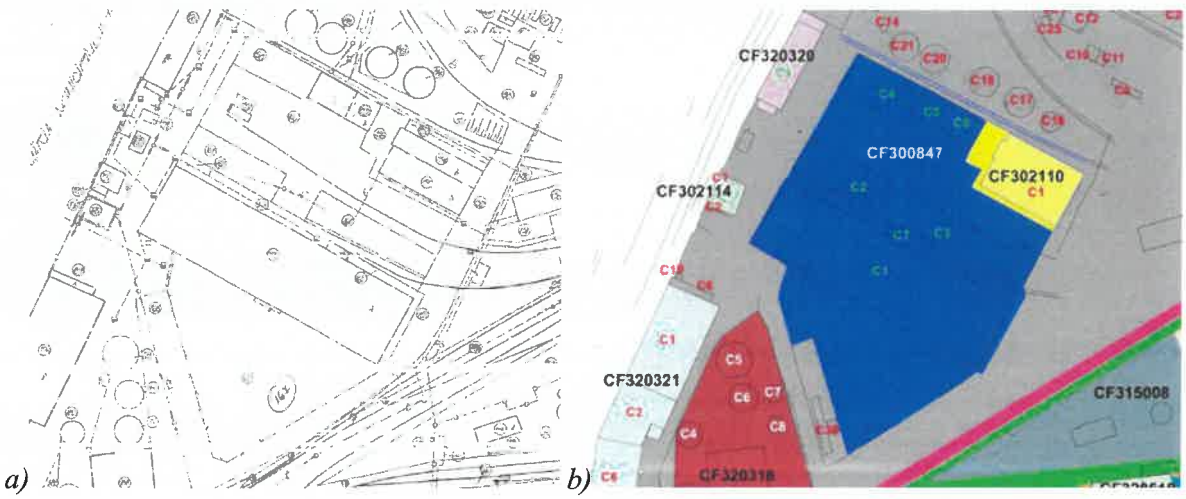


Fig. 8 a)ridicarea topo 1994 și b)cadastru 2023

Considerații CF 300847

La fel ca și în cazul clădirilor de pe CF 320321 și așa cum se observă din succesiunea hărților istorice, amplasamentul actualului top. 300847 a fost construit încă de foarte devreme. Dinamica succesiunii edificărilor este destul de mare, cu extinderi, înlocuiri parțiale sau totale de la o etapă la alta. Clădirile originare (edificate în perioada Neuman și care nu se mai păstrează astăzi) apar în ultima parte a sec. al XIX-lea sub forma a două "lame" orientate perpendicular pe front dar retrase de la acesta în interiorul incintei, aproximativ în interspațiul dintre zona atelierelor (CF 320321) și Drojdie (CF 320320+CF 304444). Una dintre aceste "lame" corespundea aproximativ amprentei actualului C1 iar cealaltă, actualelor C4, C5, C6 și CF 302110-C1, desigur, într-o altfel de conformație. Conform CF construcțiile sunt descrise: -2 clădiri birouri, 1 clădire lichior, 3 magazii. Identificarea de mai jos se face prin corespondența clădirilor actuale cu reprezentarea de pe ridicarea topo din 1994 și legenda aferentă, fiind cea mai acurată inventariere realizată înainte de divizarea incintei.

300847-C1 = nr. 166 = Secția lichior

a)  b) 

Fig. 1. C1 - a) colț nord-est și b)detaliu copertină și latura nord

a) 

b) 

Fig.2. C1- a) fațadă sud și b)fațadă vest



Fig. 3. vederi și detalii interioare

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C1 este o construcție tip hală în regim de înălțime parter, alcătuită din 3 compartimente cu acces și utilizare separată – inspecția vizuală s-a făcut pentru 2 dintre acestea - la al treilea (extremitatea vest) accesul nu a fost posibil. Structura este din beton armat, într-o alcătuire destul de elegantă de grinzi suple și stâlpi, peste care descarcă un planșeu casetat, tot din beton armat. Punctual am regăsit și urme de zidărie ceea ce poate indica o structură mixată cu, cărămidă, sau urme de edificări anterioare, integrate în intervențiile ce le-au urmat. Acoperișul are două pante line pe direcțiile lungi iar median, un luminator destul de mic raportat la amploarea amprentei. Faptul că la interior volumul mare este subîmpărțit se observă și din cota de călcare - mai ridicată pe latura de est și de nord (doar parțial, în extremitatea est) și accesibilă de pe platforma betonată și rampă. Fiecare dintre cele 3 module a fost adaptat pentru propria funcționalitate (depozit mobilă, atelier auto, etc.), uneori fiind necesare compartimentări cu materiale noi (BCA). Finisajele au fost ținute minimal: tencuieli cu ciment și zugrăveli contemporane, culoare albă la pereții interiori, pardoseală de beton. La exterior, intervenții de dată recentă au condus la uniformizarea tencuielilor și zugrăvelilor la mai multe construcții din zona Fabricii de drojdie, folosindu-se pentru identificare o combinație de alb cu galben. Starea de conservare la clădirea C1 este relativ bună, valoarea ambientală poate fi relativ ușor sporită prin intervenții minimale, dar de calitate.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică –mică/medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;

În cazul reabilitării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- restaurarea și conservarea sistemului constructiv, specific arhitecturii industriale socialiste;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- conservarea atmosferei zonei, cu specific mixt (tranziția între perioada Neuman și cea comunistă);

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C1 i se aplică într-o oarecare măsură valoarea complexului incintei industriale din care face parte. Prezintă elemente de coerență tehnică și funcțională și imprimă un puternic caracter de mobilare în manieră ordonată cu construcții a alveolei din care face parte alături de celelalte imobile de pe același top. Nu este de neglijat relația directă spre sud cu platforma fostului bazin de răcire și spre nord cu unul din treseele secundare de cale ferată. Pentru toate aceste considerente, opinăm oportun să beneficieze în continuare de protecția ce derivă din afilierea la ansamblul industrial istoric. Intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor reabilitării și restaurării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă.

300847-C2 = nr. 161 = magazie metal



a)

b)



Fig. 1. C2 - a) fațadă vest și b)fațadă nord





Fig. 2. detalii de spațiu intern – C2

300847-C3 = nr. 164 = magazie metal

a)



b)



Fig.1 a), b) fațadă nord – C3



Fig.2. detaliu spațiu intern – C3

300847-C4 = nr. 158 = magazie




Fig.1 Fațadă sud – C4




Fig.2 detalii de spațialitate interioară– C4

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție - C2, C3, C4

Interesant este cum toate depozitările de pe amplasamentul studiat (din toată incinta industrială) au primit titlul de "magazii", deşi sunt extrem de diferite unele față de altele. Acestea (C2, C3 şi C4), spre exemplu, sunt, de fapt, nişte structuri metalice ample, acoperite şi doar parțial închise cu panouri de tablă sau plasă de sârmă. Ele apar târziu pe planuri, cu o prima reprezentare la 1994. Sunt toate, structuri scheletale metalice, cu acoperire tip şarpantă în două ape şi înălțime liberă generoasă. Dintre cele trei, se remarcă printr-o finețe mai mare a alcătuirii – magaziile C3 şi C4, ultima fiind şi singura care are corespondență în amplasamentul unei construcții ce apare pe harta de la 1975 (nu ştim însă dacă este chiar ea, deoarece ulterior pe reprezentări spațiul apare fără construcții).

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual şi tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- în cazul demolării şi reconstruirii, se va căuta susținerea aliniamentului generat de C1 pe laturile vest şi est, şi de CF 320320-C1 pe latura de sud, concomitent cu tipologia de construcții tip "lamă" şi regim de înălțime parter;
- în cazul demolării şi păstrarea terenului liber de construcții, se va căuta atribuirea unui caracter propriu, spațiului astfel rezultat;

În cazul renovării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- menținerea regimului de aliniere existent;
- menținerea unor structuri utile, care sunt gabaritate temperat în relație cu ansamblul;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor C2, C3 și C4 nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Cu toate acestea, prezintă elemente de coerență tehnică și funcțională și contribuie la imprimarea unui puternic caracter de mobilare în manieră ordonată cu construcții a alveolei din care fac parte alături de celelalte imobile de pe același nr. top. Cu minime intervenții de cosmetizare, valoarea ambientală poate fi semnificativ sporită și ele utilizate optim. Pentru toate aceste motive, considerăm posibil ca magaziile să beneficieze în continuare de protecția ce derivă din afilierea la ansamblul industrial istoric, dar acest lucru nu este obligatoriu. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

300847-C5 = nr. 157 = secția capsule



Fig.1. Fațadă nord C6 (stânga) și C5 (dreapta)



Fig.2. a) fațadă sud – C5 + C6 și b) fațadă sud – C5



Fig.3 interioare C5

300847-C6 = nr. 157 = secția capsule



Fig.1 Fig. fațadă sud – C6



Fig.2 interioare C6

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție C5, C6

Pe harta din 1958, pe amplasamentul ocupat de aceste două clădiri (inclusiv CF 302110-C1) era o altă construcție, cu funcțiunea - îngrășătorie de porci + atelier de lăzi. Inspecția vizuală a corpurilor C5 și C6 indică existența, la bază, a unei edificări anterioare celei actuale, fiind vizibile zidurile de cărămidă plină folosită la pereți. Din cauza proporției planimetrice mai reduse, credem însă că nu acestea sunt clădirile corespunzătoare planului de la 1958 și că ele reprezintă o reconstrucție ulterioară. De asemenea, asupra lor s-a mai intervenit - probabil pe final de perioadă socialistă, cu stâlpi și centuri de b.a. iar la o dată mai recentă, cu supraînălțări de BCA. Golurile de ferestre de la C5, opturate spre exterior dar vizibile la interior, indică similitudini cu imobilul CF 320321-C5, acestea putând fi, la origini, contemporane. Ambele clădiri sunt volume mici, în regim de înălțime parter, cu acoperiș tip șarpantă (metalică - la C5, din corpuri prefabricate și cărămizi cu goluri – la C6) într-o apă, cu panta spre latura de nord. Acest lucru sugerează o mezuină imaterială cu spațiul liber de pe această parte.

Starea de conservare la C5 este foarte proastă, cu acoperișul în mare parte prăbușit și spațiul interior, în prezent, inutilizabil. C6 pare ceva mai solidă poate și datorită faptului că este centurată cu beton la partea superioară a pereților, detaliu care la C5 nu se observă. La C6, spațiul interior este compartimentat și finisat minimal pentru o utilizare tip depozitare. Se observă probleme de infiltrații la nivelul acoperișului ce au condus la desprinderi de tencuială la nivelul tavanelor și al pereților.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- în cazul demolării și reconstruirii, se va căuta susținerea aliniamentului pe latura de nord, concomitent cu

tipologia de construcții tip "lamă" și regim de înălțime parter;
- în cazul demolării și păstrarea terenului liber de construcții, se va căuta atribuirea unui caracter propriu, spațiului astfel rezultat;

În cazul restaurării/renovării:
- nu este cazul, chiar dacă actualmente susțin (fără prea mare forță) aliniamentul de pe latura de nord;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor C5 și C6 nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică identificată este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Spații libere, prin corelare cu planul din 1994

- între C6 și CF302110-C1 = nr. 156 = platformă beton
  - este un spațiu rezidual, rezultat în urma desființării unor construcții;
  - se păstrează fațada nord;
- între C1 și C2 = nr. 163 = platformă beton
  - este un spațiu rezidual, rezultat în urma desființării unor construcții;
- între C1 și C3 = nr. 165 = rampă
  - include traseu de cale ferată industrială platformă și rampă încărcare/ descărcare și acces la C1
- între C2÷C3 și C4÷C6 = nr. 160 = platformă beton
  - este un spațiu amplu a cărui configurație a variat în funcție de mobilarea cu construcții în etape diferite;
  - are rol de spațiu "tampon" între mai multe volume construite;
  - include traseu de cale ferată industrială;
- păstrarea liniilor de cale ferată industrială: -adiacentă C1, -adiacentă C2+C3 și -adiacentă (la nord) ansamblului format de C4+C5+C6+CF302110-C1 (face parte din CF 304444)

nr. 167 (prin corelare cu planul din 1994) = platformă beton = terenul aferent fostului bazin de răcire, de formă triunghiulară

Imobilul top. 300847 conține și terenul (fostului bazin de răcire) dezvoltat în sudul clădirii C1. din zona de restructurare 1', identificat ca spațiu liber valoros. Caracterul lui este în prezent ambiguu, fapt ce necesită clarificare printr-o abordare integrată în ansamblu. În imediata lui vecinătate se află C38 – cântar de pe CF 304444.

Au dispărut, prin corelare cu planul din 1994

- nr. 162 = magazie metal (între C1 și C2 - nu mai există?)
- nr. 159 = buncher sticle (pe terenul dintre C2 și C4)

A apărut C7 = nr. C59 (GIS) = magazie

- identificată pe PAD-ul aferent CF 304444, deci un imobil apărut recent pe amplasament, fără valoare istorică sau arhitecturală, un element parazitar ce poate fi eliminat din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Concluzii CF 300847

Alveola ce corespunde top. 300847 e conturată de 3 trasee de circulație care s-au antropizat treptat. În acest areal ar trebui inclus, din punct de vedere al unei analize coerente și CF 302110 și o parte din CF 304444 (pe latura de nord și sud). Conform SIZ, imobilele fac parte din Zona de restructurare 4 și necesită integrare în scenariul propus pentru aceasta, concomitent cu Zona 1'. Sesizăm faptul că platforma betonată a fostului bazin de răcire este inclusă pe Zona de restructurare 1' (vezi planșă anexă); tot aici poate fi inclusă și C1 și spațiul liber perimetral, ce include pe latura de nord: rampa, magaziile de metal C2+C3 și platforma de beton (din pdv istoric, aici era limita cartierului Gai care a fost asimilată proprietății Neuman odată cu desvoltarea incintei industriale și spre nord). Relația cu strada Meșterul Manole este foarte importantă în acest interspațiu deoarece frontul pe această porțiune este aproape în întregime, liber de construcții.

Ansamblul actual al corpurilor C1 ÷ C6 este o conformație din perioada comunistă și chiar post-decembristă. Amprentă aproape identică regăsim pe ridicarea topo din 1994, față de care modificările sunt foarte mici. Putem spune că împărțirea cadastrală actuală este într-o oarecare corespondență cu istoricul utilizarii funcționale și cu volumele inițiale (așa cum se vede din pozele de arhivă) dar acest fapt nu se datorează continuității edificiilor primordiale, ci valorificării aceluiași amplasament pentru mai multe etape constructive, inclusiv prin mimarea gabaritelor originare.

În ciuda faptului că construcțiile actuale datează din perioada socialistă, punctual regăsim și fragmente mai vechi (ex. clădirea C5). Datorită multiplelor intervenții realizate pe amplasament de-a lungul timpului, se impune realizarea unor studii de teren mai aprofundate (diagnostic arheologic) și a unor relevee minuțioase de arhitectură, completate de studii stratigrafice și de parament pentru identificarea exactă a etapelor constructive și corespondența acestora în elementele conservate. Între cele 6 corpuri analizate, se remarcă o mai mare coerență la C1. Tipologia imobilelor și starea de conservare e diferită prin urmare adoptarea unei atitudini și a măsurilor necesare valorificării, poate fi diferențiată.

NOTĂ:

- corpurile de clădire analizate pot fi identificate și pe PAD aferent CF 304444, fapt ce indică clar dezmembrări de dată recentă (2023) pe această zonă;
- în PAD, corespondența cu volumele actuale este exactă, dar titulatura este diferită și indică sensibilă diferențiere de utilizare funcțională față de ridicarea topo din 1994, astfel: -C1 = clădire lichior; -C2, C3, C4 = magazie; -C5, C6 = clădire birouri; -C7 = magazie și include și o copertină; -Platforma de beton (fostul bazin de răcire) = parcare betonată;
- se observă că imobilul CF 302110-C1 – clădire producție lichior este prin titulatură, asociată CF 300847 și indică faptul că, **independent de separarea cadastrală, aceste două parcele trebuie considerate unitar și în ansamblu, întrucât definesc majoritar zona de restructurare 4 stabilită prin SIZ.**

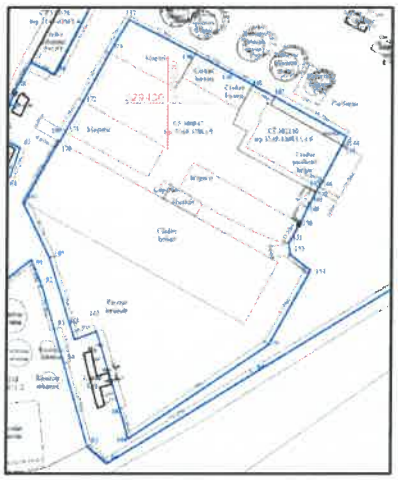


Fig.3. extras din PAD aferent top. 304444 care identifică și clădirile de pe top. 300847



a) *b)*

Fig. 4 a)Cea mai elocventă "segregare" a incintei zonei Fabricii de spirt + Moara de Fabrica de drojdie și evidențierea spațiului de articulație dintre cele două - caracterul acestuia, de "spațiu liber – tampon" s-a transmis până astăzi pe amplasament. Încălcarea miezuinii de nord s-a făcut prin dispunerea celei de-a doua "lame" (corespunzătoare azi amplasamentului C1) și poziționată la sud față de prima, existentă la vremea respectivă și b)mezuina sudică dintre loturi, încălcată de "lama" precursoare a construcției C1, de azi

CF 302110 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/A**

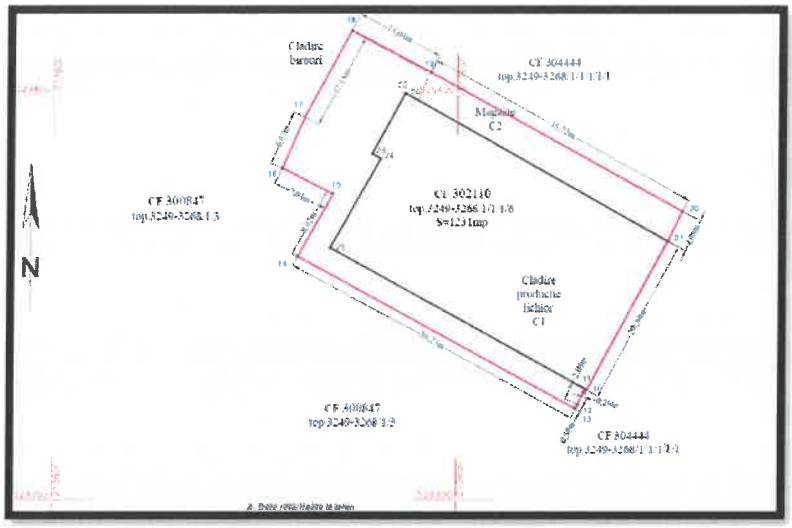
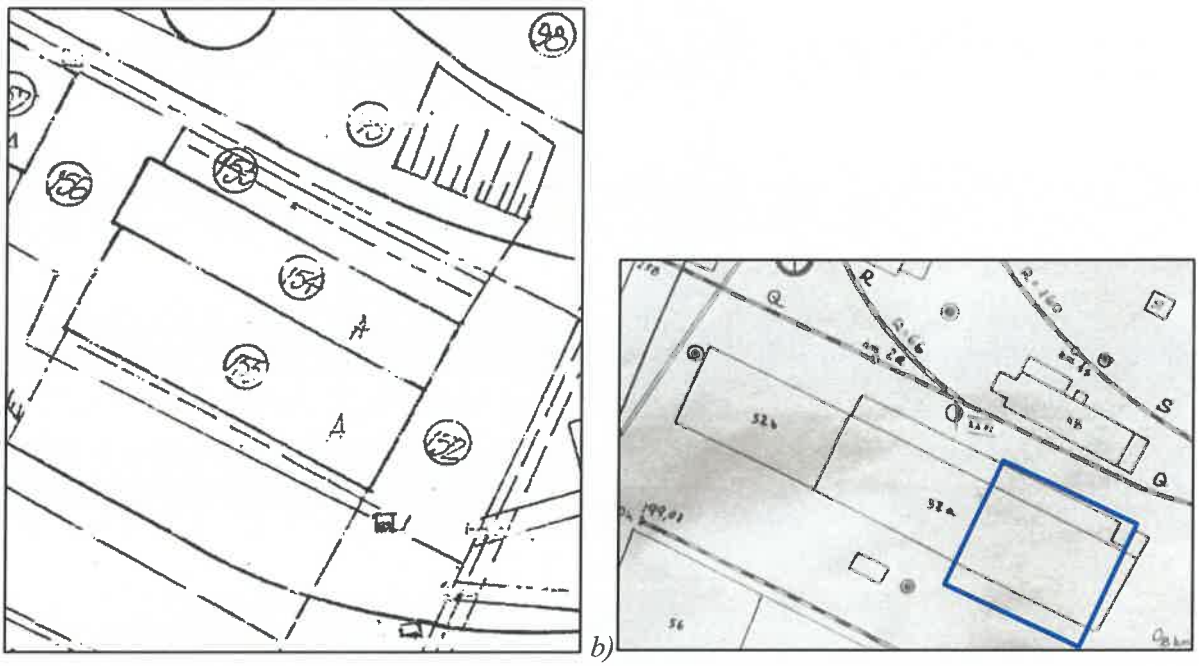


Fig.1 extras PAD (@protopo estate, 2023)



a) b)

Fig.2 identificare a) pe ridicarea topo 1994 - nr. 153=copertină, nr.154 și nr. 155=secția capsule și b)planul 1958 – nr. 52a = îngrășătoria de porci, atelier de lăzi

A1.1 302110-C1 Clădire producţie lichior



a)



b)



c)



d)

Fig. 1 a) Fațadă sud, b)fațadă nord, c)fațadă est și d)fațadă vest





Fig.2 Detalii interior

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C1 este o construcție tip hală în regim de înălțime parter, alcătuită din 2 module lungi și înguste - corespunzătoare reprezentării de pe ridicarea topo din 1994, într-o alcătuire asemănătoare clădirii CF 300847-C1, fapt ce sugerează aceași perioadă de edificare. Spre deosebire de aceasta, în cazul de față, în locul unui tavan casetat avem un plafon curbat rezemat pe grinzișoare/nervuri fine de b.a. Deși inspecția vizuală nu a permis identificarea zidăriei de cărămidă plină, se constată folosirea cărămizii cu goluri la unele ziduri de compartimentare (vezi planseu C6 de pe CF300847) și, ținând cont de similitudinea cu restul clădirilor din vecinătate, putem bănui că zidurile sunt din cărămidă plină sau cu goluri mărunte. Acoperișul este o combinație de terasă, cu pantă lină, asemănătoare celui de la construcția C1 de pe CF 300847. La volumul mai îngust, dinspre nord, regăsim un luminator. Pe anumite zone la interior, modulele ce compun C1 comunică între ele.

Compartimentările au fost realizate în funcție de necesități, la fel și finisajele cu: gresie și șapă turnată la pardoseli, faianță și zugrăveli pereți. La exterior, intervenții de dată recentă au condus la uniformizarea tencuielilor de ciment și zugrăvelilor la mai multe construcții din zona Fabricii de drojdie, folosindu-se pentru identificare o combinație de alb cu galben. Tâmplăriile de la ferestre sunt metalice (specifice arhitecturii industriale socialiste) și PVC, cu grilaje de protecție din metal la unele ferestre; ușile de intrare sunt cu două foi mari, metalice.

Starea de conservare la clădirea C1 e satisfăcătoare. Se constată igrasie de la infiltrațiile de apă de la acoperiș. Finisajele exterioare prezintă descuamări pe zonele zugravite portocaliu ce corespund elementelor de beton fapt ce poate indica o incompatibilitate cu materialul suport. Colțul de nord-vest prezintă o crăpătură masivă motiv pentru care este posibil ca sub tencuielile groase sa fie ascunse defecte de comportare în timp a elementelor portante. Recomandăm investigații de parament și expertizare structurală întrucât, din punct de vedere estetic, valoarea ambientală poate fi relativ ușor sporită prin intervenții minimale, dar de calitate.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- cu scenariu de restructurare zona 4;

În cazul reabilitării/renovării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- restaurarea și conservarea sistemului constructiv, specific arhitecturii industriale socialiste;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- conservarea atmosferei zonei, ca suprapunere a două etape principale de edificare (Neuman și comunistă);

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C1 i se aplică într-o oarecare măsură valoarea complexului incintei industriale istorice, din care face parte. Prezintă elemente de coerență tehnică și funcțională și contribuie la conservarea caracteristicii de mobilare în manieră ordonată cu construcții a alveolei din care face parte, alături de celelalte imobile de pe top. vecin, 300847. Nu este de neglijat relația directă spre nord cu unul din treseele secundare de cale ferată, la care se aliniază (într-un raport urbanistic similar clădirilor C1+C2 de pe CF 304444). Din considerente urbanistice, funcționale și raționale considerăm că poate beneficia în continuare de protecția ce derivă din afilierea la ansamblul industrial.

302110-C2 Magazie – fără acte



Fig.1 vedere nord

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C2 este o confecție metalică acoperită cu tablă și alipită de latura nordică a corpului C1. Aceasta este corespunzătoare reprezentării de pe ridicarea topo din 1994 și a apărut, cel mai probabil, din necesități funcționale. Corpul se află într-o stare precare de conservare și nu prezintă nici o valoare arhitecturală.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;

- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual şi tehnic asupra vecinătăţilor intervenţiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de o construcţie care nu prezintă valoare arhitecturală, rezultând într-un spaţiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;
- clădirea C1 va fi asanată de un volum parazitar;

În cazul reabilitării:

- nu este cazul;

Datele prezentate succint mai sus şi detaliate în Fişa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă şi prezenţa defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătăţire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcţie de necesităţi.

ANSAMBLUL CONSTRUCTIV FORMAT DIN 320320-C1, 304444-C41 ÷ C45, 308757-C1, 308757-C2

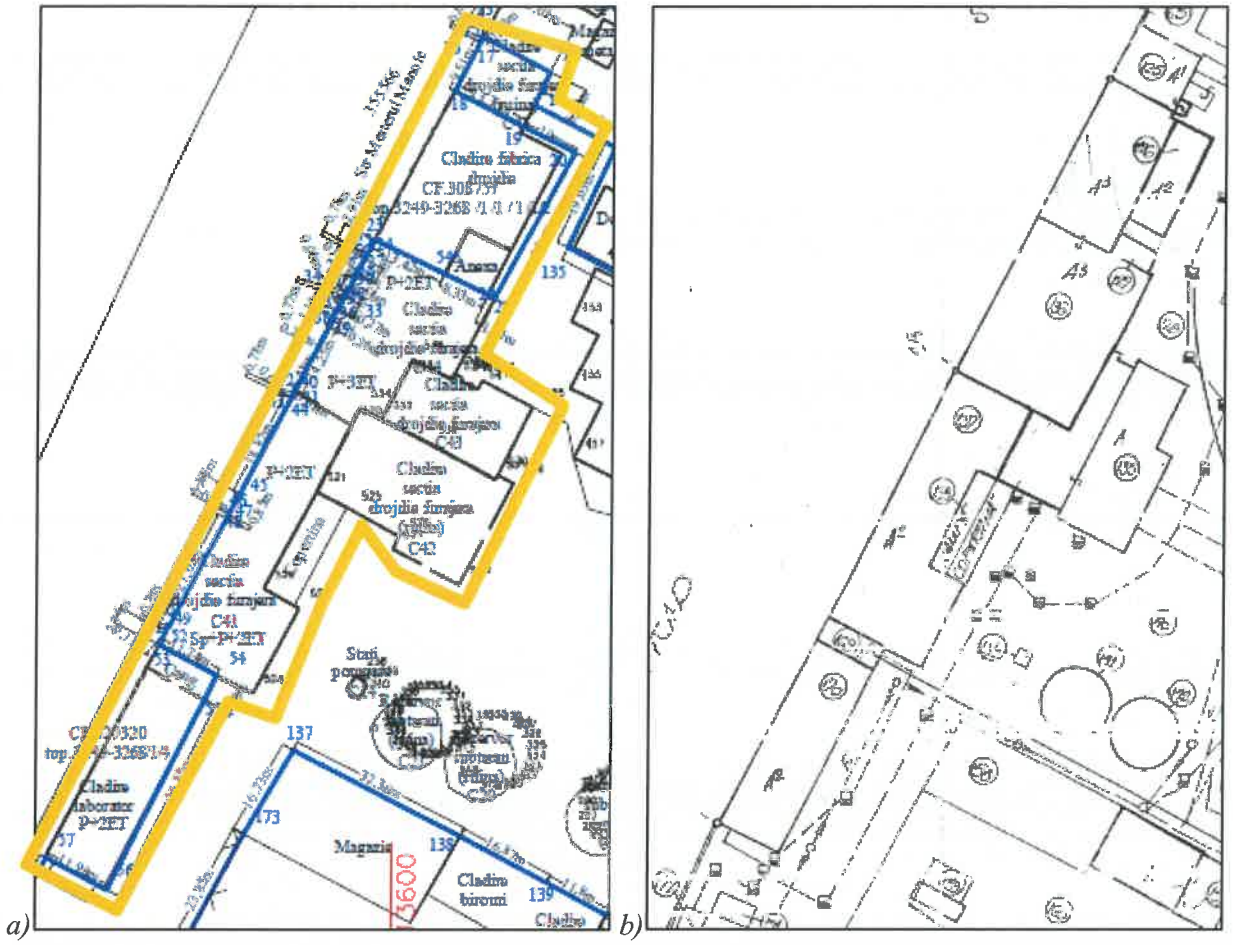


Fig.1. identificare a) PAD 2023 și b) ridicare topo 1994 - cu legenda: nr. 125, 126, 127 – Fabrica de drojdie; nr. 135, 136, 137– Fabrica de drojdie; nr. 138 – rampă; nr. 169 – copertină + rampă; nr. 170 – Laborator

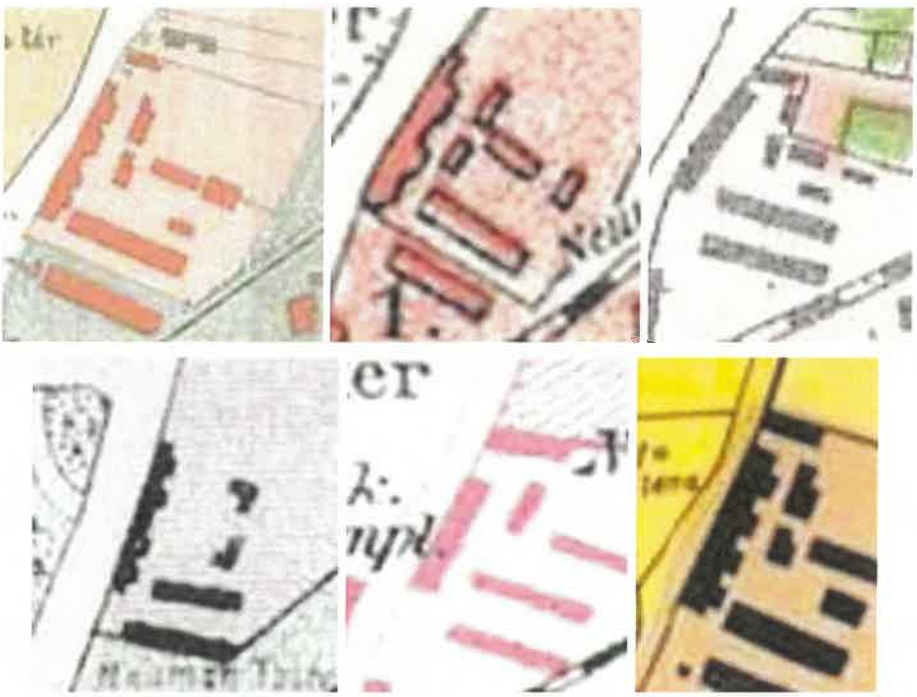


Fig.2 reprezentări hărți istorice: 1892 - 1893 – 1906 – 1909 – 1911 – 1931



Fig.3 identificare imagine satelit @gmaps 2024



Fig.4 a) desfășurată interioară – fațadă sud-est și b) desfășurată str. Meșterul Manole - – fațadă nord-vest



Fig.5 Perspectivă interioară – grafică de arhivă început de sec. XX

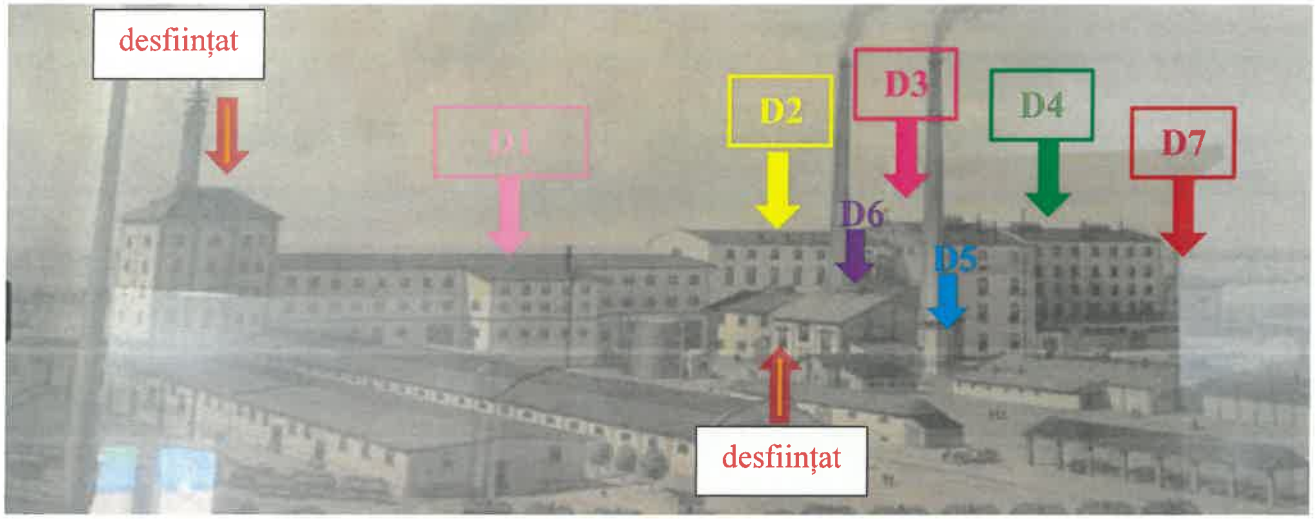


Fig.6 Perspectivă interioară – grafică de arhivă început de sec. XX

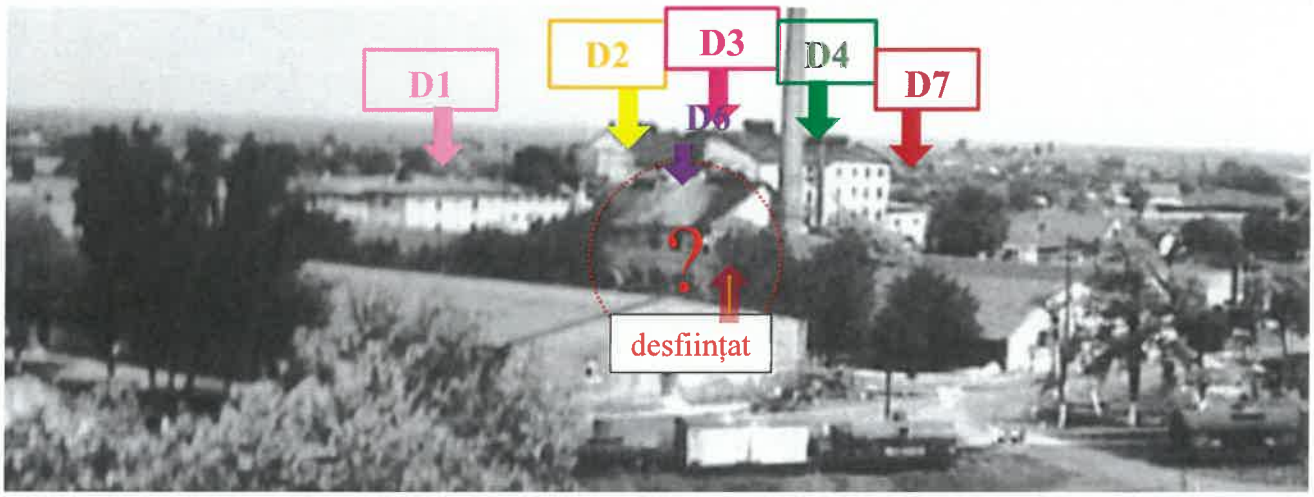


Fig.7 perspectivă interioară anii 1950



Fig.8 Perspectivă str. Meșterul Manole – grafică de arhivă început de sec. XX

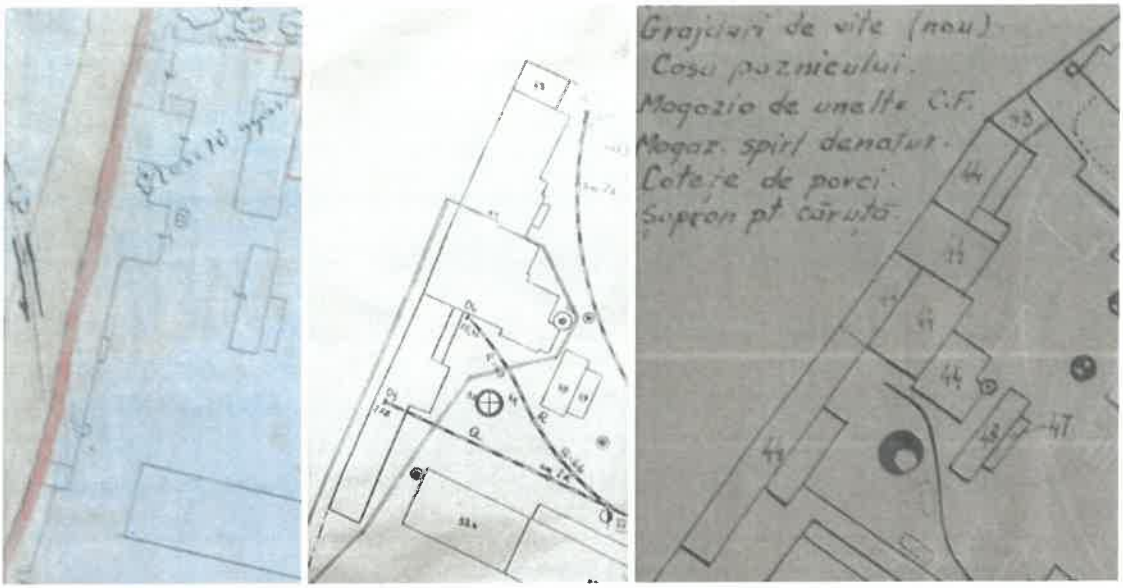


Fig.9 Reprezentări planuri arhivă - a) 1922 și b), c) 1958 - cu legenda: nr. 43 – ateliere dogari; nr. 44 – Fabrica de drojdie



a) b)

Fig.10 identificare comparativă a) plan de arhivă 1887 (editat ulterior), pe care este reprezentarea întregului volum de pe amplasamentul C1 de azi, inclusiv extremitatea de sud, care s-a demolat destul de devreme și b) cadastru 1975

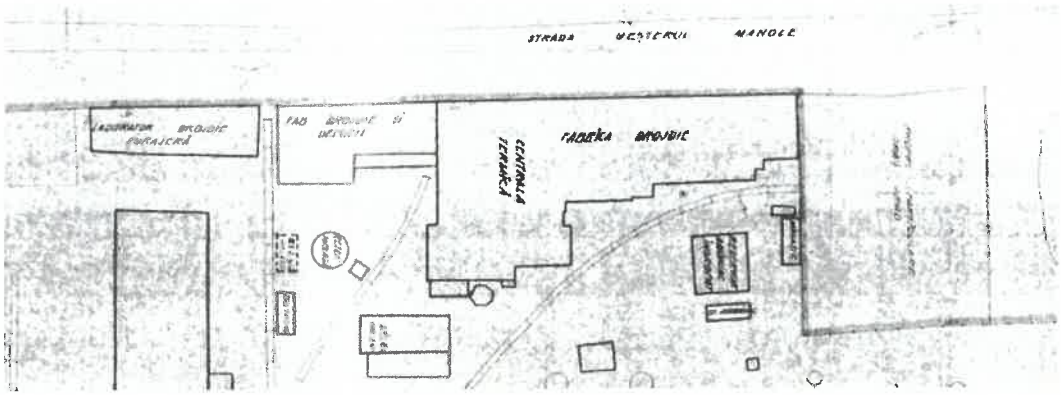


Fig.11 plan de situație 1976, sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.

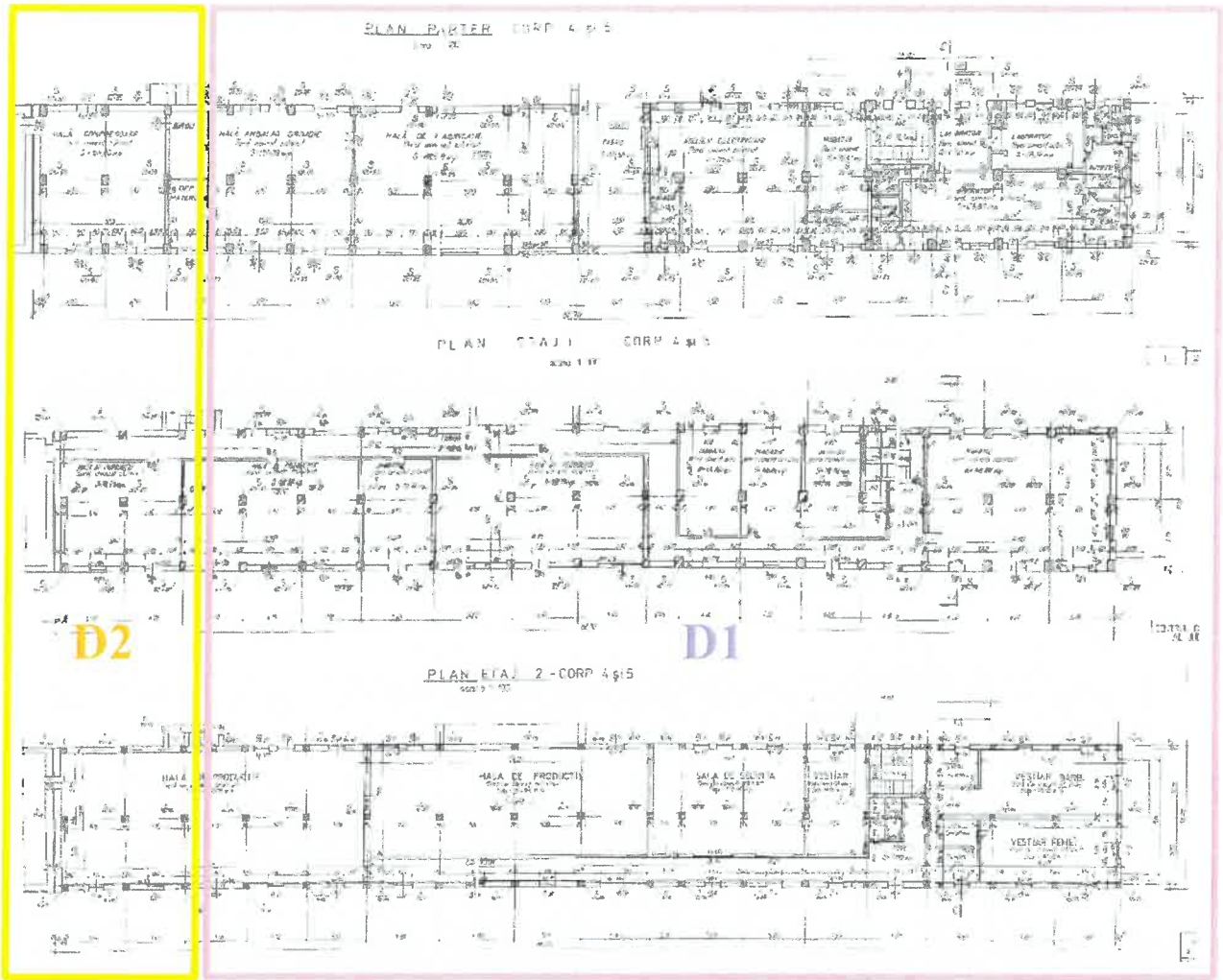


Fig. 12. planuri parter/etaj 1/etaj 2 imobile CF 320320-C1 (fost D1) și CF 304444-C41 (porțiune din fost D2)

Considerații imobile identificate prin CF320320-C1, CF304444-C41÷C45

Clădirile analizate constituie nucleul principal al zonei Fabricii de drojdie, unitate industrială de referință în ansamblul fraților Neuman. Așa cum arată succesiunea hărților istorice, amplasamentul apare edificat de foarte devreme, cu o primă reprezentare pe a treia ridicare topografică Iosefină. La vremea respectivă, exista o segregare între Spirt și Drojdie (fig.2), iar acest lucru a permis ansamblului de la Drojdie să se coaguleze ca punct de interes de sine stătător, complementar celor de la Spirt și Moară.

Așa cum se constată și la alte imobile din incintă, grupul de clădiri prezent astăzi este rezultatul suprapunerii mai multor etape de construcție, fiecare cu elementele caracteristici proprii, într-o întrepătrundere ce face destul de dificilă decelarea lor. De la începuturi (a doua parte a sec. XIX) pare să fi fost vorba despre mai multe volume înșiruite la frontul de pe str. Meșterul Manole, cu înălțimi "jucate" și unele tronsoane mai proeminente spre interiorul incintei (Fig. 5,6,7,8). Conformația imagiilor de arhivă (început de sec. XX) este surpinzător de asemănătoare cu ceea ce regăsim astăzi și demonstrează încă o dată atenția care s-a acordat originalului, cu fiecare etapă ulterioară de intervenție. În general, această atitudine este valabilă mai mult pentru exterioare, nu și pentru ranforsările structurale și finisajele interioare, unde s-a acționat destul de brutal, după moda vremii. Într-adevăr, clădirile originare erau destul de dinamic conformate, dar ceea ce s-a suprapus ulterior (sec. XX) a diluat mult din coerența acestui grup de imobile. Trebuie spus din capul locului că operațiunile au fost suficient de brutale și de consistente, într-un mimetism (în special volumetric) care să facă aproape imposibilă o demarcare clară și o ordonare a succesiunii lor, în lipsa unor relevee detaliate și a unui studiu de parament.

Trăsăturile generale ale acestor corpuri sunt:

- regim de înălțime variabil - de la început, cu următoarele modificări față de originar:
  - diminuare Rh la extremitatea de nord a CF 304444-C41 – fost D2

- supraînălțare Rh la extremitatea sud a CF 304444-C44 – fost D2
- modificare orientare pante acoperiș CF 304444-C44 – fost D3

- regim de construire înșiruit/cuplat;
- aliniere la front;
- dispariția integrală a unor volume originare și extinderea altora;
- elevații din zidărie de cărămidă portantă;
- ranforsări structurale cu stâlpi și grinzi de b.a., inserții metalice;
- acoperișuri și învelitori originare înlocuite cu unele noi, ulterioare (excepție CF304444-C43 - fost D5, dar și aici au fost realizate unele intervenții cu introduceri de elemente noi de metal sau beton);
- refațadizări cu modificări de goluri și expresie arhitecturală (în special CF320320-C1+parțial CF304444-C41 – fost D1) și finisaje exterioare (în special pe curtea interioară);
- numeroase intervenții de refacere finisaje interioare (în special la CF 320320-C1 – parte din fostul D1);
- intenția de uniformizare a imaginii de ansamblu a fațadelor spre stradă și spre curtea interioară, dar diferite între ele;
- subsolurile aproape imperceptibile (mascate de soclu turnat unitar ce acoperă parte din ferestrele de aerisire);
- clădirile cu cele mai multe elemente originare sunt și cele mai degradate, în stare de ruină sau precolaps;
- pe fațadele spre stradă se văd încă ancorele de la fostele circuite/instalații tehnologice;

În concluzie, apreciem că grupul format de aceste clădiri a apărut, în conformația reperabilă pe hărți și imaginile de arhivă, la sfârșitul secolului al XIX-lea, probabil după incendiul din 1881, cu unele adiții ulterioare (ex. CF308757-C1, fost D4). Datele adunate din surse indică contemporaneitatea acestor edificări cu cele de la Spirt și Moară, dar elementele reperate la inspecția vizuală nu confirmă acest lucru pentru toate imobilele sau elementele compoinente. Părți esențiale pentru fundamentarea aprecierii fie au dispărut (ex. corpurile demolate) fie au fost înlocuite în totalitate (ex. acoperișurile, părți structurale) sau nu au putut fi inspectate (subsolurile).

În continuare, pentru o analiză mai coerentă și o identificare mai facilă se poate urmări comparativ fig.13 și corespondența între volumele originare (D1÷D6) și cele conform cadastru actual.

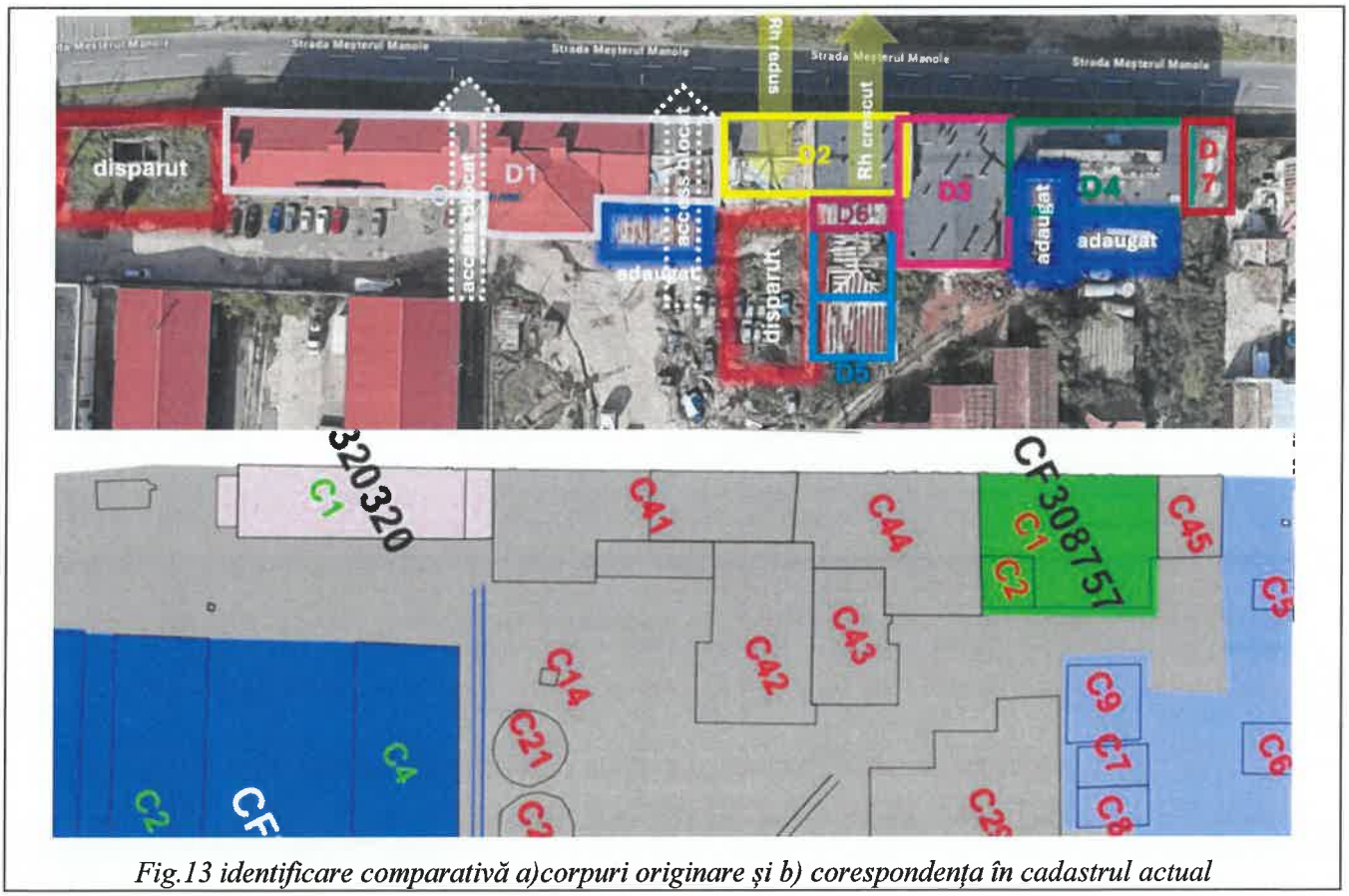


Fig.13 identificare comparativă a)corpuri originare și b) corespondența în cadastrul actual

CF 320320 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/B**

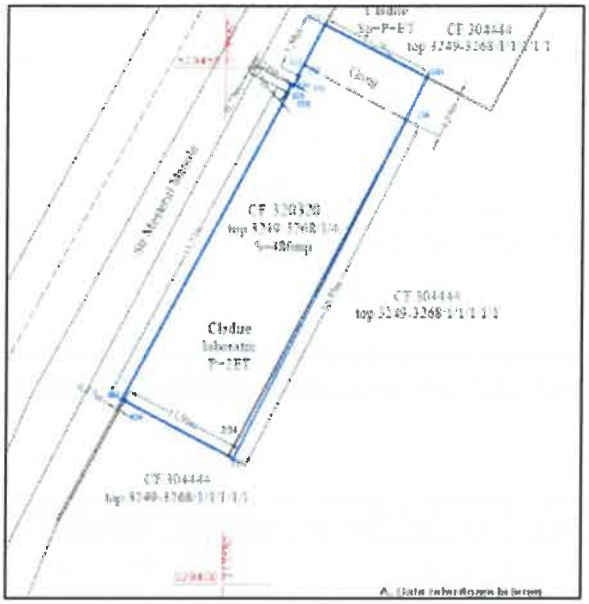
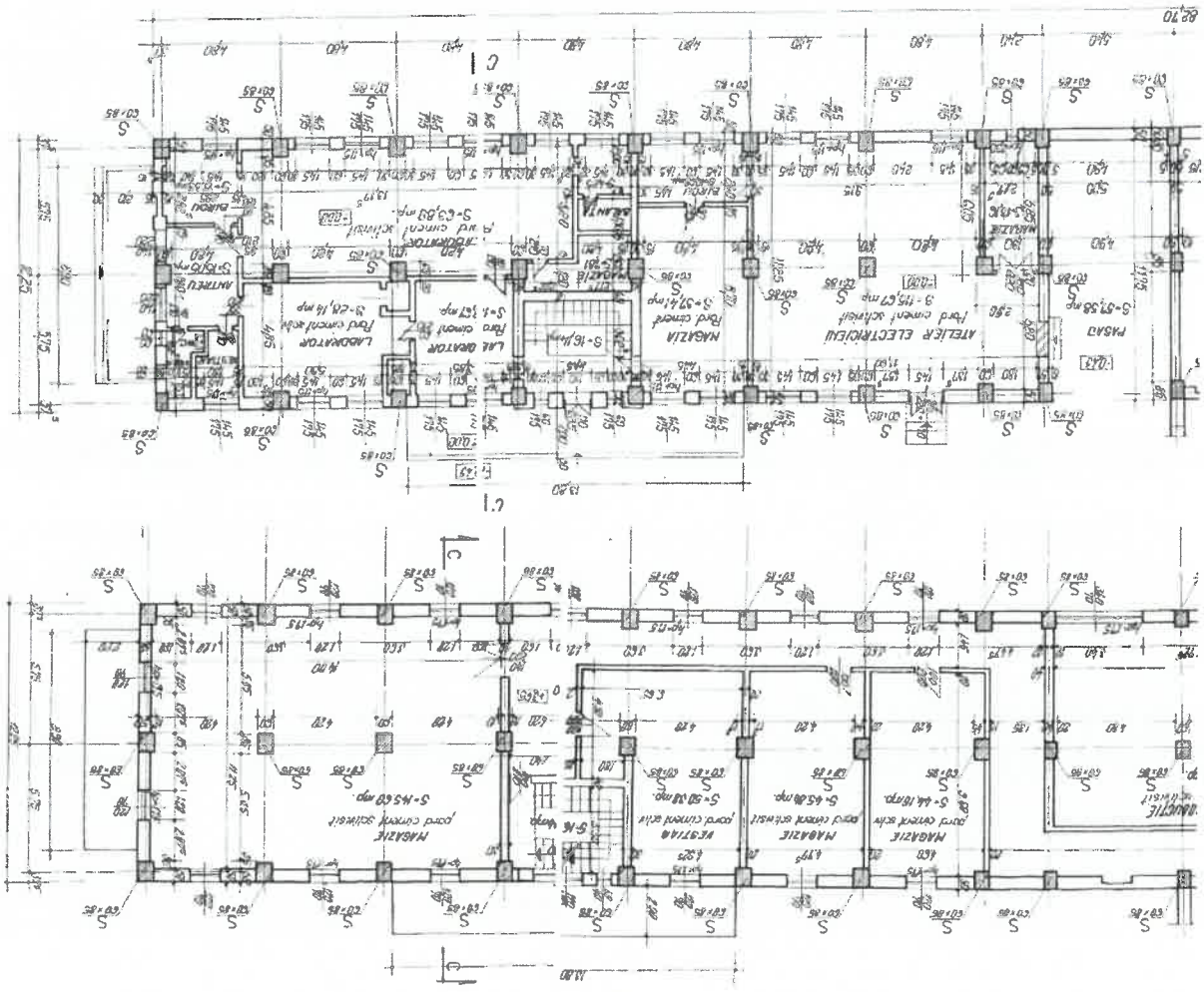


Fig. 1 extras PAD (@ProTopo Estate, 2023)

A1.1 320320-C1 Clădire laborator

Parte din fostul D1 – fig.



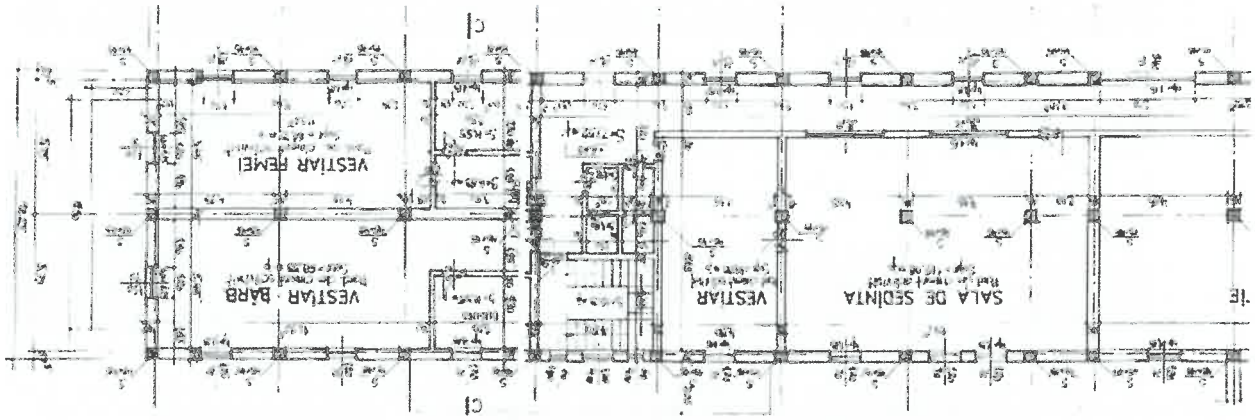
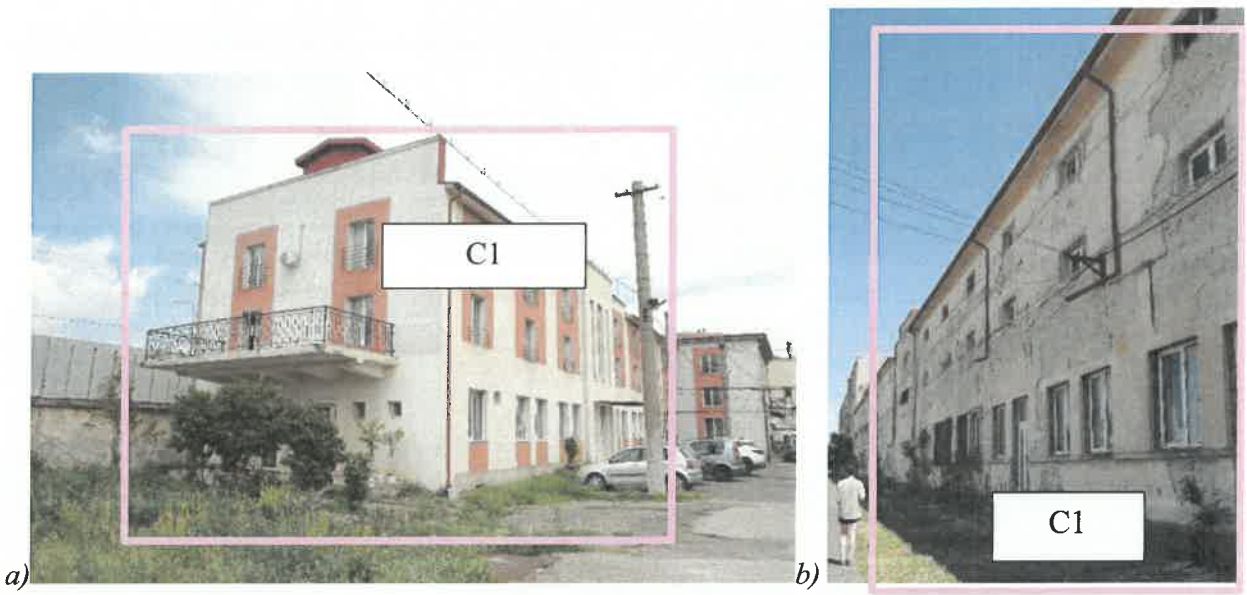


Fig. 1. Plan parter/etaj 1/etaj 2 - C1 (porțiune din fostul D1). Extras din Pr. 20.137/1988, sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.



a) b)

Fig. 2 a)fațadă est și b) fațadă vest



Fig.3 vedere de pe str. M. Manole cu ultimul tronson, de nord, al corpului C1



Fig.4 Detalii interioare



Fig.5. C1 (D1) extremitatea dreaptă ultimul nivel, sub acoperiș



Fig.6 Detalii parament fațadă nord-vest (str. M. Manole)

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție - C1

În prezent, acest corp este primul de la sud, din șirul de volume ce formează ansamblul clădirilor principale de la Drojdie. Documentele de arhivă (în special imaginile grafice si planul din 1887) arată că la origini (ultimele două decade ale sec. al XIX-lea) nu a fost așa, și că mai la sud, alipit de el, mai era o construcție foarte înaltă (cam cât clădirile de la Spirt) și care nu mai există acum. Corpul C1 este un volum de amprentă dreptunghiulară cu regim de înălțime S+P+2E. Are structura mixtă de zidărie de cărămidă portantă cu stâlpi și grinzi de b.a. și acoperiș șarpantă din elemente de beton în două ape, cu pantă mică și învelitoare de tablă culoare roșie. Acoperișul a fost clar modificat față de cel originar și terminațiile frontoanelor cu atic sugerează contemporaneitatea cu intervenții din perioada socialistă. Ultimul tronson spre nord (la articularea cu CF304444-C41) are parterul liber, însă acest lucru nu se observă din stradă, deoarece zidul continuă cu o fațadă falsă, fără urmă de poartă. La percepția din spațiul public, singurul element care trădează aici o articulare între două volume este marcarea pe înălțime cu un fronton/atic rectangular, supraînălțat. Totuși, la o analiză mai atetă a paramentului se observă ca zidăria nu are țesere între zona mediană și lateralul dreapta (Fig.3) – acest lucru indică clar o completare ulterioară pe această porțiune. Credem că intenția a fost în primul rând de a securiza incinta prin obturarea golului și, în al doilea rând, acoperirea spre spațiul public a oricăror urme referitoare la acesta. Nu există dubii referitor la faptul că aici a fost de la început un acces principal prin construcție, spre incintă, întrucât, pe lângă evidențele de mai sus, grafica de arhivă și planul de situație din 1976 confirmă acest lucru. Spre curtea interioară, peretele portal prezintă 2 panouri adâncite în tencuială, de dimensiunile golurilor ferestrelor de pe fațada principală, sugerând că este posibil ca, ulterior porții originare, acest perete să fi avut două ferestre spre stradă, dar care au fost între timp închise. Pe toate laturile, subsolul este greu perceptibil, întrucât ferestrele de aerisire sunt mici și înguste, poziționate foarte aproape de cota terenului; unele au fost obturate în întregime. Accesul în clădire se face de pe toate laturile. Cele principale sunt marcate prin corespondența în planul fațadei cu un tronson supraînălțat cu fronton terminat în atic.

Fațadele și, în general imaginea de la stradă este foarte diferită de cea dinspre curte (Fig.2), astfel:

- spre strada meșterul Manole:
    - regimul de înălțime este S+P înalt + 2 etaje;
    - golurile de ferestre sunt dispuse ordonat, dar ele sunt diferite ca și conformare: -la parter: înalte, în două canate, -la etaje: tot în două canate dar înguste și scunde;
    - tâmplăriile sunt din PVC cu geam termorezistent;
    - finisajele sunt tencuieli și zugrăveli pe bază de var, unitare ca imagine cu cele ale corpurilor succesive, sunt neîntreținute și prezintă semnele trecerii timpului;

- spre incintă:
    - regimul de înălțime este tot S+P+2 etaje dar golurile sunt identice, (excepție ultimul tronson, edificat doar în zona superioară), spre deosebire de cele de pe M. Manole, care diferă de la un registru orizontal la altul;
    - finisajele au fost refăcute în totalitate;
    - tâmplăriile sunt din PVC cu geam termorezistent;

Interioarele sunt complet refăcute cu: -zugrăveli și tencuieli noi, placări ceramice, la pereți, -tavane false, -pardoseli ceramice.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – foarte mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- integral - nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării / reabilitării/renovării:

- restaurarea și renovarea pentru punerea în valoare, după recomandările propuse;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv, specific fiecărei perioade de intervenție, esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;

În concluzie, clădirea are la bază o structură de cărămidă plină dar pe ea s-a intervenit substanțial în perioada comunistă și chiar și recent, odată cu amenajările realizate la interior și exterior, pentru buna funcțioare a birourilor. Starea de conservare la clădirea C1 e bună, fapt ce îi permite utilizarea și întreținerea corespunzătoare. Din păcate, intervențiile care au implicat în special modificări de goluri, înlocuiri de tâmplării și refaceri de finisaje nu i-au adus plus valoare, ba mai mult, accentuează confuzia asupra unei aprecieri corecte. În acest caz, opinăm că operațiunile necesare pentru evidențierea valorilor sunt destul de consistente și necesită finețe în abordare. Pentru o cartare precisă a componentelor sunt necesare relevee detaliate de arhitectură, investigații de parament și stratigrafice.

Datele prezentate mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C1 i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția care derivă din aceasta. Intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor conservării și restaurării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă.

CF 304444 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

A1.41 304444-C41 Clădire secția drojdie furajeră

Parțial - parte din fostul D1 – fig.
Parțial - parte din fostul D2 – fig.

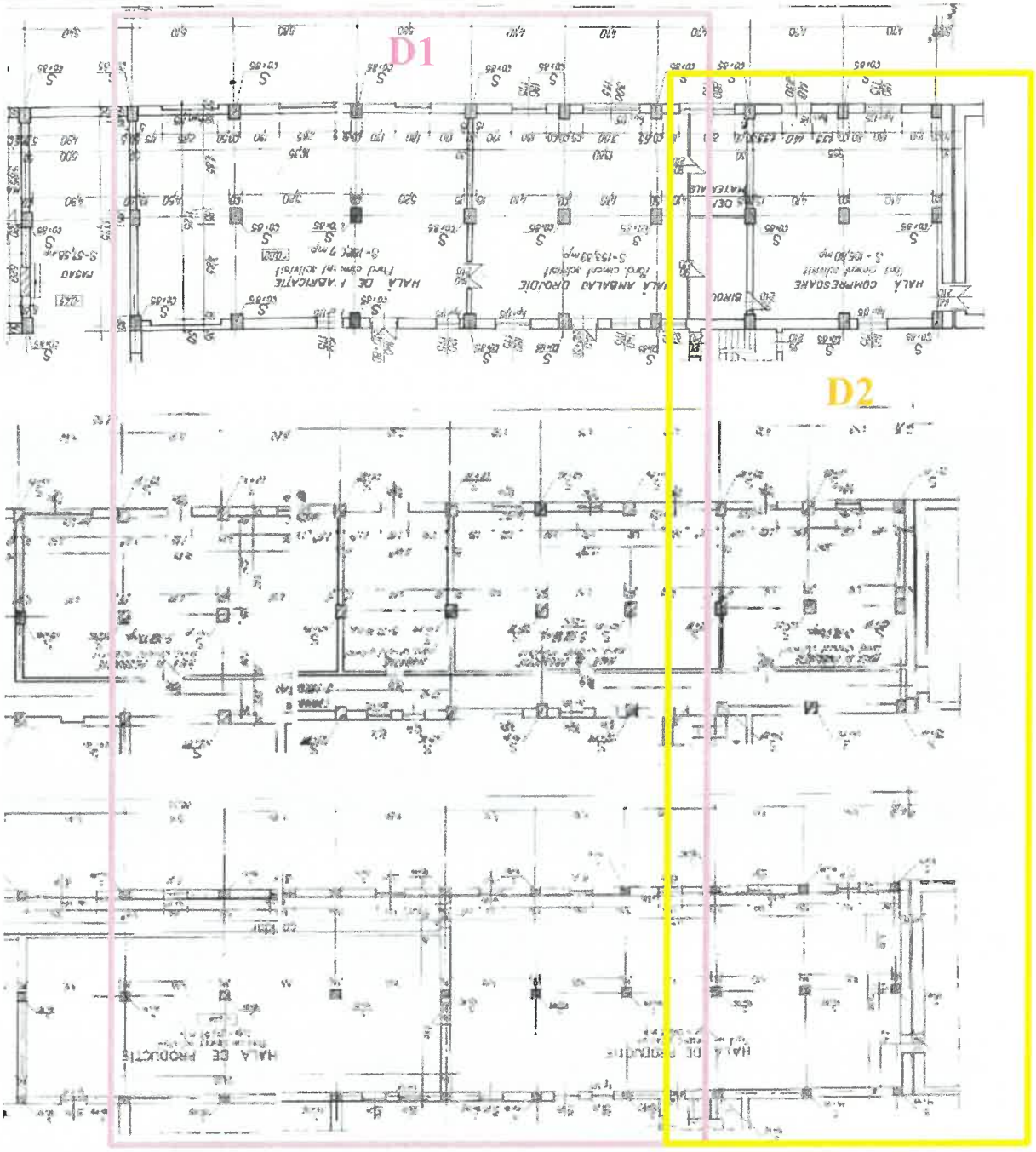


Fig.1 Plan parter/etaj 1/etaj 2 - C1 (porțiune din fostul D1 + porțiune din fostul D2). Extras din Pr. 20.137/1988, sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.

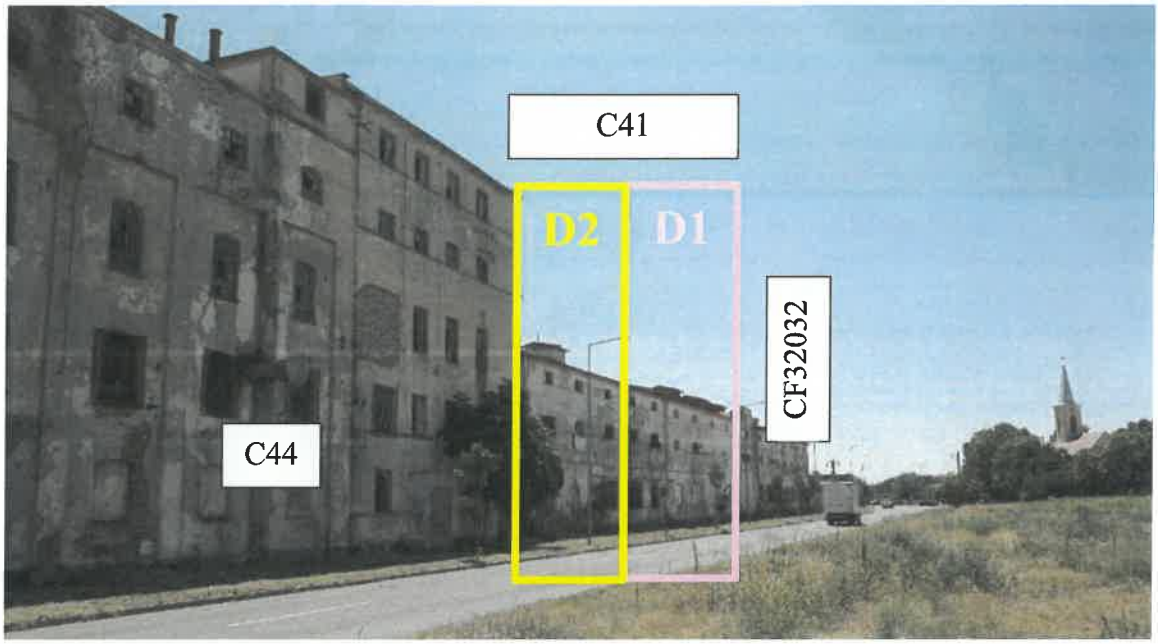


Fig.2. C41 – fațadă nord-vest (str. M. Manole)

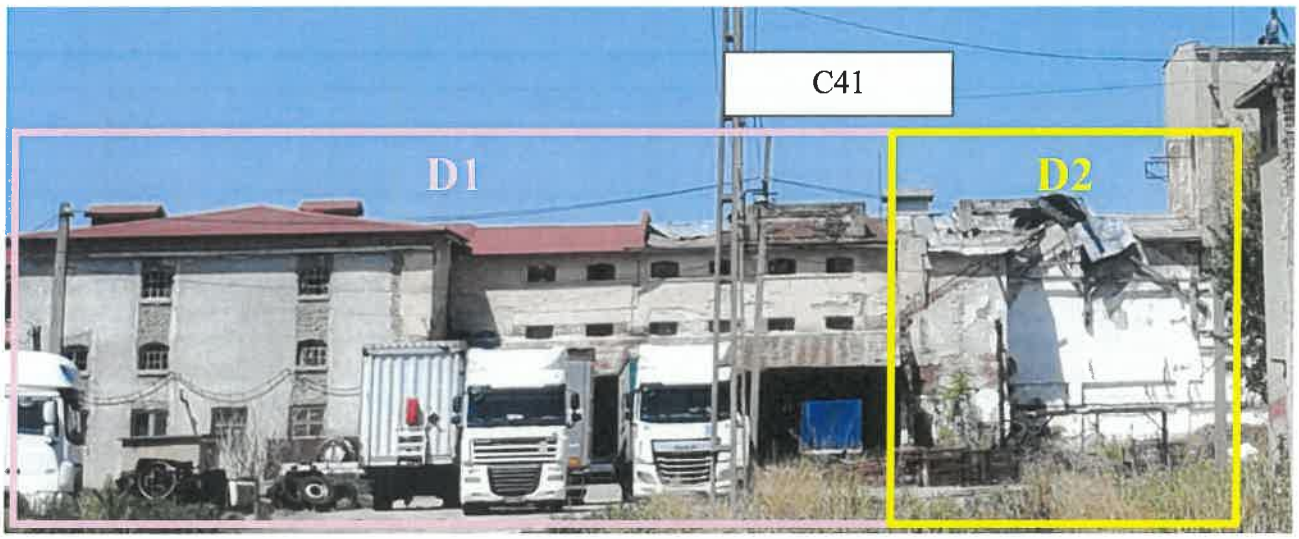


Fig.3. Fațadă interioară C41, cu marcarea tronsoanelor aferente D1 și D2



Fig.4. Detaliu fațadă interioară C41 (D1) extremitatea stângă



Fig.5. Detaliu fațadă interioară C41 (D1) extremitatea dreaptă





Fig. 6. C41(D2) Scară interioară de acces etaje, luminator și încăpere ultimul nivel



Fig. 7. C41(D2) - parter

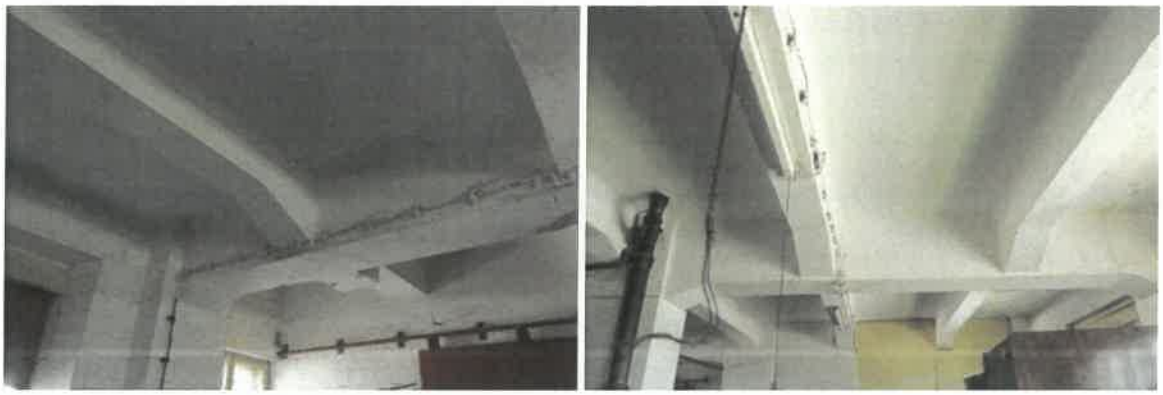


Fig. 8. Detalii structură beton C41 (D1) extremitate dreapta - parter



Fig. 9. C41 (D1) extremitate stânga - structura cu bolțișoare a încăperilor dinspre curte – niveluri superioare



Fig. 10. C41 (D1) extremitate dreapta - ultimul nivel



Fig. 11. C41 (D1) structura de beton a încăperilor dinspre stradă



Fig. 12. C41 (D1) extremitatea stânga - coridor longitudinal nivel superior și parter

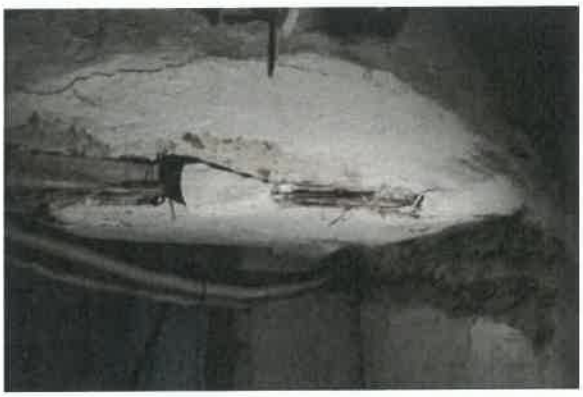


Fig. 13. Detaliu interior cu tencuială pe armătură de trestie



Fig. 14. Vedere din fața C41 (D1) spre C41 (D2), cu zidul rămas din ruina volumului C42 și detaliu terasă

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție – C41

C41 este compus dintr-un volum ce ține de fostul D1 și încă unul, ce ține de fostul D2. Are regim de înălțime S(parțial)+P+2E și structură mixtă de zidărie de cărămidă cu stâlpi și grinzi de b.a. De fapt, din construcția originară s-a păstrat o anvelopă de zidărie de cărămidă în interiorul căreia s-a intervenit masiv cu, consolidări cu elemente serioase de b.a., pe toate nivelurile. Așa cum se vede în anumite zone cu tencuiala căzută, și zidăria a fost punctual ranforsată cu bare de fier. La interior, spațiile sunt compartimentate în încăperi de dimensiuni diferite, în funcție de necesitățile de utilizare. Unele comunică între ele, în timp ce altele sunt independente și conectate de holuri. Există încăperi cu ferestre și lumină naturală pe două laturi (spre stradă și spre curte), altele doar pe o parte iar unele cu ferestrele obturate, fără iluminare. Finisajele sunt refăcute cu tencuieli zugrăvite simplu sau uneori, placate. Golurile de uși și ferestre sunt de forme și dimensiuni variate și au tâmplării asemenea: din metal, lemn, PVC, cu sticlă simplă sau termorezistentă, unele protejate cu grilaje metalice. Acoperișul pare să fi fost refăcut în totalitate pe structură de beton și învelitoare de tablă[165].

- pe porțiunea aferentă D1, dar numai pe fațadele interioare, se regăsesc goluri cu conformația originară, dintre care unele arcuite la partea superioară;
    - bucata din D1 analizată anterior și care ține de 320320-C1 nu mai prezintă defel acest tip de goluri (cel puțin nu aparent), în schimb ele se regăsesc la C41 și la C44 (bucățile aferente fostului D2);
- volumul aferent D2 a pierdut din elevație (semnificativ, am spune) odată cu dezafectarea acoperișului (pe calcanul de sud al C44 par să se citească încă urmele unei articulații mai vechi);

Starea de conservare per ansamblu este relativ bună, fiind evident faptul că spațiile utilizate sunt și întreținute. Regăsim și zone asupra cărora nu s-a intervenit și s-au conservat bine, dar și altele afectate de infiltrații sau cu deficiențe structurale și la finisaje. Operațiunile necesare pentru evidențierea valorilor necesită finețe în abordare. Pentru o cartare precisă a componentelor sunt necesare relevee detaliate de arhitectură, investigații de parament și stratigrafice.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie/mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – foarte mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- integral - nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării / reabilitării/renovării:

[165] Până la data realizării studiului subsolul nu a fost disponibil inspecției vizuale dar este foarte posibil să prezinte conformația originară.

- restaurarea și renovarea pentru punerea în valoare, după recomandările propuse;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv, specific fiecărei perioade de intervenție, esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;

Datele prezentate mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C41 i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și conservării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă.

A1.42 304444-C42 Clădire secția drojdie furajeră ruină

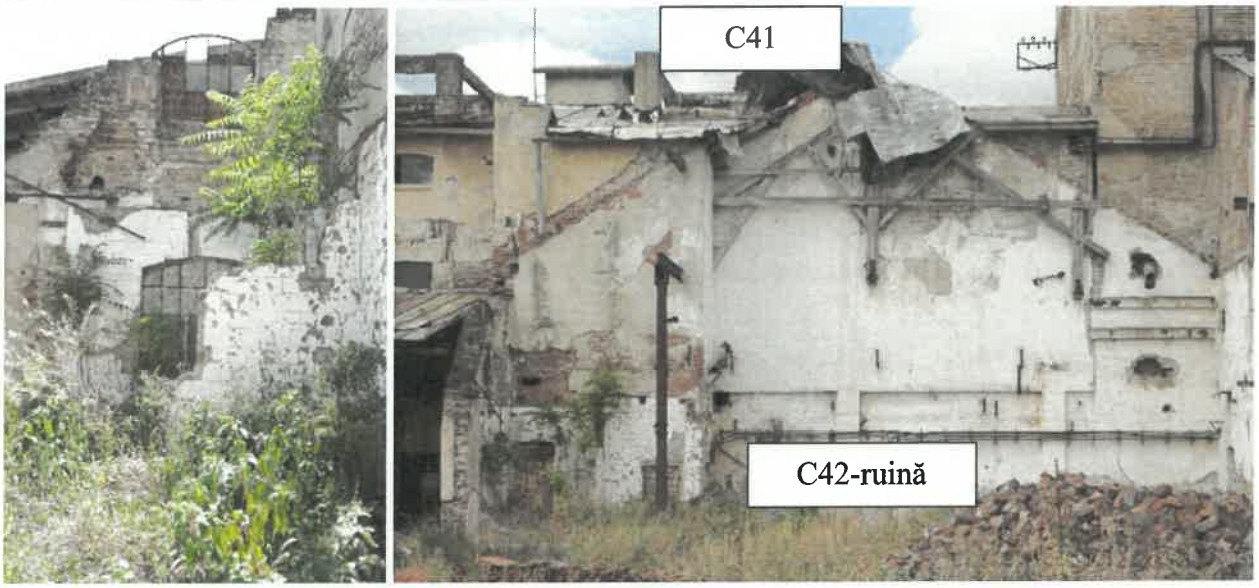


Fig.1 detaliu racord fațadă sud C42 (ruină) și volumul C41, din spate; Vedere frontală spre peretele de vest al C42 în prim plan și C41 pe fundal

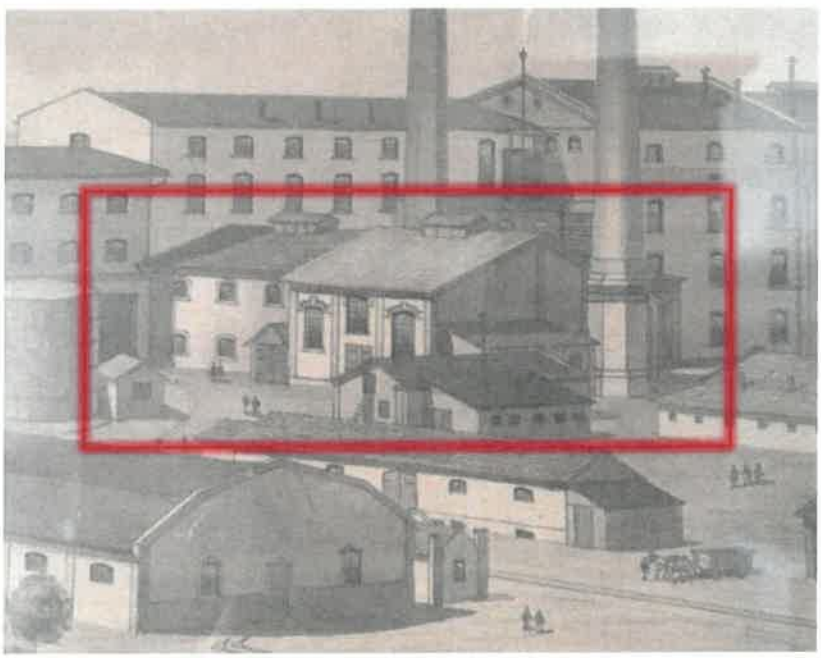


Fig.2 Vedere spre peretele de vest al C42 în prim plan și C41 pe fundal

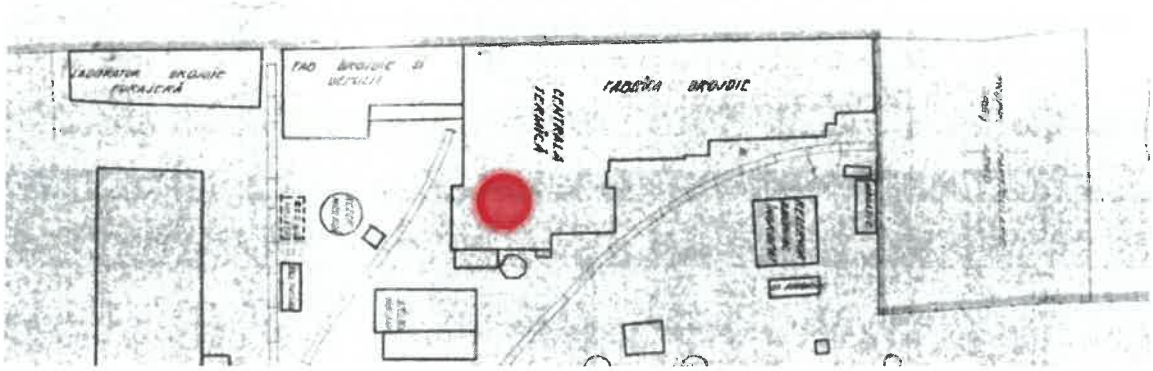


Fig.3 plan de situație 1976, sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C42 a fost o clădire din ansamblul Fabricii de drojdie dar care în prezent nu mai există. S-a mai păstrat un fragment de zid spre terasa din partea stângă. Urmele edificării sunt vizibile și ca amprentă la sol și pe fațada est a C41-porțiunea aferentă D2, de care se lipea și cu care avea comunicare directă. Fragmentele rămase sunt suficiente pentru completa informațiile deja culese, astfel încât putem spune că imobilul C44 a fost o construcție din ansambul Drojdiei, fondul construit Neuman 1881. Conform plan de situație 1976, C42 împreună cu C43 deserveau funcțiunea de centrală termică. Din C42 se păstrează fațada de nord, integrată în volumul C43 și cea de vest, lipită de C41.

Terenul prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului, fiind în imediata proximitate a acestuia. Considerăm oportună investigarea suplimentară a terenului, conservarea integrată a fragmentelor de construcție, păstrate, realizarea studiilor de parament și semnalarea memorială a amprentei volumului dispărut.

A1.43 304444-C43 Clădire secția drojdie furajeră

fostul D5 – fig. - *pentru relația cu D6 – se va citi împreună cu CF 304444-C44*

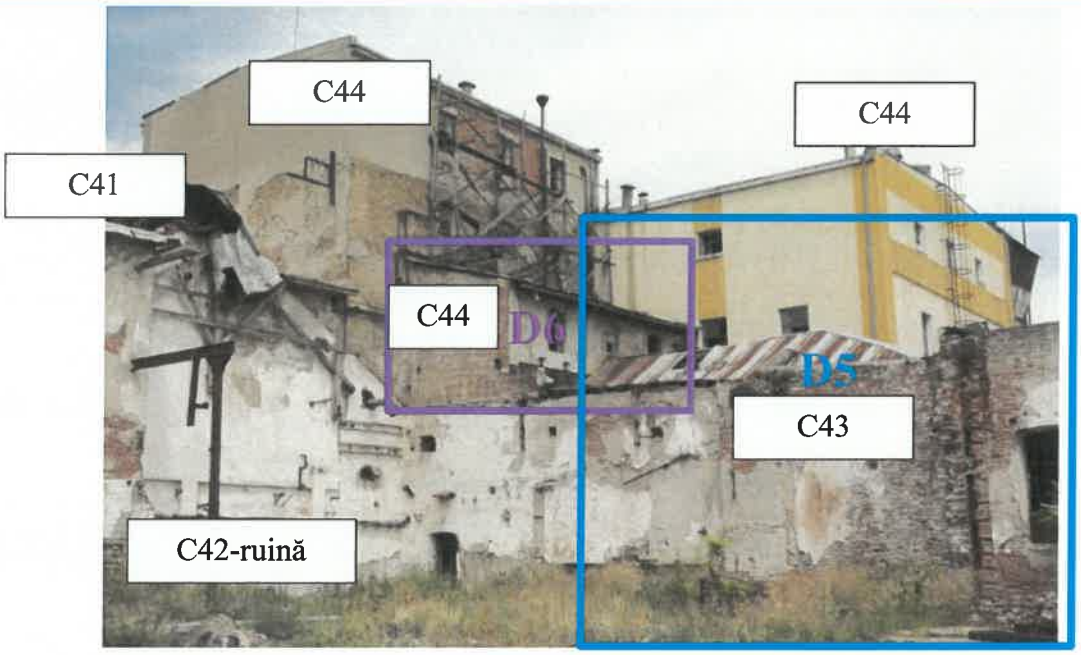


Fig.1 Perspectivă din incintă cu C42 (ruină) în prim plan și C43, pe fundal, în legătură directă cu C44 (D6)



Fig.2 fațadă sud C43 (în relație cu fosta C42)










Fig.3 vederi și detalii interioare D5

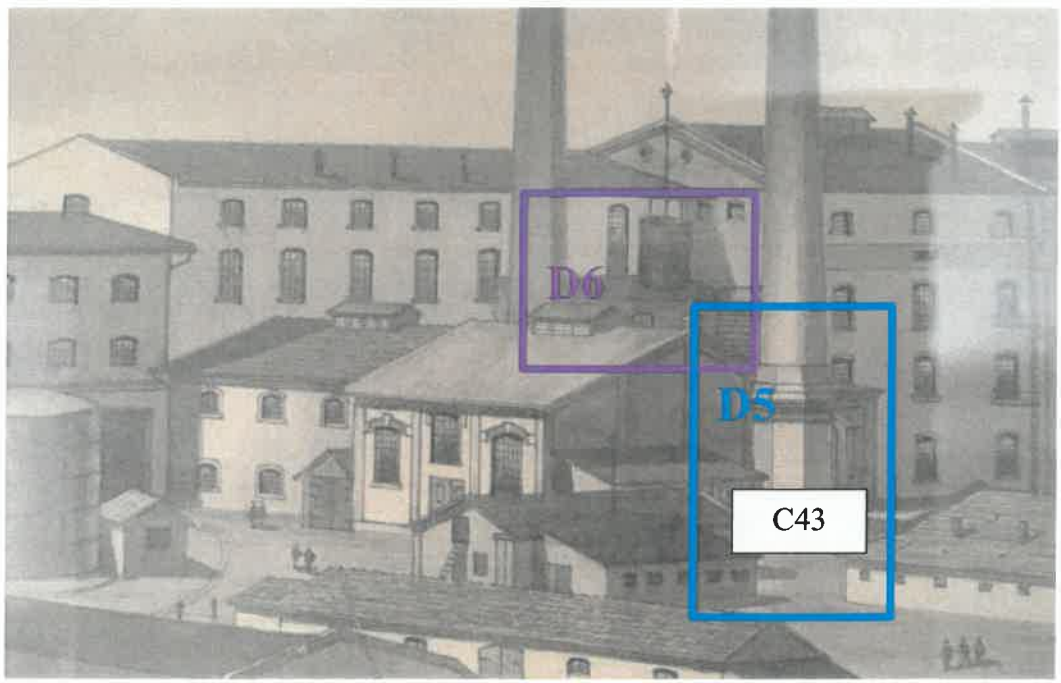


Fig.4 grafică de arhivă cu cele 2 volume de pe zona C43 (D5) și C44 (D6)



Fig.5 vederi și detalii interioare C43 (extindere est)

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Amplasamentul corespunzător C43 apare slab edificat în perioada de maximă expansiune Neuman, în grafica de arhivă fiind greu perceptibile două volume de dimensiuni mai mici, ascunse în spatele C42. Volumul D6 (parte din C44) este clar vizibil în imagine. Din informațiile culese, rezultă că C43 este una din puținele clădiri din ansamblul corpurilor ce compun Fabrica de drojdie care păstrează pregnant caracterul arhitecturii industriale de sfârșit de sec. XIX – început de sec. XX, cu elemente constructive și de plastică arhitecturală specifice fondului construit Neuman. Mai mult decât atât, conservă atmosfera industrială foarte frumoasă (iluminat natural, decorații, conformare ferestre, etc.) ca și clădirile de la Spirt și Moara cu sala cazane. Chiar dacă și aici s-a intervenit în perioada socialistă, caracterul edificării s-a păstrat.

Aparent, C43 este o clădire monovolum dar, de fapt, este formată din trei module/compartimente așezate unul în prelungirea celuilalt:

- primul compartiment, cel dinspre vest, este de fapt bucata din C44 corespunzătoare D6 și are înălțimea cea mai mare;
    - aici se văd traversele de metal ancorate în zidurile C44 (D2) și infradosul acoperișului cu structură de lemn (foto 3);
- următorul este un volum parter cu acoperiș șarpantă în 3 ape;
    - este un corp omogen, cu structură, decorații și ambianță coerentă;
    - pe verticală, spațiul e delimitat de un planșeu intermediar cu structură de lemn ce sprijină pe grinzi și stâlpi metalici;
    - punctual, din ansamblul originar al planșeului intermediar de lemn se mai regăsesc elemente în stare rea de conservare;

- în prelungirea lui vine ultimul corp, cu înălțime liberă mai mare și acoperiș șarpantă într-o singură apă;
    - structura acoperișului este alcătuită din căpriori de metal peste care e așezată astereala de scândură – suport pentru învelitoarea din tablă; nu este articulată la toate zidurile, fiind clar un "corp străin", adăugat ulterior, ca o improvizație necesară, mai mult decât oportună;
    - anvelopa este de cărămidă veche dar spațiul interior este compartimentat și sunt vizibile intervenții ulterioare, mai mari decât la celelalte volume;
    - zidul dinspre vest este de fapt fațada exterioară a volumului de mijloc;
    - zidul dinspre sud este de fapt fațada exterioară a C42 – desființat;
    - zidul dinspre est e o închidere (posibil) ulterioară pentru delimitarea spațiului acestui volum;
    - în concluzie, această ultim tronson este o improvizație, un spațiu interior rezultat delimitat pe latura de vest și sud de fațadele exterioare ale clădirilor pre-existente;

Construcțiile originare aveau o structură de cărămidă portantă cu acoperiș șarpantă de lemn și înălțime variabilă, proprie fiecărui corp. Ulterior, sistemul de acoperire a fost înlocuit: parțial, cu elemente similare din lemn și parțial, cu metal. Pe o zonă, învelitoarea de tablă e montată direct pe șipci iar pe alta, pe astereală de scândură. Finisajele exterioare și interioare ale pereților sunt tencuielile de var cu nisip cernut și zugrăveli de var culoare deschisă-alb. Ferestrele mari și decorate, sunt arcuite și au tâmplării fine, de metal, cu ochiuri mici cu sticlă. Aceste elemente sunt deja întâlnite și la alte clădiri din fondul Neuman și contribuie la valoarea istorio-arhitecturală a imobilului. Pardoselile sunt refăcute în perioada socialistă cu șape turnate și placări cu gresie foarte rezistentă la coroziune și acțiuni mecanice. Interspațiul dintre plafonul de lemn și șarpantă a fost folosit pentru trasee de instalații – tubulaturile sunt încă vizibile. Pe pardoseală, la interior, se găsesc încă blocurile masive de beton folosite pentru susținerea utilajelor. Clădirea are comunicare directă cu C44 (D6).

Intervențiile realizate în timp asupra clădirii nu i-au asigurat o conservare bună, astfel că, în prezent sunt semne de degradare vizibile atât în interior, cât și în exterior. Sistemul construit și plastica arhitecturală confirmă apartenența la fondul construit Neuman și rolul utilitar în istoricul ansamblului industrial. Este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament și stratigrafic ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară verificarea și cartarea stării de conservare a elementelor de lemn.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C43 (D5)

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie/mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – medie/mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică –mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- integral - nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;
- prin desființarea extensie dinspre est, volumul fost D5 poate primi o mai mare coerență și o mai bună punere în valoare;

În cazul restaurării / reabilitării/renovării:

- restaurarea și renovarea pentru punerea în valoare, după recomandările propuse;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv, specific fiecărei perioade de intervenție, esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C43 (D5) i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția care derivă din aceasta. Intervențiile asupra acestei clădiri se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor conservării și restaurării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă. Pentru volumul adăugat în prelungirea D5, spre est, având în vedere caracterul improvizat al acestuia, se poate adopta o atitudine mai permisivă, argumentată de o documentare aprofundată.

A1.44 304444-C44 Clădire secția drojdie furajeră

Parțial - parte din fostul D2 – fig. – ***se va citi împreună cu CF304444-C41 (fost D2)***
Parțial - parte din fostul D3 – fig. - ***se va citi împreună cu CF308757-C1 (fost D4)***
Parțial - parte din fostul D6 – fig. - ***se va citi împreună cu CF304444-C43 (fost D5)***

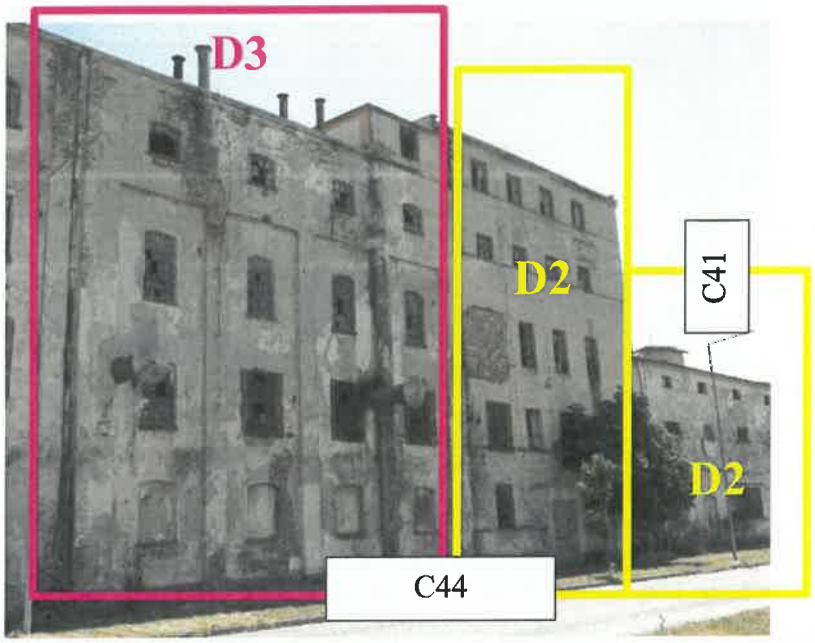


Fig.1 Fațadă exterioară vest C44 (str. MM. Manole), cu marcarea tronsoanelor aferente D2 și D3

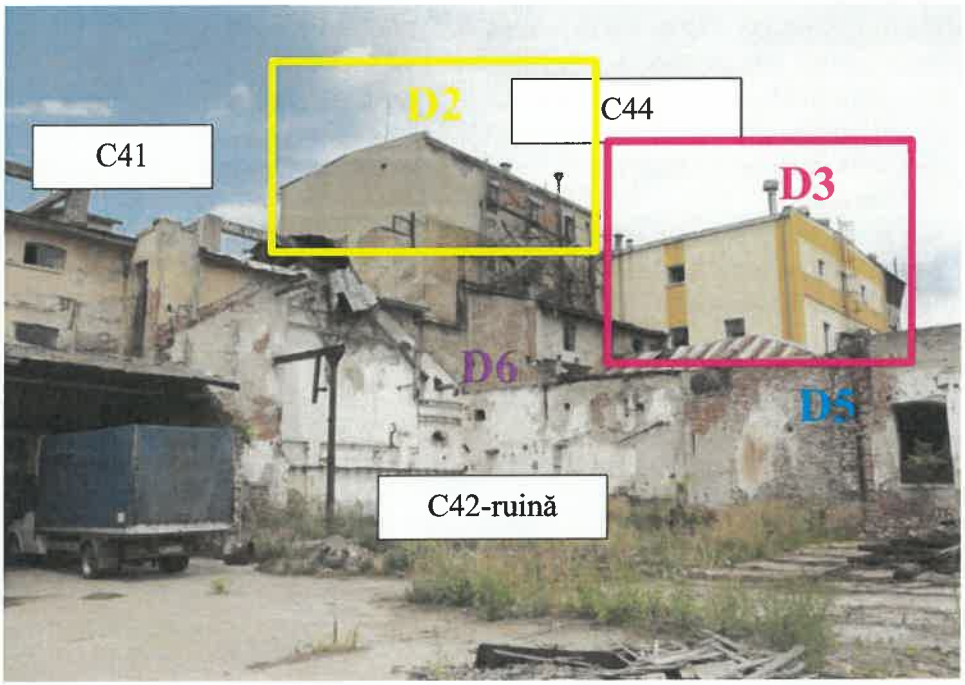


Fig.2 Fațadă interioară C44, cu marcarea tronsoanelor aferente D2 și D3



Fig.3. C44(D3) - Fațadă est și alăturarea cu CF 308757-C2

Considerații

C44 este alcătuit dintr-un volum ce ține de fostul D2, unul ce ține de D6 și încă unul, ce ține de fostul D3. Tronsoanele ce îl compun au regim de înălțime variabil, astfel: S+P+4E la volumul aferent D2, S(tehnic?)+P+3E la volumul aferent D3 și un nivel, înalt, la D6. Structură este mixtă, de zidărie de cărămidă cu b.a. și punctuale inserții de metal (ex. în zona D6). Acoperișul e în două ape la bucățile din fostul D3 și D2, cu pantă mai lină decât la C41 și CF 320320-C1 și cu învelitoarea membrană bituminoasă în loc de tablă (asemănător, ca alură, cu cel de la hala de pe CF300847-C1). Asupra acestor două tronsoane și în relație directă cu CF308757-C1(D4), intervențiile au fost masive la interior, cu intenția de a realiza o coerență structurală dictată în mod cert de necesitățile de utilizare funcțională.

Partea din fostul D3 – *se va citi împreună cu CF308757-C1 (fost D4)*

- deși volum coagulat, este alcătuit, de fapt, din două tronsoane, perceptibile la parter și la ultimul nivel;
  - către stradă, este un parter liber, înalt, în care se vede structura de stâlpi și grinzi masive, de b.a. și care se articulează spre nord cu CF308757-C1(fost D4);
  - către curte are o amprentă de formă regulată, spre pătrat, cu planșee susținute de rastel de grinzi din b.a.;
  - la ultimul nivel, spre stradă planșeul e susținut de nervuri din b.a. dispuse radial iar spre curte de grinzi dispuse paralel (ca la parter);
- C44 (D3) are panta acoperișului modificată față de originar; inițial avea coama paralelă cu strada, acum e perpendiculară;
- comunică la interior cu CF308757-C1 (D4) și C44(D6 și D2);
- finisajele exterioare sunt tencuieli decorative, culoare galben cu portocaliu, identice cu cele de la construcțiile ce compun ansamblul CF 304444-C1÷C4, sugerând o legătură de ordin funcțional.



Fig.4. C44 (D3) partea din dreapta (spre CF 308757-C2)



Fig.5. C44 (D3) partea din stânga, către curte (spre CF 304444-C43, fost D5 și D6)

a) 
b) 

Fig.6 vederi interioare a)parter articulare zona dinspre stradă cu parter înalt, ca și la CF308757(D4) și b)zona cu planșeu pe grinzi și stâlpi de b.a. (spre curte)






Fig.7 vederi niveluri interioare, cu structură similară/la fel cu bucata din C44 (fostul D2)



Fig.8 vederi ultimul nivel și articulația de structuri diferite folosite la planșeul de acoperiș (partea dinspre curte vs. partea dinspre stradă)

Partea din fostul D2 – *se va citi împreună cu CF304444-C41 (fost D2)*

- prezintă similarități de configurare structurală cu D3 (și mai puțin cu D4) – planșee ce sprijină pe stâlpi și grinzi din b.a.;
- volumul aferent D2 a fost supraînălțat cu un nivel corespunzător unui registru de ferestre drepte, vizibile atât la fațada principală cât și în incintă (spre deosebire de ferestrele registrului de mai jos, care sunt arcuite, ca și la C41);
- la ultimul nivel, pe zona supraînălțată, la articularea cu D3, îl "încalecă" pe acesta din urmă - la interior, în acest tronson este puțul de lift;
- acest tronson comunică cu C44 (D3) și C41(D2);



Fig.9 imagini parter C44 (D2) și extensia D2 spre C41

Partea din fostul D6 – *se va citi împreună cu CF304444-C43 (fost D5)*

- Comunică pe latura de vest cu C44(D2) și pe latura de nord cu C44(D3)

- Are închiderile perimetrale din zidărie
- dintre cele 3 volume, cel corespunzător D6 are gabaritul cel mai bine conservat în raport cu originarul;



Fig. 10. a)vedere din C43, cu spațiul de la C44(D6) pe zona de fundal, și înălțimea liberă mare a parterului; b)gol închis, de legătură pe latura de nord, cu C44(D3)



Fig.11. imagini cu interiorul C44(D6) și înălțimea liberă, mare

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Imobilele originare sunt edificate la frontul străzii Meșterul Manole, respectând regula stabilită – perpendicular sau paralel cu frontul, în regim de construire înșiruit. Fac parte din ansamblul clădirilor emblemă ale Fabricii de drojdie, fiind reperabile pe hărți începând cu ultima reconstrucție masivă de după 1881, realizată de familia Neuman. Asupra structurilor originare de cărămidă s-a intervenit masiv de-a lungul timpului, în special la interioare. Ca o regulă întâlnită și la alte corpuri din incintă, s-a urmărit conservarea anvelopei, a carcasei originare din cărămidă portantă în interiorul căreia s-au introdus structuri impozante de b.a., în perioada comunistă. Deși intervențiile de acest tip sunt agresive, totuși, calitatea execuției, coerența tehnică și estetică, pe lângă faptul că au asigurat buna comportare în exploatare, imprimă și un caracter aparte acestor construcții. Volumul corespunzător fostului D6 este diferit și mai aproape de originar, pentru că acesta este, de fapt, în legătură directă structurală și funcțională cu C43 – sunt construcții suport, nu principale; dar și la acesta s-au realizat intervenții.

Pentru toate clădirile din acest ansamblu și care nu au primit utilizare ulterioară celei industriale, regăsim același tip de finisaje. Pardoselile sunt fie brute, de beton, fie gresie foarte rezistentă la coroziune și acțiuni mecanice; la pereți, tencuieli și zugrăveli simple. La interior se găsesc încă diverse componente folosite pentru procesele tehnologice industriale. Ferestrele sunt de mai multe tipuri, unele drepte, altele arcuite, cu solband de cărămidă sau simple, în toate cazurile, cu tâmplării metalice și sticlă simplă. Pe paramentul fațadelor și la interioare se văd numeroase intervenții de modificări de goluri, realizate după necesitate.

Starea de conservare a structurii este în general - bună, deficiențele de materialitate și ținută arhitecturală sunt, în principal, la finisaje. Degradările la acoperișuri și lipsa ferestrelor sau a elementelor de închidere perimetrală au condus la infiltrații puternice de apă și deteriorări, datorate acestora. Este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament și stratigrafic ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară verificarea și expertizarea structurală.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – foarte mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- integral - nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării / reabilitării/renovării:

- restaurarea și reabilitarea pentru punerea în valoare, după recomandările propuse;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv, specific fiecărei perioade de intervenție, esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor li se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care fac parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor conservării, restaurării și reabilitării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă.

A1.45 304444-C45 Clădire secția drojdie furajeră

fostul D7 – fig.

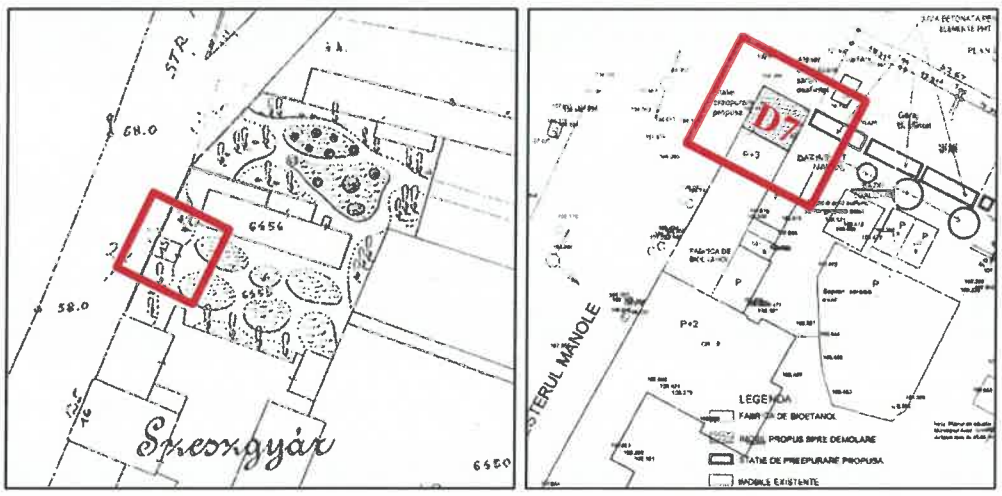


Fig.1 reprezentare C45 a)cu indicativ nr. 15, pe harta din 1887 b) cu propunere de demolare - pe Plan de situație (pr. 04/2006 întocmit de S.C. SOLMED S.R.L.). sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.

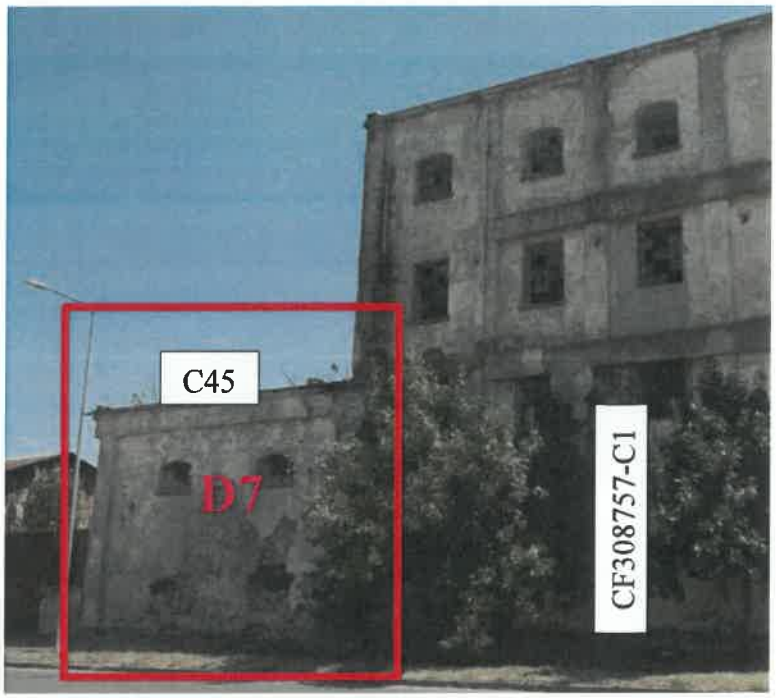


Fig.2. C45 – fațadă vest (str. M. Manole)



Fig.3. C45 detalii fațadă vest



Fig.4. fațadă nord

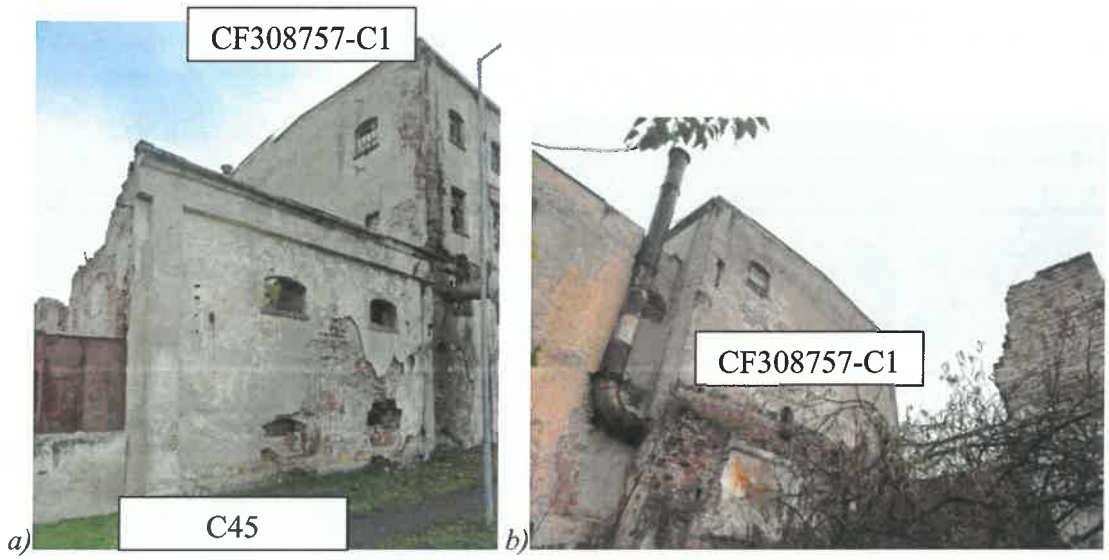


Fig.5. a)fațadă vest, spre str. Meșterul Manole și b)Imagine din interior cu zona de racord la fațada de nord a Drojdiei – CF308757-C1(fost D4)

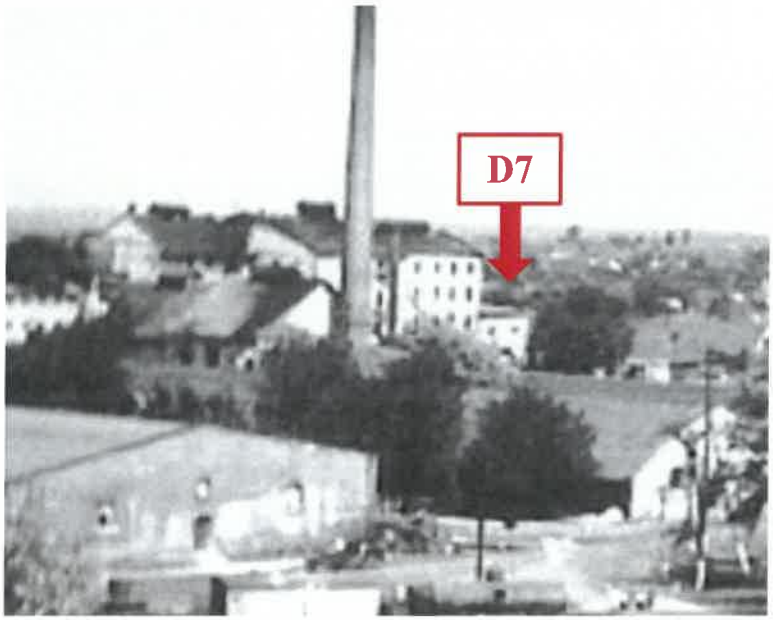


Fig.6 perspectivă interioară anii 1950

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție – C45

Fostul atelier de dogari, conform identificării nr. 43 de pe planul din 1958, este o clădire din fondul construit Neuman aflată în imediata vecinătate a Fabricii de drojdie, alipită pe latura de sud a acesteia și aliniată la frontul str. Meșterul Manole. Pe același amplasament, pe harta din 1887 (editată ulterior) apare marcată o clădire în cadrul parcului și opinăm că ar fi chiar aceasta.

Clădirea era un monovolum cu structură portantă din zidărie de cărămidă, cu acoperiș tip șarpantă și goluri de ferestre arcuite, ca și la celelalte clădiri reprezentative din perioada Neuman. Din construcție a mai rămas, doar parțial, carcasa zidurilor de vest, nord și sud, dar prezintă elemente de tehnică structurală și plastică arhitecturală ușor recognoscibile, în ciuda intervențiilor realizate de-a lungul timpului (ex. obturări de goluri). Judecând după registrele fațadei principale și ferestrele de aerisire (ascunse) de la soclu, regimul de înălțime a fost S+P. Inspecția vizuală pe această zonă a fost foarte anevoioasă întrucât construcția e în stare de ruină și este acoperită aproape total de vegetație fiind aproape inaccesibilă. Din aceste considerente, pentru C45 este necesară investigarea suplimentară a golurilor și a elementelor componente, printr-un studiu de parament ce va avea în vedere realizarea de sondaje inclusiv la zona de racord cu CF308757-C1. De asemenea, este necesară o verificare subterană pentru confirmarea sau infirmarea prezenței subsolului pe această zonă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – medie;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate, unicitate) – mică/medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mare;

Identificarea impactului vizual şi tehnic asupra vecinătăţilor intervenţiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării/desfiinţării:

- integral - nu este cazul;
- parţial: posibile necesare intervenţii de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informaţiilor culese şi a ulterioarelor investigaţii detaliate, operaţiuni necesare în special pentru garantarea conservării şi a punerii în siguranţă, dar şi pentru redarea coerenţei unor etape de intervenţie şi creşterea valorii ambientale;

În cazul restaurării /reabilitării/renovării:

- restaurarea şi renovarea pentru punerea în valoare, după recomandările propuse;
- păstrarea continuităţii fondului construit pe această zonă – ultima mostră de ţesut istoric pe zona parcului dispărut din zona de nord;
- păstrarea regimului de aliniere la front;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe acelaşi amplasament;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;

Datele prezentate succint mai sus şi detaliate în Fişa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum şi valoarea complexului din care face parte şi protecţia maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervenţiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislaţiei în vigoare şi a principiilor restaurării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fişa anexă.

CF 308757 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

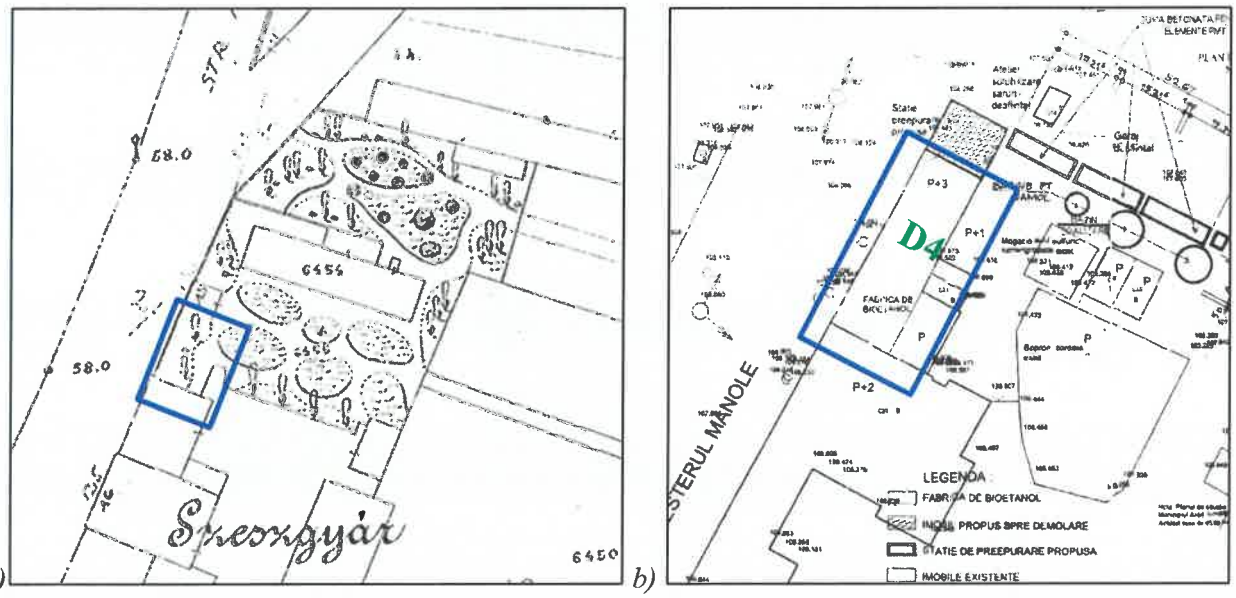


Fig.1. a)reprezentare spaţiu dedicat construcţiei D4 pe harta din 1887 (editată ulterior) şi b)identificare C1 şi C2 – Fabrica de bioetanol pe Plan de situaţie (pr. 04/2006 întocmit de S.C. SOLMED S.R.L.). sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.

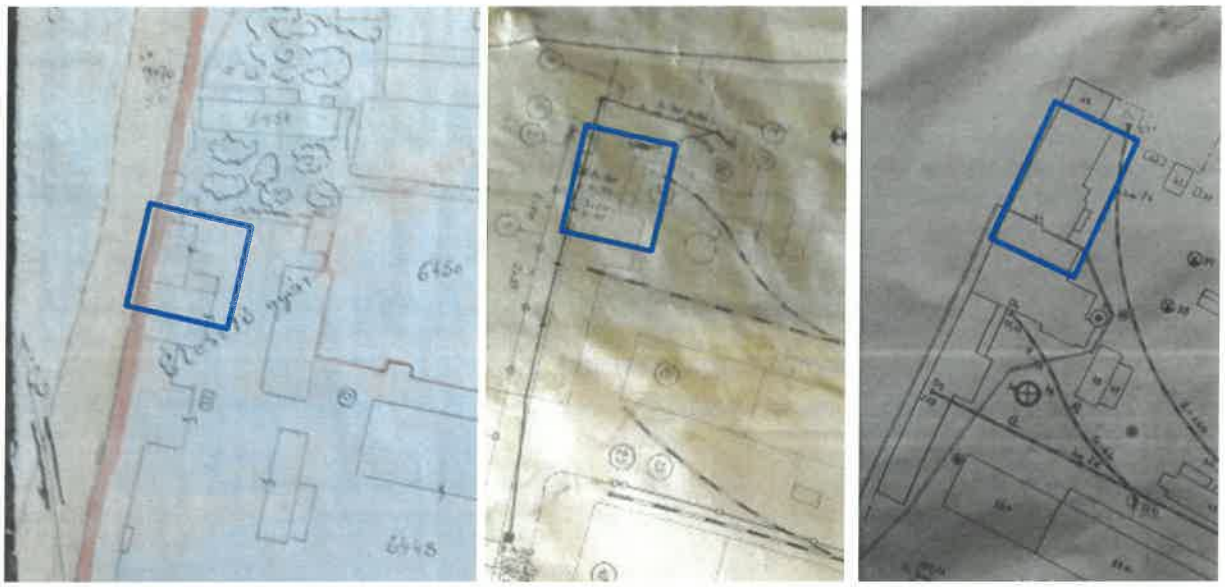


Fig.2 Planuri comparative 1922-1955-1958. Sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.

A1.1 308757-C1 Clădire producție spirt

fostul D4 – fig. – *se va citi împreună cu CF304444-C44 (fost D3)*

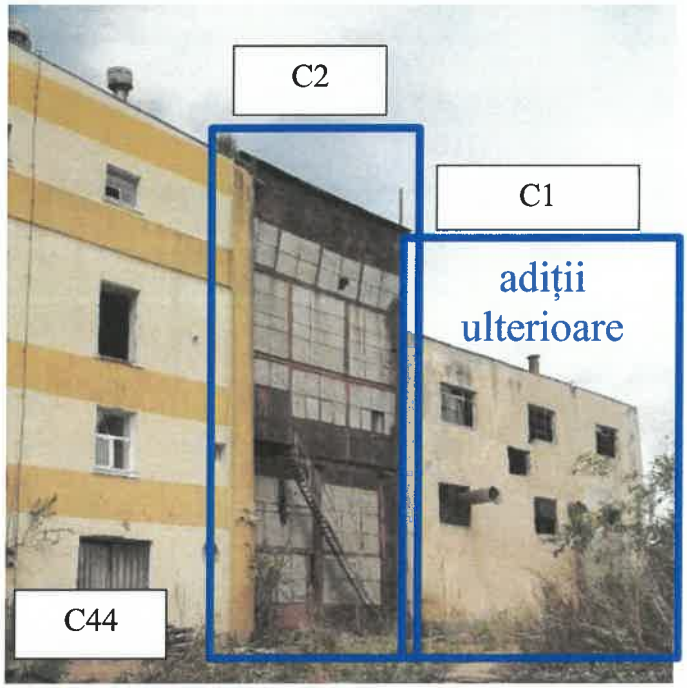


Fig.1. Fațadă interioară C1+C2 – ambele corpuri sunt adiții la volumele originare



Fig.2. C1 – a) fațadă principală nord-vest a volumului originar D4 (str. M. Manole) și b) fațadă interioară-est (adiție)



Fig.3. C1 - fațada secundară - est a volumului originar D4, vizibilă din interiorul C2





Fig.4. vederi și detalii interioare C1 (D4)



Fig.5. vederi și detalii interioare C1 (adăugat, spre curte)

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție – C1

C1, volumul dinspre stradă care reprezintă și partea corespondentă fostului D4, este o structură de beton înglobată într-o carcasă de cărămidă. Clădirea ocupă un interspațiu identificabil pe hărțile din arhivă, între CF304444-C45 și C44(D3) - cu cel din urmă și comunică pe niveluri. Deci, putem deduce ca fostul D4 a apărut puțin mai târziu decât acestea, probabil după extinderea IIN și pe zona parcului din nord. Ca și la celelalte volume care au compus Fabrica de drojdie de sorginte Neuman, în perioada comunistă s-a intervenit masiv prin consolidări sau refaceri integrale de structură/configurație interioară, dar cu minime modificări la exterior; în acest caz, compoziția fațadelor a fost păstrată în mare parte, cu goluri de ferestre arcuite sau drepte, cu pervaze de cărămidă aparentă și tâmplării subțiri din metal cu sticlă simplă. În ultima perioadă aici a funcționat (conform pr. 04/2006 întocmit de S.C. SOLMED S.R.L.) Fabrica de bioetanol.

Regimul de înălțime este Pînalt+3E, acoperișul în două ape cu linia de coamă paralelă cu strada și cu luminator pe zona centrală. Structură și organizarea spațială interioară este coerentă, cu grinzi, stâlpi și planșee de b.a.; scara de acces pe verticală este tot din b.a., cu mână curentă de fier turnat. Simetria și perfecta execuție a sistemului structural, atât la nivel planimetric cât și desfășurat pe înălțime, în contrast cu anvelopa de cărămidă istorică și combinat cu lumina naturală ce pătrunde zential și pe laterale, conferă acestui corp o atmosferă prețioasă, în ciuda funcțiunii industriale. În elevație, spațiul interior e delimitat de planșee de beton dispuse alternativ pe zona mediană și pe laterale. La nivelurile cu lateralele libere, conexiunea cu aripa de est (volumul adăugat) se face prin pasarele. Zidul delimitator între volume este, de fapt, fațada de est a acestui corp C1(D4).

Finisajele interioare la pardoseli sunt cu gresie foarte rezistentă la coroziune și acțiuni mecanice iar la pereți, tencuieli și zugrăveli simple. La interior se găsesc încă diverse componente folosite pentru procesele tehnologice industriale. Clădirea are comunicare directă cu C44 (D3).

Starea de conservare a structurii este în general - bună, deficiențele de materialitate și ținută arhitecturală sunt, în principal, la finisaje. De asemenea, lipsa ferestrelor și a elementelor de închidere perimetrală la luminator a condus la infiltrații puternice de apă și degradări datorate acestora. Este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament și stratigrafic ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară verificarea și expertizarea structurală.

C1, partea dinspre curte (tronsonul delimitat volumetric – nu și cadastral) e o adiție ulterioară la volumul inițial. Este o structură mixtă de cărămidă mică cu goluri, armată, combinată cu planșee cu nervuri și stâlpi de

b.a. Înălțimea acestui corp este ceva mai mică decât la C1(D4) iar accesul pe niveluri se face de pe planșele acestuia din urmă. Conformația structurală și a golurilor este diferită, fiind, în mod cert, o edificare ulterioară corpului principal. La cele două volume finisajele sunt unitare și starea de conservare similară, dar această porțiune nu are prestanța și nici maiestuozitatea structurii corpului vecin.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – C1(D4) medie, C1(adăugat) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – C1(D4) – mare, C1(adăugat) - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – C1(D4) – mare, C1(adăugat) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – C1(D4) – foarte mare, C1(adăugat) - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

C1(D4)

- integral - nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru garantarea conservării și a punerii în siguranță, dar și pentru redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

C1(adăugat)

- integral: - în acest caz, volumul principal C1(D4) poate redobândi imaginea originară, unitară, a fațadei posterioare; parcela va fi eliberată de o construcție fără un caracter bine definit, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare și care poate ranforsa caracterul ansamblului clădirilor secția drojdie furajeră;
- parțial: intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru garantarea conservării și a punerii în siguranță, dar și pentru redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării/reabilitării/renovării:

C1(D4)

- restaurarea și reabilitarea pentru punerea în valoare, după recomandările propuse;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- păstrarea regimului de aliniere la front;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- conservarea atmosferei istorice a zonei, augmentată de suprapunerea cu o arhitectură de calitate a perioadei comuniste;

C1(adăugat)

- menținerea unei construcții existente și care poate fi valorificată în continuare;
- accentuarea atmosferei zonei, specifică perioadei comuniste, concomitent cu luarea măsurilor pentru creșterea valorii ambientale în vederea integrarii în noile posibile refuncționalizări;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor li se aplică valoarea complexului incintei industriale din care fac parte, cu o pondere mai mare spre **C1(D4)**. Prezintă elemente de coerență tehnico-structurală, arhitecturală și funcțională și contribuie la conservarea ansamblului compus din clădirile de referință ale Fabricii de drojdie, alături de imobilele de pe top. vecin 304444. Imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervențiile asupra clădirii **C1(D4)** se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și reabilitării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă. Pentru **C1(adăugat)**, având în vedere caracterul mai slab definit și resursa valorică modestă, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

308757-C2 **Anexă – fără acte**



Fig.1 Vederi și detalii C2

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C2 nu este o construcție propriu zisă ci un spațiu rezultat între volumul inițial/originar C1 (D4) și adiția ulterioară a C1, spre curte, fiind delimitat pe 3 laturi de pereții exteriori ai acestor corpuri. Pe latura de sud, este delimitate de o închidere cu ochiuri mobile și fixe, din metal cu sticlă. Aceasta are continuitate la nivel de acoperire, depășind ca înălțime clădirile Fabricii. Deși inițial acesta era un spațiu "negativ", particularitățile și utilizarea atribuită i-a conturat, în timp, un anumit caracter. Imaginea dată de constrastul pereților delimitatori - de cărămidă, cu fațada "cortină" - de metal, îi conferă un șarm aparte. Apare pe hărți ca o extindere de mijloc de secol XX iar în prezent este în stare destul de proastă de conservare. Panourile de închidere de la partea superioară și acoperirea de tablă sunt distruse aproape în totalitate. Pentru C2, în special în cazul menținerii, este necesară investigarea suplimentară prin studiu de parament și stratigrafic a fațadelor delimitatoare. De asemenea, este necesară o verificare arheologică pentru confirmarea/infirmarea unor posibile etape anterioare de edificare pe

această zonă. Imobilul are comunicare directă cu CF304444-C44(D3) şi CF308757-C1.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării/desființării:

- punerea în valoare a fațadelor posterioare a clădirilor Fabricii de drojdie;

În cazul restaurării/reabilitării/renovării:

- restaurarea şi renovarea pentru punerea în valoare, după recomandările propuse;
- conservarea unui spațiu protejat, cu atmosferă aparte, ce permite percepția simultană a mai multor etape şi tehnici constructive, diferite între ele;
- poate dobândi caracterul unui spațiu "nodal", de legătură între cele 3 corpuri care îl mărginesc;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Având în vedere alcătuirea și concepția coerentă opinăm că ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Totodată, având în vedere starea precară de conservare și modestia valorică se poate considera eliminarea/desființarea pentru considerente de îmbunătățire a fondului construit existent sau de suplimentare a terenului liber, în funcție de necesități.

CF 304444 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

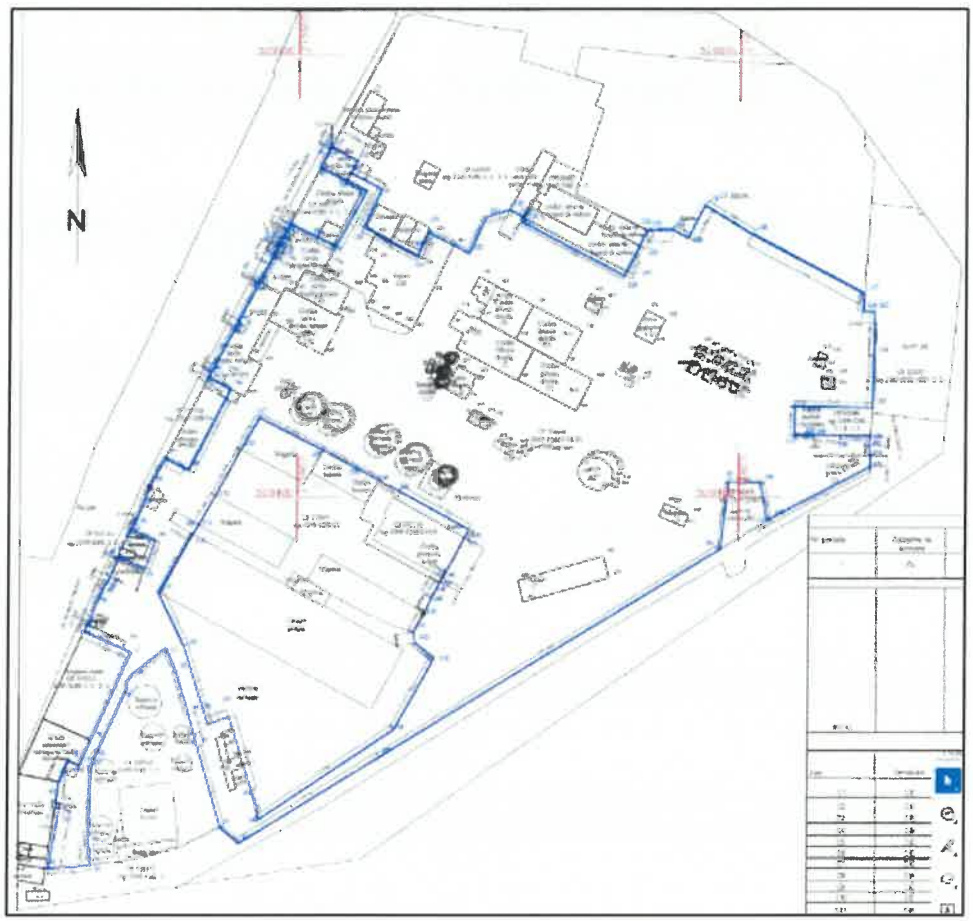


Fig.1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului (08.11.2023), întocmit de S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L.

304444-C1 ÷ C4 Clădire fabrica drojdie

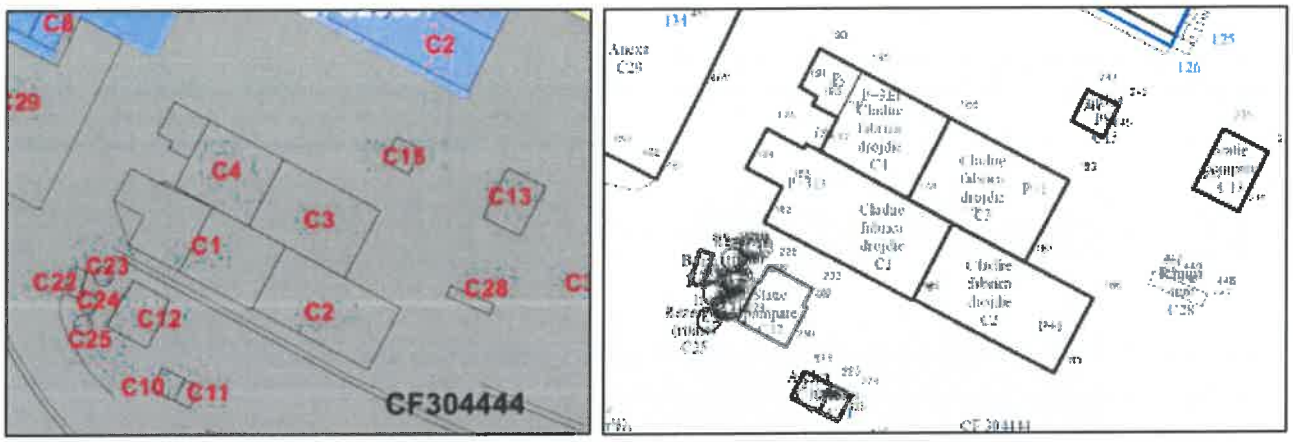


Fig.1 Identificare ansamblu 304444-C1÷C4



Fig. 2 Vedere satelitară cu identificarea corpurilor. Sursa:@googleEarth2022



Fig. 3 Vedere sud - vest C1 + fațadă nord C4.



Fig.4 Fațadă sud C2 + vedere C3.

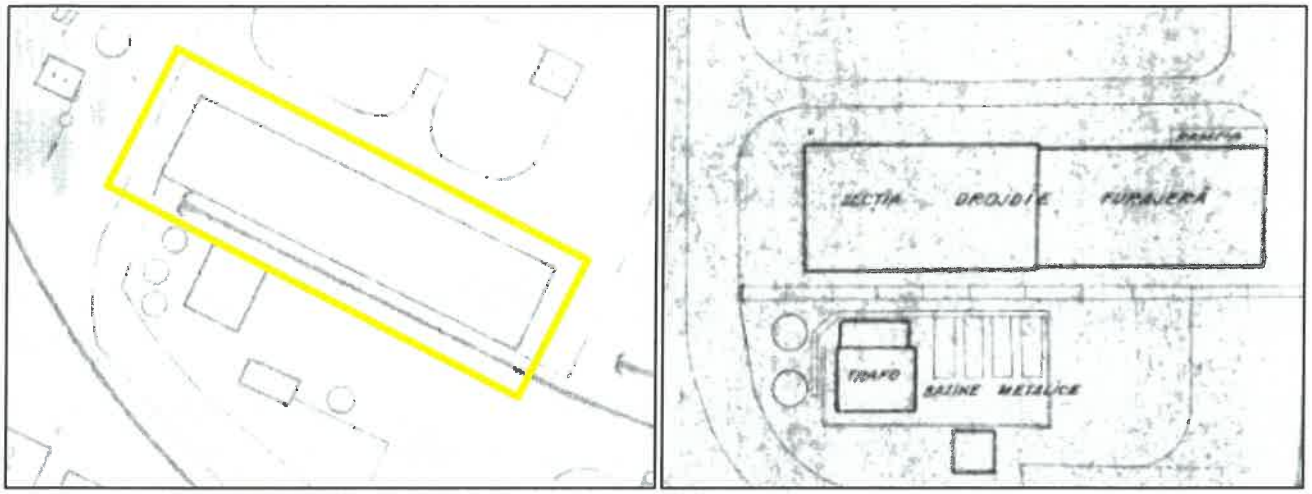
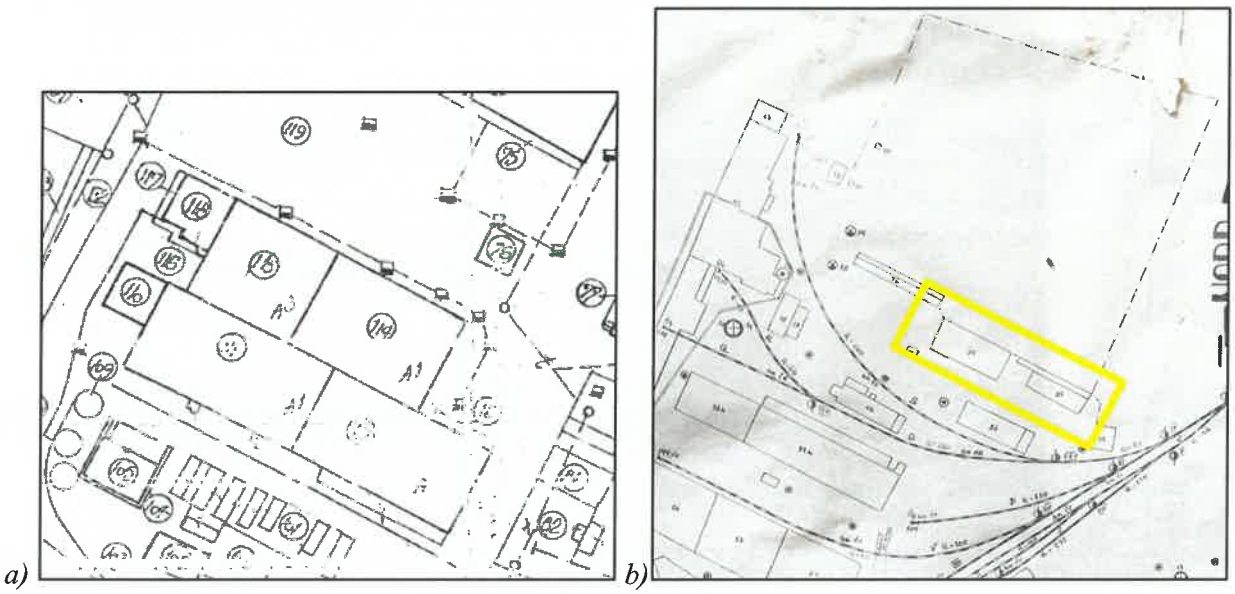


Fig. 5 Identificare C1 și C2 pe planul cadastral de la 1975, Sursa: OCPI; respectiv planul de situație de la 1976, sursa: Arhivele PROD COM ANDANTE S.A.



a) b)

Fig.6. C1 ÷ C4 identificate pe ridicarea topografică de la 1994 cu indicativele:110, 111, 112, 114, 115 – Secția drojdie furajeră; 113 – Rampă; 118 – Post trafo. Sursa: privată. b) grajdurile cailor (1958)



Fig.7. vedere cu liniile de cale ferată adiacente C1/C2



Fig. 8 Vederi interioare C1



Fig. 9 Vederi interioare C2



Fig. 10 Vederi interioare C3





Fig. 11 Interior C4



Fig.12 Detalii de alcătuire C4



Fig. 13 Corp parazitar atașat la C4

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție – C1 ÷ C4

Clădirile C1 ÷ C4 sunt clădiri industriale amplasate pe zona de centru-nord a amplasamentului, au regim de înălțime diferit și apar ca funcțiune suport, ulterioară, pentru Fabrica de drojdie. Dezvoltarea industrială spre această zonă, necesitățile funcționale și utilitare din perioada comunistă și în special extinderea producției din Fabrica de drojdie au rezultat, inițial, în apariția C1 și C2, identificate pentru prima dată pe planul cadastral din 1975 ca *"Secție drojdie furajeră"*. În hărțile perioadei comuniste din anii `50 apar figurate "grajdurile cailor" în arealul C1+C2 (Fig. 6.b) și este posibil ca aceste două construcții să fie edificate fix pe mezuina cu loturile de nord care au fost ultimele adăugate la ansamblul industrial; acest lucru înseamnă că C3+C4 sun amplasate, de fapt, dincolo de limită. Corpurile C1+C2 sunt poziționate paralel și adiacent la ultimele trasee de cale ferată aduse pe sit și, alături de C3+C4 se constituie într-un ansamblu autonom, în care compoziția volumelor este descrescătoare, astfel: către vest, C1 reprezintă accentul de înălțime, cu cornișa aliniată la imobilul CF 304444-C44 (fost D3); regimul de înălțime al următoarelor volume scade treptat, spre est. Între aceste clădiri și unele dintre cele principale de la drojdie, coagulate în frontul de pe str. M. Manole s-a dorit o unitate la nivel de finisaje exterioare prin aplicarea aceleiași palete cromatice în două nuanțe, galben și portocaliu.

C1 este compus din două volume: -cel de bază, cu regim de înălțime P+2E, care prezintă o supraetajare parțială pe zona vest, rezultând în P+3E; -cel secundar, cu regim P+2E, alipit de fațada vestică a volumului de bază.

Clădirea are o structură cu grinzi și stâlpi din b.a. și planșee cu nervuri sau casetate, ce sprijină pe acestea. Închiderile sunt din cărămidă plină, sistemul de acoperire în două ape cu pantă lină, cu acoperire membrană bituminoasă. Interiorul este de tip hală și nu prezintă planșee intermediare, dezvăluind structura complexă, descrisă anterior și tipică perioadei industriale comuniste. Scară de metal face posibil accesul la platforme/podini metalice dispuse punctual pe grinzi (podinile de metal au fost taiate și e foarte posibil ca și alte elemente/utilaje, să fi fost extrase din construcție). La parter se mai găsesc rezervoarele de beton de dimesniuni mari și cel mai probabil, în timpul funționării fabricii, pe ele sprijineau componente foarte înalte, până la ultimul etaj (de unde și spațiul liber, necompartimentat pe verticală). La interior, finisajele sunt simple, cu zugrăveli albe, pe alocuri - neterminate. Fațadele exterioare sunt cu tencuieli decorative, culoare galben cu portocaliu, identice cu cele de la imobilul CF 304444-C44 (fostul D3). Construcția prezintă goluri de ferestre și uși simple, rectangulare cu tâmplării de PVC și sticlă termorezistentă, sugerând intervenții și o utilizare mai recentă.

C2 se poziționează în continuarea volumului C1, spre est și este o construcție în regim de înălțime P foarte înalt, cu o elevație totală mai mică decât la C1. Sistemul structural este din stâlpi și grinzi mai suple decât la C1, de b.a., cu închideri perimetrale din cărămidă plină. Tavanul casetat cu nervuri din beton sprijină pe acestea și formează sistemul de acoperire în două ape cu pantă lină, și cu învelitoare membrană bituminoasă. Articularea sistemului de acoperire la pereții perimetrali prezintă deficiențe de alcătuire, ceea ce poate sugera o refacere integrală, anterioară, a acestuia.

Fațadele sunt tratate decorativ în 5 registre verticale, cu finisaje tencuieli decorative cu ciment, identice cu cele ale volumului C1, întărind continuitatea ansamblului. Pe laturile lungi sunt amplasate platformele de descărcare din beton, protejate de copertine, similare cu cele de la imobilul CF 300847-C1. Accesurile principale sunt dispuse cu deschidere la rampe. Golurile pentru iluminat, cu tâmplării de metal și PVC se regăsesc la nivelul superior al pereților perimetrali (cu o excepție, pe fațada nordică).

Volumul este împărțit la interior în două tronsoane mari. Unul, corespunzător primelor două registre estice, adăpostește un spațiu amplu, de tip hală, neutilizat, cu urme ale unor compartimentări anterioare. Finisajele sunt tencuieli și zugrăveli albe, într-o stare de conservare destul de bună, având în vedere că nu au fost efectuate intervenții de dată recentă – cu toate acestea, nu au calități estetice iar pe alocuri se exfoliază; tâmplăriile sunt cele originare, din metal. Există și puncte de legătură cu tronsonul vestic, dar acestea sunt blocate. Al doilea tronson din C2, spre vest, este o zonă pe care s-a intervenit mai recent la finisajele interioare și tâmplăriile originare au fost înlocuite cu unele mai noi, de PVC.

C3 și C4 sunt imobile care apar ulterior C1 și C2, cel mai probabil din necesități funcționale în urma dezvoltării industriale în intervalul 1976 – perioada imediat post-decembristă, motiv pentru care le identificăm pentru prima dată pe ridicarea topografică de la 1994. Volumele sunt amplasate pe latura nordică a C1-C2, funcționând ca extinderi la acestea. Ambele sunt tratate unitar din punct de vedere structural și al fațadelor (inclusiv raportul plin/gol), iar diferența o reprezintă regimul de înălțime, care la C3 este P, iar la C4 - P+3E. Finisajele exterioare par a fi tencuieli cu ciment - tencuiala decorativă întâlnită la C1, C2 se regăsește doar pe o secțiune a fațadei estice a corpului C4.

C3 apare ca o construcție suport pentru corpul C2, este similar ca și conformație și este utilizat în prezent

doar pe jumătatea estică, partea vestică fiind total în paragină. Structura este cu stâlpi și grinzi de beton armat, peste care sprijină un planșeu curbat cu nervuri ce alcătuiește sistemul de acoperire tip terasă cu învelitoare membrană bituminoasă. Închiderile sunt cu zidărie din cărămidă plină. Spațiul interior utlizat în prezent este de tip hală, finisat cu zugrăveli albe. Golurile au tâmplărie de metal iar în zona utilizată sunt obturate de panouri pentru nu fi posibilă vederea spre interior. Același tip de acoperire îl regăsim și la imobilele CF302110-C1, CF301334-C10.

C4 funcționează ca o extindere la corpul C1, comunică în mod direct între ele și sunt complementare ca și funcțiune. Și în acest caz, structura este cu stâlpi și grinzi de beton armat, peste care sprijină, la ultimul nivel, un planșeu curbat cu nervuri ce alcătuiește sistemul de acoperire tip terasă cu învelitoare membrană bituminoasă. În acest caz, închiderile perimetrale funcționează ca o "carcasă" din cărămidă de mai multe tipuri (plină și cu goluri) în care a fost introdusă structura scheletală principală. Spre deosebire de C3, aici, spațiul interior este delimitat pe verticală de planșee intermediare susținute de stâlpi și grinzi serioase de b.a., legătura între niveluri facându-se printr-o scară din b.a. cu ciment mozaicat. În plăcile orizontale sunt vizibile goluri circulare de mari dimensiuni ce acomodau instalațiile de tip rezervor. La interior se regăsesc diferite tipuri de finisaje - pereții sunt majoritar tencuiți cu ciment și zugrăviți alb/oranj și doar în unele zone sunt placați cu gresie sau pe alocuri, chiar nefinisați. Pardoselile sunt brute, din beton sau placate cu gresie ceramică rezistentă. Starea de conservare este mai proastă decât la C1, deși construcția C4 este mai recentă. Pe fațada vestică a C4 se regăsește o construcție de tip anexă, de dimensiuni reduse, cu regim de înălțime P și caracter parazitar.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C1 ÷ C4

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică/medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării/desființării:

- cu scenariu de restructurare pentru zona 4 – C1+C2;
- în cazul C3 și C4 - parcela va fi eliberată de o construcții fără un caracter bine definit, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul reabilitării/renovării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- susține prezervarea fondului construit, specific perioadei industriale comuniste;
- restaurarea și conservarea sistemului constructiv și a arhitecturii specifice perioadei industriale socialiste;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor li se aplică într-o oarecare măsură valoarea complexului din care fac parte, cu o pondere mai mare spre **C1+C2**. Din punct de vedere urbanistic și funcțional, considerente precum: -implantarea în relație cu lotizările istorice, -alinierea la liniile de cale ferată, -relaționarea cu ansamblul principal de la drojdie, -constituirea într-un ansamblu de sine stătător a cărui apartenență morfo-structurală este legată și la celelalte grupări de imobile de pe CF320339 și CF 320687 sunt argumente pentru care opinăm că ar putea să beneficieze în continuare de protecția ce derivă din afilierea la ansamblul industrial. Pentru **C3 și C4,** din considerente funcționale și raționale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din afilierea la complexul industrial din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mai modestă, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități. **Anexa** atașată pe latura de vest a C4 este un corp parazitar și poate fi eliminat din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent.

304444-C5 **Cabina poartă**



Fig.1 Fațadă nord.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C5 este o construcție utilitară, de dimensiuni reduse, care apare pentru prima oară pe ridicarea topografică din 1994 cu indicatorul 86 „Cabină poartă". Se află în vecinătatea căii de linie ferată principală, pe latura estică a amplasamentului. Are o structură de cărămidă și acoperire - placă de beton, cu tâmplării de metal. Starea de conservare este precară, având un caracter parazitar.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, și a monumentului, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit.

304444-C6 **Magazie**
304444-C19 **fără acte** **Anexă**



Fig.1 Corp C6. Fațadă nord – ansamblu și detaliu



Fig.2 Corp C6 + C19 - Fațadă nord

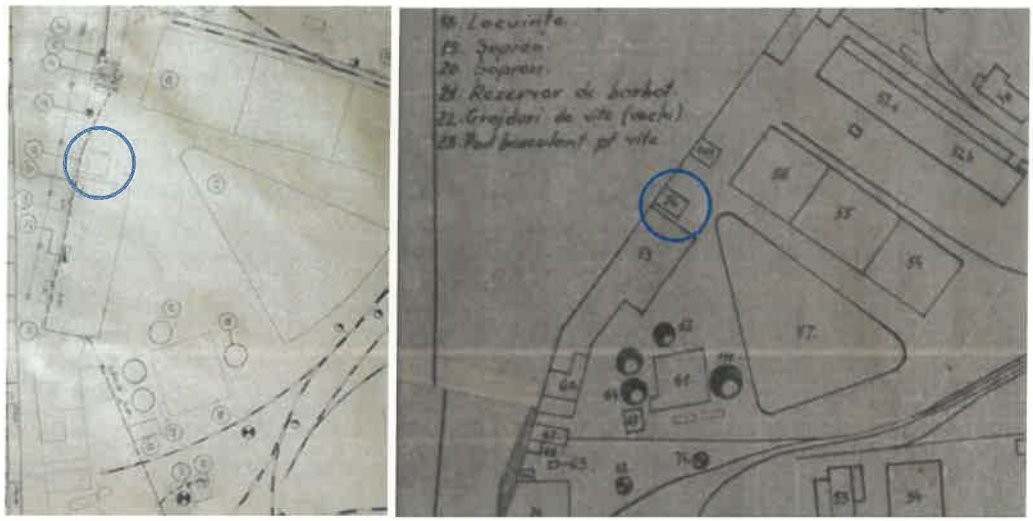


Fig. 3. Marcare nr. 56 magazia de borhot uscat pe planurile de arhivă anii `50

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție – C6

C6 este o construcție (case compresoare?) alcătuită din două corpuri dispuse unul, în continuarea celuilalt, generând astfel, o fațadă lungă, spre zona nord. Pe acest amplasament este marcată pe planul (de rețele electrice) din 1955 - "linia subterană a atelierelor". Pe planul din 1958, apare construcția cu nr. 56=Magazia de borhot. Partea dinspre stradă este o adiție ulterioară la volumul inițial aflat în prelugire, spre curte. Diferențierea se observă atât la întreruperea ţeserii și tipul zidăriei cât și la golurile de ferestre. Partea din C6 dinspre curte ar putea fi mai veche dar pentru că nu apare nici pe planuri, nici pe hărți și nici în graficile de arhivă, suntem de părere că este o construcție ulterioară, din rămășițe, ca și altele, similare – ex. 320321-C5.

C19 este o construcție utilitară de dimensiuni reduse, apărută târziu și cu identificare pe imagini satelitare din anul 2003. Se află pe fațada nordică a C6 de pe același top. și este în directă relație cu accesul de pe str. Meșterul Manole. Deși în PAD este trecută ca și construcâie anexă, cel mai probabil a rezultat din necesitatea unei funcțiuni de pază, pentru a securiza accesul. Are elevația din cărămidă, învelitoare din tablă cutată și tâmplării de metal. Starea de conservare este precară, având un caracter parazitar.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – C6, C19 - mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - C6,C19 - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - C6, C19 - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - C6, C19 - mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor C6 și C19 nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența poate defavoriza valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

304444- C7 ÷ C9 Magazie



Fig.1. Corp C7. Fațadă nord + fațadă est.



Fig.2 Corp C8. Fațadă sud + fațadă vest.



Fig.3 Corp C9. Vedere sud – estică.

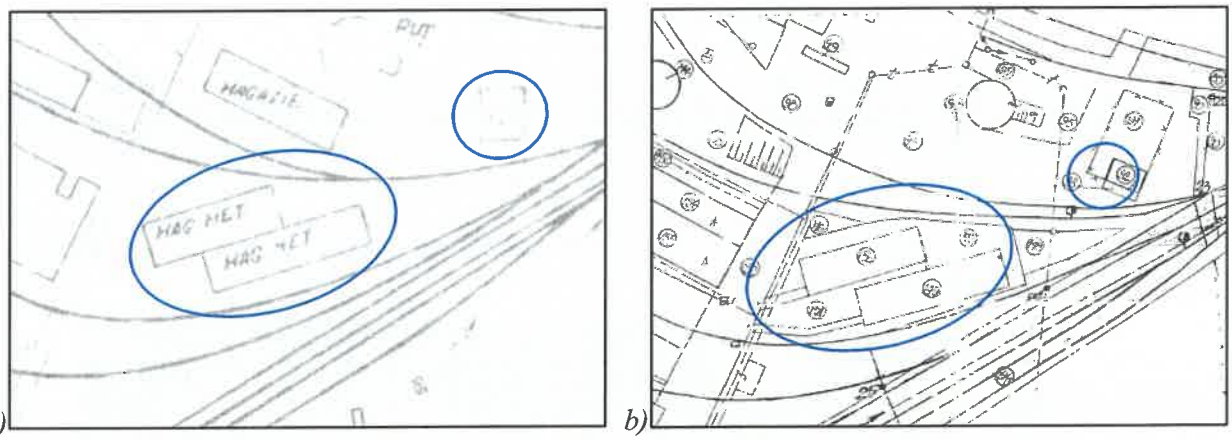


Fig. 4.Identificare C7+C8 a)Extras din planul cadastral de la 1975, sursa:OCPI, respectiv b) din ridicarea topografică de la 1994. Sursa: privată.

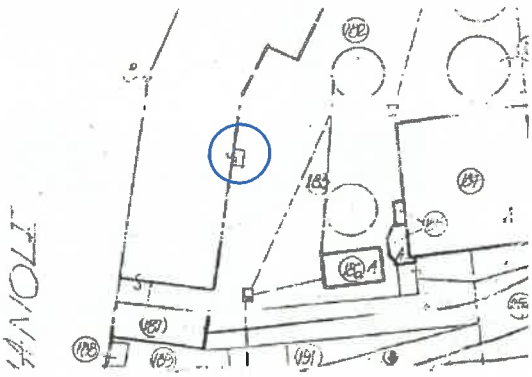


Fig. 5. Identificare C9 pe ridicarea topografică din 1994. Sursa: privată.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C7, C8 și C9 sunt trei construcții anexă de tip magazie dar cu caracteristici diferite unele față de celelate.

C7 și C8 se află în zona centrală a amplasamentului, în proximitatea principalei linii de cale ferată. Fac parte din categoria imobilelor destinate activităților utilitare de pe același și din proximitatea Fabricii de drojdie.

C7 este corpul sudic rămas dint-un ansamblu de două magazii lamelare cu structură metalică, poziționate între două căi de linie ferată secundare și identificate pentru prima dată pe planul cadastral din 1975. Conform imaginilor satelitare, în anul 2013 se desființează corpul nordic iar C7 este volumul care rămâne. Acesta este un monovolum de gabarit mare, cu stuctură scheletală integral metalică cu șarpantă în două ape, cu închideri și învelitoare din panouri de tablă. Interiorul este, spațiul nu este compartimentat. Starea de conservare a anvelopei este foarte rea și fără ținută arhitecturală. Structura metalică prezintă deformări la unele elemente, prin urmare necesită expertizare.

C8, pe de altă parte, apare identificat pentru prima dată pe ridicarea topografică din 1994 ca și *depozit carburant.* Este un monovolum de amprentă dreptunghiulară, cu structură de cărămidă și șarpantă în două ape de metal cu grinzi cu zăbrele, adăugată ulterior (detaliu vizibil la timpanele de pe laturile scurte); învelitoarea este din tablă ondulată. Ferestrele și ușile sunt cu tâmplărie metalică și grilaje de fier, pentru protecție. Finisajele exterioare și interioare sunt tencuiali pe bază de var și zugrăveli în culori deschise. La interior, spațiul are compartimentări funcționale. Starea de conservare este foarte rea, cu infiltrații la partea inferioară a pereților, deficiențe de alcătuire și ținută arhitecturală. Imobilul are un caracter parazitar.

C9 se regăsește intr-o cu totul altă zonă, alipit de latura estică a imobilului C6 de pe CF 320321. Este o magazie identificată pentru prima dată pe ridicarea topo din 1994, apărută cel mai probabil pentru o necesitate de ordin utilitar. Este o construcție de dimensiuni foarte reduse, cu structura de cărămidă finisată cu tencuială și zugrăveală în aceași nuanță ca și atelierele și cu învelitoare de tablă. Are caracter parazitar și se află într-o stare de conservare proastă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C7 ÷ C9

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Cu toate acestea, din considerente funcționale și raționale, construcția C7 ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mică și prezența imobilelor defavorizează valorificarea incintei este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

304444-C10 ÷ C11 Atelier

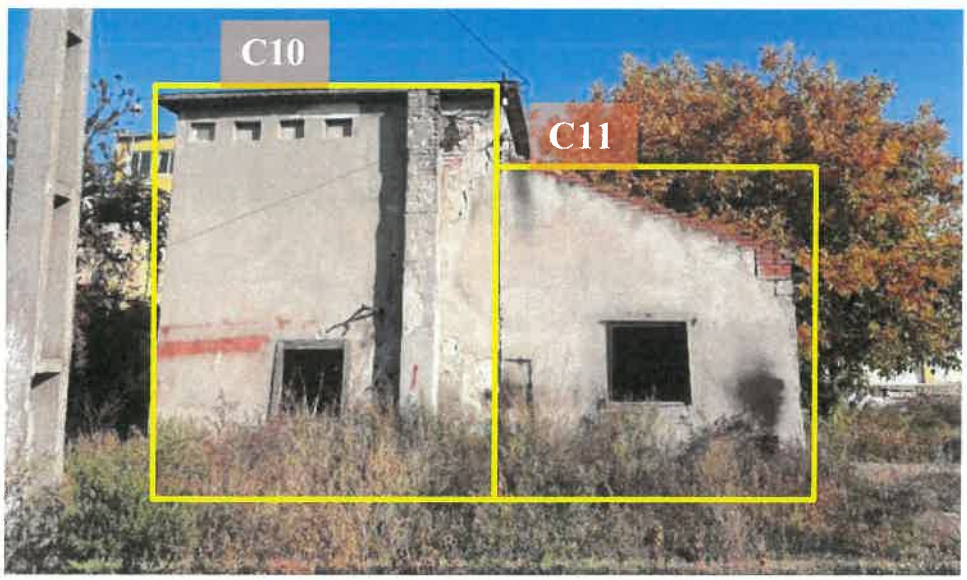
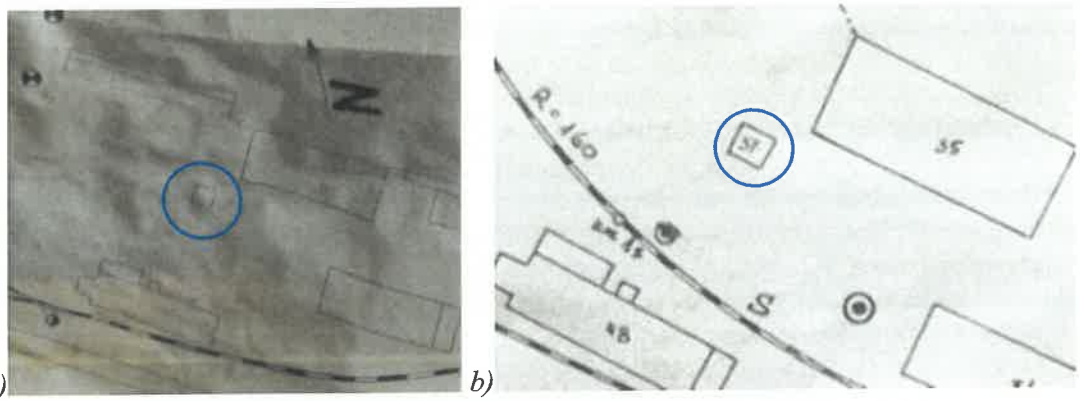


Fig.1 Fațadă sud.



a) b)

Fig.2 Extras a)plan 1955 și b)plan 1958. Sursa: Arhivele PROD COM ANDANTE S.A

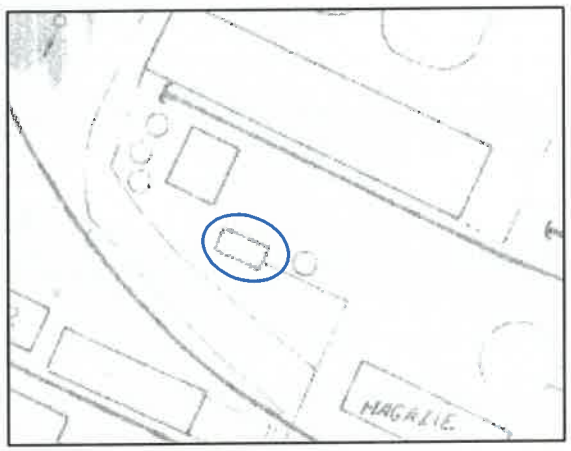


Fig.3 Extras plan cadastral 1975. Sursa: OCPI

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C10 și C11 sunt două clădiri utilitare cu amprentă redusă, situate în partea central nordică a amplasamentului, în proximitatea altor construcții cu același caracter. La prima vedere, corpurile se percep ca un volum singular atât la exterior cât și la interior, însă acestea au fost edificate în etape diferite, cel mai probabil datorită unor necesități funcționale.

Atât din conformația structurală cât și din alcătuirea materială, putem aprecia că inițial a apărut C11, fiind probabilă identificarea pe planul din 1955. Ulterior, pe planul din 1958 o construcție este marcată cu indicativul *37 – Rezervor de borhot și lăptăria.* Este o structură de cărămidă plină portantă, la care ulterior s-au inserat blocuri de BCA. Acoperișul este tip șarpantă de lemn într-o apă, alipit cu linia de coamă pe latura estică a corpului C10. Învelitoarea este de țiglă ceramică profilată cu suport de astereală lemn și finisaj interior - tencuială pe plasă de rabiț. Corpul prezintă similitudini structurale, mai ales în ceea ce privește tipologia de cărămidă, cu corpurile C7 și C8 de pe CF 320339 și adiția de pe latura est a magaziei CF 301614. La interior, se pot observa inserții ale unor structuri funcționale din beton, folosite în procesele tehnologice. Pe exterior sunt identificate două goluri cu caracter diferit, cel de pe fațada sudică este o fereastră cu tâmplărie din lemn care sugerează existența ei de la originea clădirii, iar cel de pe fațada estică este un gol cu grilaj de metal care sugerează o intrvenție ulterioară.

Corpul C10, pe de altă parte, apare reprezentat abia din 1975, ca o extindere a C11 și cu regim de înălțime mai mare, P+1E. Rezultă, din inspecția vizuală, că asupra structurii s-a intervenit cu o extindere pe verticală, compusă din materialități diferite, în acest caz suprapuse. Acest detaliu se observă în parament, unde zonele decopertate fac vizibilă centura de b.a. de peste parter. La interior, cele două corpuri comunică între ele, existând o unitate de spațiu și funcțiune ce se regăsește și la finisaje. Parterul C10 are un planșeu arcuit iar din interior nu este acces vizibil spre etaj; acesta este realizat de pe fațada nord printr-o ușă de metal, accesibilă doar cu o scară mobilă. Golurile de uși și ferestre sunt diferite și au tâmplării de lemn sau metal. La nivelul superior, se identifică în partea superioară a zidurilor, goluri de aerisire de dimensiuni mici (parțial obturate astăzi).

Finisajele exterioare și interioare sunt uniformizate la cele două volume, cu tencuieli și zugrăveli de var cu ciment. Starea generală de conservare este rea, cu degradări la elementele structurale și la finisaje.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală - C10 ÷ C11

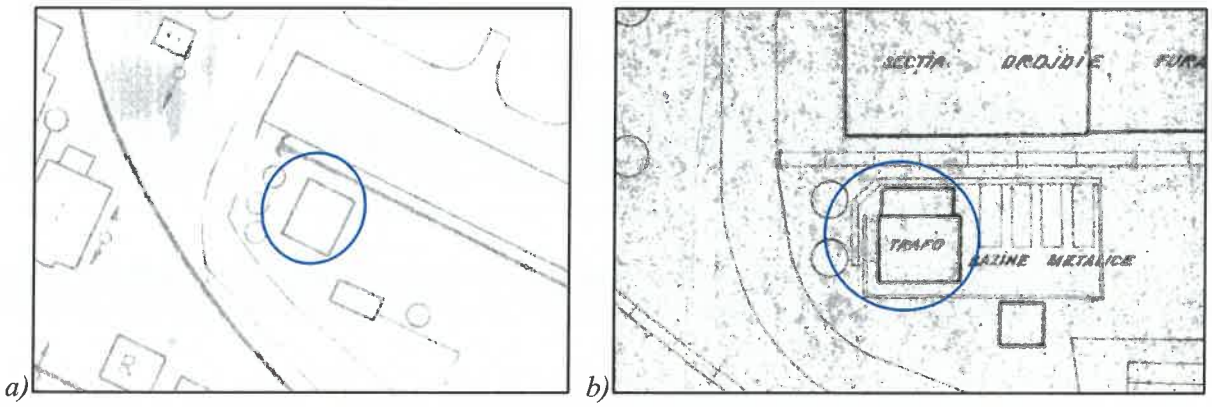
- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus şi detaliate în Fişele anexă ne fundamentează opinia că imobilelor nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică şi prezenţa în incintă poate defavoriza valorificarea ansamblului este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătăţire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcţie de necesităţi.

304444-C12 Staţie pompare



Fig.1 Corp C12. Vedere sud – vest.



a) b)

Fig.2 Identificare C12 a)pe planul cadastral de la 1975, Sursa: OCPI respectiv b) "post trafo" pe planul de situaţie 1976, Sursa: Arhivele PROD COM ANDANTEE S.A.

Informaţii relevante pentru relaţia dintre valoarea culturală şi reglementări de intervenţie

Imobilul C12 este amplasat în zona de nord a amplasamentului, ca rezultat a dezvoltării industriale din perioada socialistă şi apare reprezentat pentru prima dată pe planul cadastral din 1975. Este format din trei corpuri paralelipipedice cu regim de înălţime D+P dar cu h max variabil. Structura este de cărămidă plină poartantă într-un un limbaj stilistic auster, tipic industrial/utilitar. Prezintă uşi mari de acces şi goluri minimale de aerisire, specifice funcţiunii, cu grilaje de metal sau urme de tâmplărie de lemn. Finisajele sunt simple, tencuieli şi zugrăveli din var-ciment. În prezent construcţia este neutilizată, iar din această cauză starea de conservare este precară. Deşi nu sunt vizibile degradări structurale, finisajele sunt afectate şi nu au ţinută arhitecturală. Din inspecţia vizuală se constată ca demisolul este inundat şi putem observa prezenţa fostelor instalaţii tehnologice care deserveau funcţiunii.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;

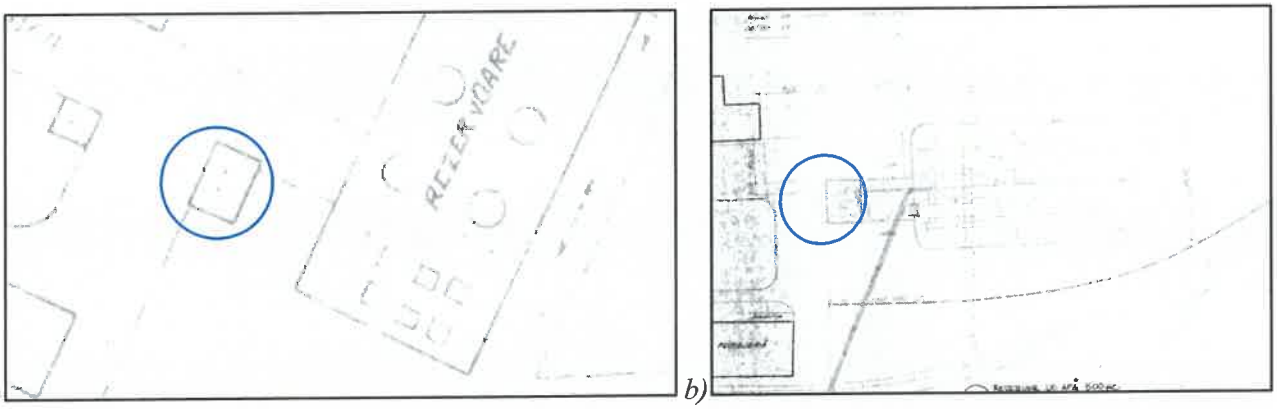
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Cu toate acestea, din considerente funcționale și raționale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

304444-C13 Stație pompare



Fig.1 Corp C13. Vedere nord – vest.



a) *b)*

Fig.2 Identificare C13 a)pe planul cadastral de la 1975, Sursa: OCPI respectiv b)pe planul de situație 1976, Sursa: Arhivele PROD COM ANDANTEE S.A.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Imobilul C13 este amplasat în zona de nord a amplasamentului, ca rezultat a dezvoltării industriale din perioada socialistă și apare reprezentat pentru prima dată pe planul cadastral din 1975. C13 este un monovolum paralelipipedic, cu regim de înălțime parter (P), care în prezent îndeplinește funcțiunea de garaj/service auto. Până la schimbarea utilizării din stație de pompare, acesta era în directă legătura cu platforma de rezervoare de pe CF 304444 (C30÷C37). Este o structură mixtă de cărămidă cu beton, acoperiș tip terasă cu planșeu casetat sprijinit pe grinzi de b.a. și învelitoare din tablă. Conformarea golurile de uși și ferestre sunt de diverse dimensiuni și tâmplării de metal. Pe fațada de vest beneficiază de o rampă de descărcare, cel mai probabil construită ulterior, din structură de cărămidă mare, cu goluri și beton. Starea generală de conservare este precară în sensul în care structura necesită expertizare, iar tâmplăriile și finisajele prezintă deteriorări, cu finisajele în curs de degradare, în mare parte, din cauza infiltrațiilor de la nivelul planșeului superior.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus şi detaliate în Fişa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Cu toate acestea, din considerente funcţionale şi raţionale ar putea beneficia în continuare de protecţia ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mică este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătăţire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcţie de necesităţi.

304444-C14 Staţie pompare



Fig.1. Corp C14. Faţadă nord.

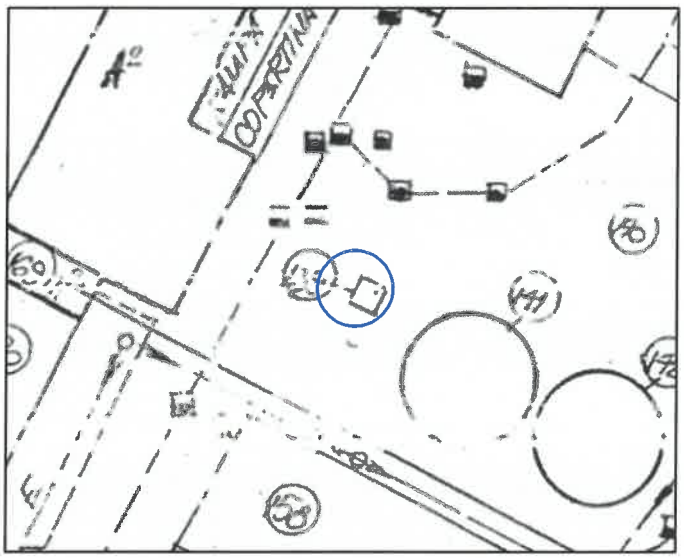


Fig.2 Identificarea corpului C14 pe ridicarea topografică de la 1994. Sursa: privată

Informaţii relevante pentru relaţia dintre valoarea culturală şi reglementări de intervenţie

Imobilul C14 este este amplasat în extremitatea de nord-vest a amplasamentului, fiind o construcţie de dimensiuni şi amprentă redusă, semnalată pentru prima dată pe ridicarea topografică din 1994. Este o structură monovolum acoperită cu o placă de beton. Unicul gol de care dispune este uşa de metal de pe faţada nordică. În prezent construcţia este neutilizată, iar din această cauză starea de conservare este precară. Deşi nu sunt vizibile degradări structurale, finisajele sunt afectate şi nu au ţinută arhitecturală.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

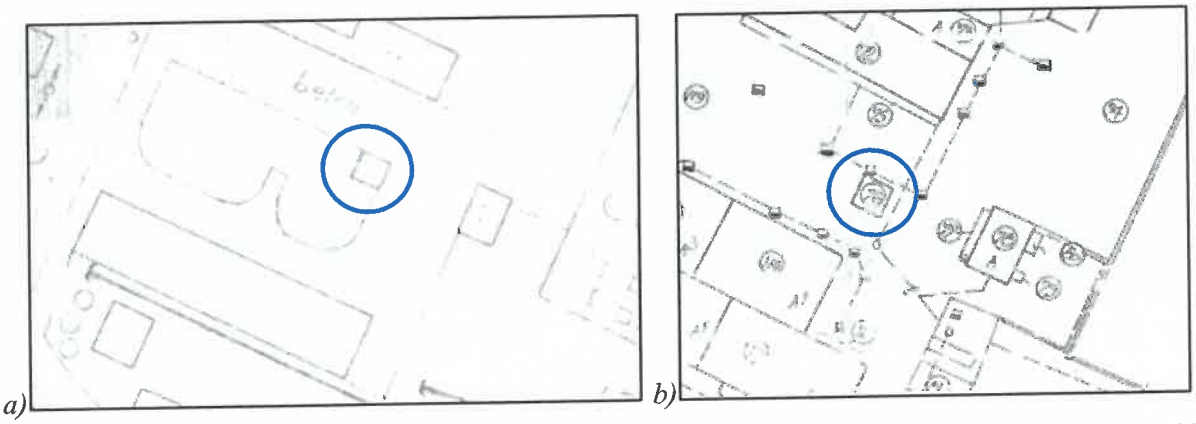
- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența defavorizează valorificarea incintei este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

304444-C15 Pichet PSI



Fig.1 Vedere aeriană.



a) b) Fig.2 a)Extras din planul cadastral de la 1975, sursa: OCPI şib) reprezentare pe ridicarea topo din 1994, sursa: privată

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C15, situat în partea de centru-nord a amplasamentului, a avut utilizarea funcțională de „Pichet PSI" și apare reprezentat prima dată pe plan în 1975, în proximitatea corpului C13. Este un monovolum paralelipipedic de mici dimensiuni, cu regim de înălțime parter (P). Acoperișul este tip terasă cu învelitoare bituminoasă. C15 este o clădire anexă utilitară, fără valoare arhitecturală sau istorică ce apare târziu în istoricul edificat al amplasamentului, odată cu extinderea industrială spre zona nord.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică și prezența defavorizează valorificarea incintei este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

304444- C16 ÷ C18 + C20 ÷ C21 Rezervor subteran



Fig.1. Corp C16. Vedere nord





Fig.2. Vedere corp C17 + platforma ruină corp C18.



Fig.3. Vedere asupra C20 și C21. Ruine.



Fig.4 Imagine satelitară cu grupul rezervoarelor 2003 vs. 2024. Sursa:@googleEarth

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Imobilele C16 ÷ C18 + C20 ÷ C21 corespund unui ansamblu de rezervoare supraterane apărute etapizat, în urma dezvoltării industriale socialiste spre zona de nord a amplasamentului. Se încadrează într-un grup de instalații cu amprentă generoasă, destinate activităților utilitare de pe același CF 304444 și din proximitatea Fabricii de drojdie. C20, C21 și C18 sunt primele implantate și au marcare pe planul de situație din 1975. Rezervorul C18 se adaugă ulterior, la sfârșitul sec. al XX-lea și este reprezentat pentru prima oară pe ridicarea topografică din 1994. Toate sunt astăzi desființate iar eliminarea lor a fost efectuată treptat, din anul 2013, până în prezent. Rezervoarele au fost monocontainere din metal, cu gabarit și înălțime mare. În ceea ce privește C17, acesta nu se regăsește pe planurile de arhivă, fiind identificat (în stare bună), doar pe imaginile satelitare din anul 2003. Așadar putem estima datarea la începutul sec. XXI. În comparație cu rezervoarele vecine, are amprenta cea mai redusă și cel mai mic gabarit.

Corpurile sunt dezafectate astăzi, însă pentru faptul că inspecția vizuală subterană e limitată, se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică/medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - medie;

Imobilul (teren și construcții) beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte dar că pot beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea lor *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică și prezența în incintă poate defavoriza valorificarea ansamblului, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Considerații 304444-C16 ÷ C21

Alături de grupul de rezervoare de pe CF 320318 - C3÷C8, CF 304444 - C22÷C25, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament. Din acest considerent, se recomandă cel puțin conservarea sau marcarea amprentei lor, *in situ*.

304444-C22 ÷ C25 fără acte Rezervor (ruină)

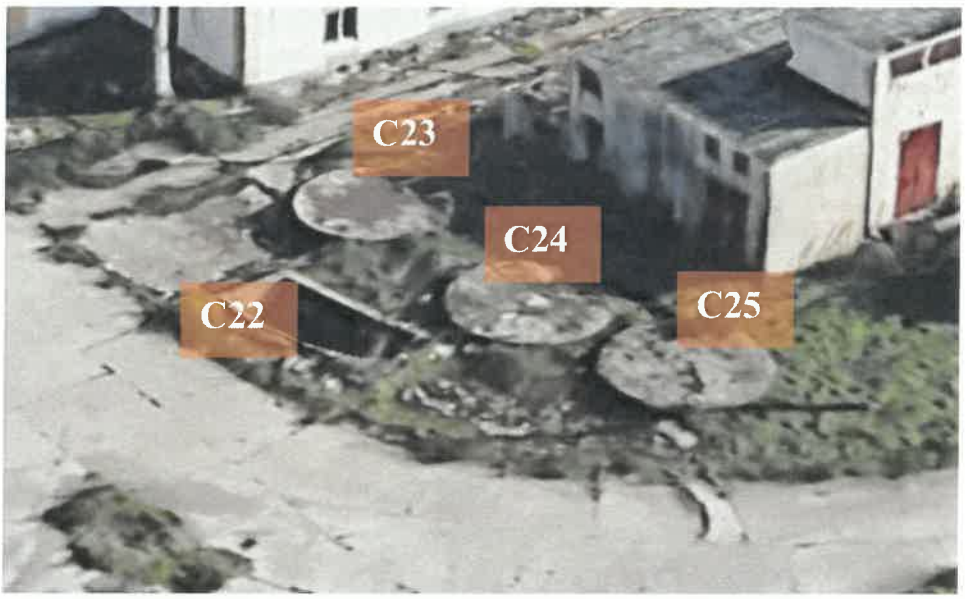


Fig.1 Vedere satelitară cu identificarea corpurilor. @GoogleEarth2022



Fig.2 Vedere platforma rezervoare.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C23, C24 și C25 sunt o grupare de rezervoare apărute în urma dezvoltării industriale socialiste din a doua jumătate a sec. XX spre zona de nord a amplasamentului. Sunt semnalate pentru prima dată pe planul din 1975. C22, pe de altă parte este un bazin construit ulterior, identificat pe ridicarea topografică din 1994 cu indicativul

108 – Bazin. Sunt structuri de beton, subterane, ce se încadrează într-un grup de construcții cu amprentă redusă, destinate activităților utilitare de pe același CF 304444, în proximitatea Fabricii de drojdie. Pentru faptul că inspecția vizuală subterană e limitată, se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică/medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - medie;

Imobilul (teren și construcții) beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte dar că pot beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea lor *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică și prezența în incintă poate defavoriza valorificarea ansamblului, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Considerații CF 304444-C22 ÷ C25

Alături de grupul de rezervoare de pe CF 320318 - C3÷C8, CF 304444 - C16÷C21, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament. Din acest considerent, se recomandă cel puțin conservarea sau marcarea amprentei lor, *in situ*.

304444-C26 fără acte Rampă auto



Fig.1 Vedere de ansamblu pe direcția nord-sud



Fig.2 Vedere de detaliu

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C26 este o construcție utilitară situată în partea de centru-nord a amplasamentului și apare marcată pentru prima oară pe ridicarea topografică din 1994 cu indicativul *99 – Rampă spălare*. Este o structură din beton, conservată, dar a cărei utilitate actuală în incintă nu este foarte clară.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

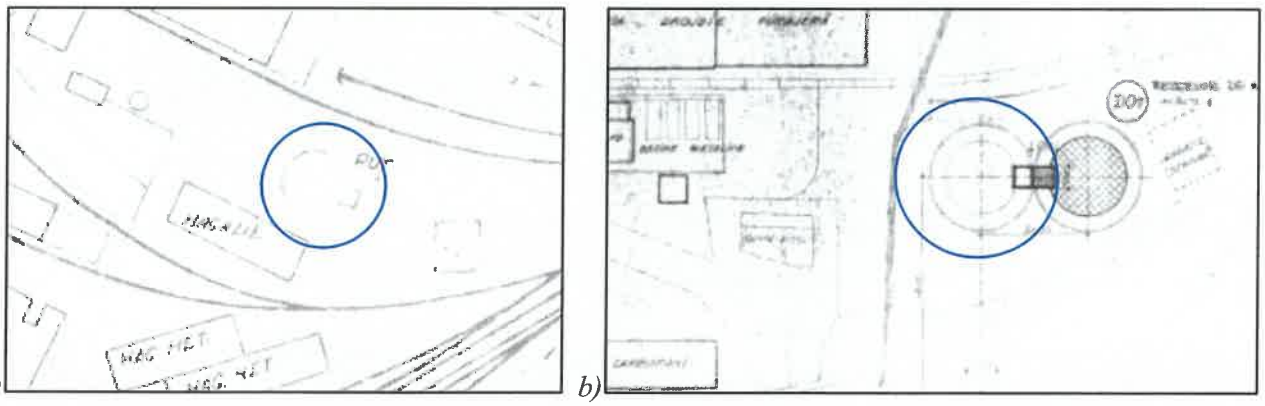
- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvenţă (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, și a monumentului, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități..

304444-C27 fără acte Puț



Fig.1 Vedere sudică.



a) *b)*

Fig.2 a)Extras din planul cadastral de la 1975, sursa: OCPI; b)respectiv 1976, sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C27 este un rezervor aflat în partea central – estică a amplasamentului, semnalat pentru prima dată pe planul de la 1975. Este o structură masivă de beton, cu o parte supraterană și puț subteran. Se încadrează într-un grup de imobile cu amprentă redusă, destinate activităților utilitare similare din proximitatea Fabricii de drojdie.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică - mică;

- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Imobilul (teren și construcții) beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului. Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte, dar că poate beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică și prezența defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

304444-C28 fără acte Rampă auto



Fig.1 Vedere sud- est.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C28 este o construcție utilitară care nu apare reprezentată pe planurile de arhivă, însă este posibilă identificarea ei prin imagini satelitare din 2003. Se află în partea de centru-nord a amplasamentului, în proximitatea altor imobile cu utilizări similare. Este o structură din metal, conservată dar a cărei utilitate actuală în incintă nu este foarte clară.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, și a monumentului, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

304444-C29 fără acte Anexă



Fig.1 Vedere sud – est.

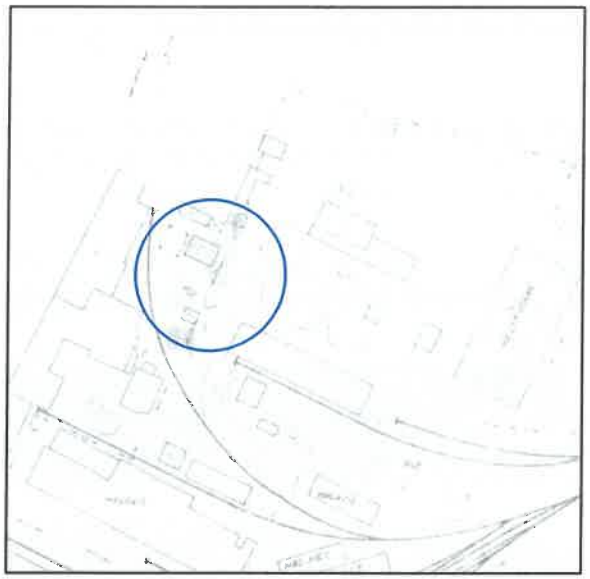
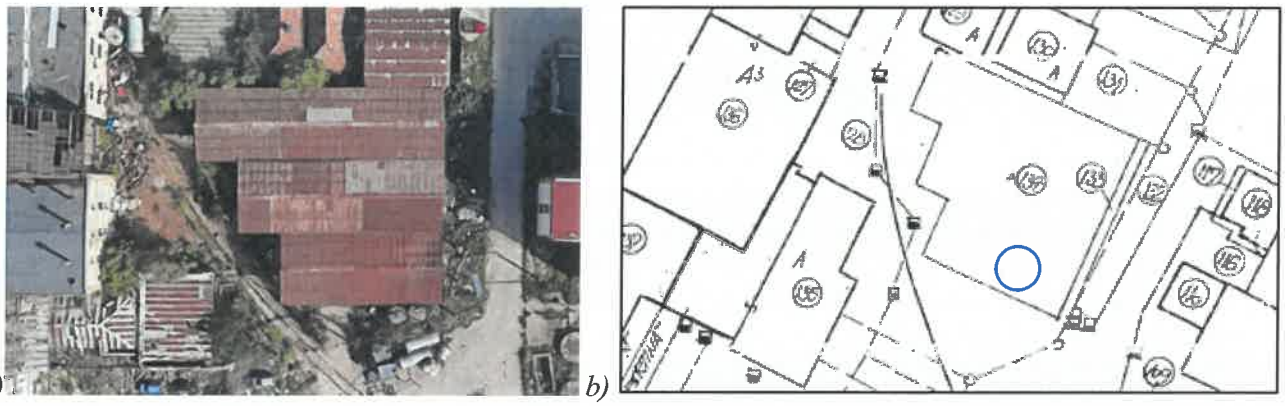


Fig.2 Extras din planul cadastral de la 1975, sursa: OCPI;



a) b)

Fig.3 a)Vedere satelitară. Sursa: googleEarth2022; b)Extras din ridicarea topografică de la 1994. Sursa: privată

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C29 este o anexă cu rol de depozitare situată în colțul de nord-vest al amplasamentului, foarte aproape de fabrica de drojdie. Este o structură metalică amplă, acoperită, și doar parțial închisă cu panouri de tablă sau plasă de sârmă. Aceasta apare târziu pe planuri, cu o prima reprezentare în 1994. Este o structură scheletală, compusă din trei corpuri înșiruite cu acoperire tip șarpantă în două ape și înălțime liberă generoasă. Cele trei module au amprentă diferită, fiind dispuse crescător de la sud la nord, cu retragere pe latura de vest în funcție de traseul sinuos al liniei de cale ferată, la care se aliniază. Starea generală de conservare este rea. Planurile de arhivă semnalează pe acest amplasament o succesiune de edificări și/sau dotări tehnologice, motiv pentru care se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- punerea în valoare a clădirilor Fabricii de drojdie, prin deschiderea unei perspective exterioare mai generoase;
- parcela va fi eliberată de o construcție care, deși e generoasă ca și gabarit, nu prezintă calități arhitecturale, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul reabilitării/renovării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- menținerea unei structuri de protecție pentru depozitări/dotări tehnologice, dar care necesită măsuri pentru creșterea valorii ambientale;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte dar că poate beneficia de protecția ce derivă din aceasta, cu condiția luării măsurilor de creștere a valorii ambientale. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

304444-C30 ÷ C37 fără acte Rezervor



Fig.1 Vedere asupra rezervoarelor.



a) *b)*

Fig.2 a)Extras din planul cadastral de la 1975, sursa: OCPI; b)respectiv 1976, sursa: arhivele PROD COMAND ANTE S.A.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpurile C30 ÷ C37 formează un ansamblu de rezervoare marcat pentru prima dată pe planul cadastral din 1975. Apar în aceeași perioadă cu alte copuri de acest tip, datorită unei dezvoltări ulterioare a activității industriale spre zona de nord. Se află în partea de centru - nord a amplasamentului, într-o zonă îngrădită și inaccesibilă, acoperită în mare parte de vegetație. Pentru faptul că inspecția vizuală e limitată, se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică/medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de construcții care nu prezintă calități istorico-arhitecturale, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul reabilitării:

- din considerente funcționale și raționale (mărturie a circuitului edilitar/tehnologic al apelor, într-o perioadă mai recentă - socialistă) ar putea beneficia de măsuri pentru creșterea valorii ambientale;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte, dar că poate beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică și prezența defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Considerații CF 304444-C30 ÷ C37

Alături de grupul de rezervoare de pe CF 320318 - C3÷C8, CF 304444 - C16÷C21, CF 304444 - C22÷C25, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament. Din acest considerent, se recomandă cel puțin conservarea sau marcarea amprentei lor, *in situ*.

304444-C38 fără acte Cântar



Fig.1 Fațadă vest.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C38 este o construcție utilitară, de dimensiuni reduse, care nu apare reprezentată în planurile istorice, fiind construită cel mai probabil la sfârșitul sec. XX, începutul sec. XXI. Deși actualmente se află pe un nr. top. diferit, efectiv, imobilul funcționa în relație directă cu amplasamentul top. 300847, în proximitatea căruia se află. Cântarul este poziționat pe traseul principal al căii ferate de circulație a mărfurilor. Este un monovolum cu acoperiș șarpantă și învelitoare cu țiglă tip solzi și tâmplării de metal. Starea ei de conservare este medie, însă dat fiind faptul că nu este utilizată la momentul inspecției vizuale, aceasta preia un caracter parazitar pentru sit.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de o construcție care nu prezintă valoare arhitecturală, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul reabilitării:

- nu este cazul;

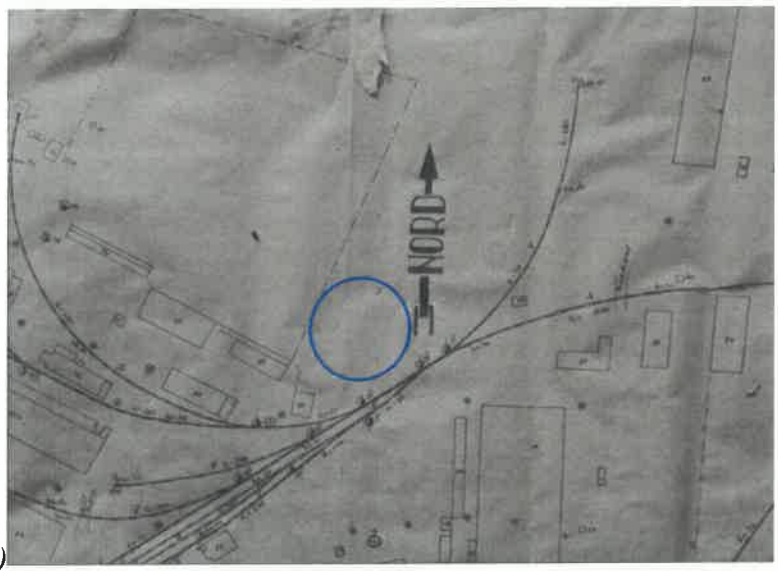
Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.



Fig.1 Vedere satelitară cu identificarea corpurilor. @GoogleEarth2022



a)



b)

Fig.2 reprezentare amplasament a)pe harta de la 1922, respectiv b)planul de situație 1958

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpurile C39 și C40 sunt anexe parazitare apărute - conform imaginilor satelitare, în perioada anilor 2010-2011. Acestea se găsesc în extremitatea estică a amplsamantului și sunt structuri improvizate fără nici o ținută sau valoare istorică și arhitecturală. Inspecția vizuală s-a făcut de la distanță, întrucât amplasamentul nu a putut fi accesat, dar, chiar și așa, se constată ca e o zonă reziduală, plină de deșeuri.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de construcțiii parazitare care nu prezintă calități istorico-arhitecturale, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul reabilitării:

- nu este cazul;

Întrucât resursa valorică este nulă și prezența defavorizează valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Considerații top. 304444

Terenul reprezintă o porțiune (cea mai amplă, nedivizată) din zona de nord a IIN și e în relație de interdependență cu celelalte top.-uri din același areal. Conține valori de patrimoniu construit, tehnologic (3 trasee de cale ferată) și potențial arheologic precum și spații libere cu valențe variate.

CF 320687 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/B

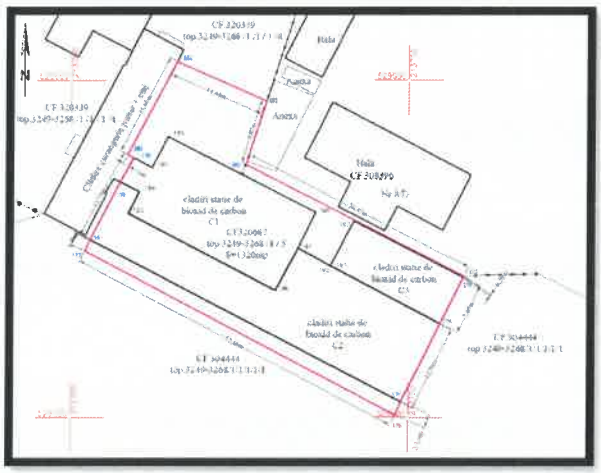
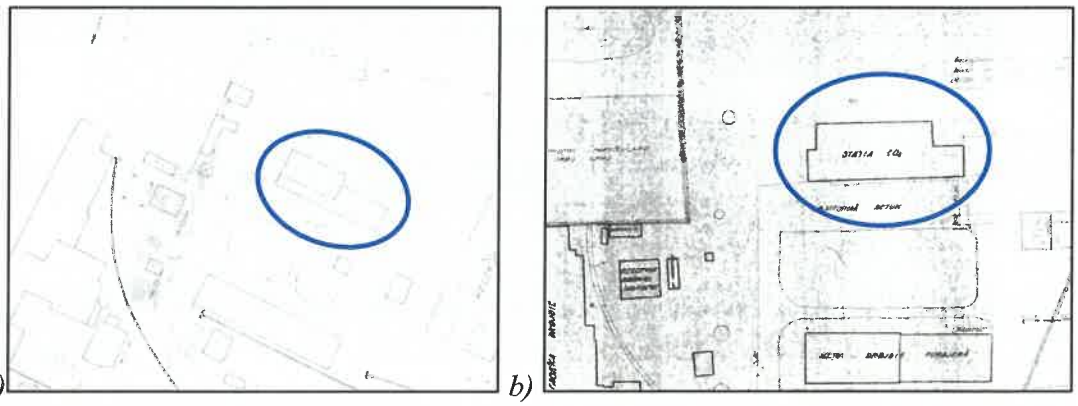
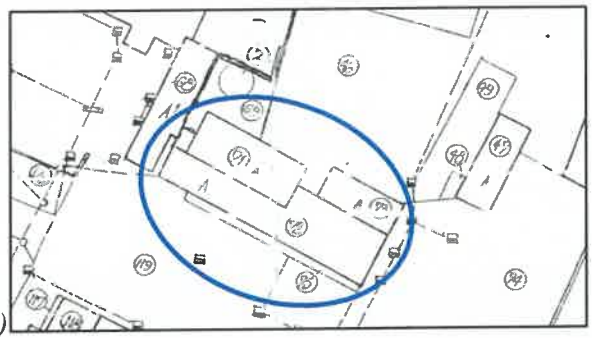


Fig. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului (10.11.2023), întocmit de PROTOPO ESTATE S.R.L.



a) b)



c)

Fig. 2. Reprezentare C1+C2 a)pe harta cadastrală 1975. Sursa: OCPI; b)C1+C2 (stația CO2) pe plan de situație 1976. Sursa: arhivele PROD COM ANDANTE; c)Extras cu identificare nr. 71, 72, 73, pe "Ridicare topografică - conf. HG. 834/1991 a incintei S.C. INDAGRARA S.A. de la 1994", întocmită de Asociația Familială Kelly Ladislau Arad. Sursa: privată

320687-C1	**Stație de bioxid de carbon**
320687-C2	**Stație de bioxid de carbon**
320687-C3	**Stație de bioxid de carbon**



Fig.3. C1 (pe fundal) + C2 (prim-plan) - fațadă sud + C1 - parțial fațadă nord.



Fig. 4. C2 - perspective de ansamblu - sud



Fig.5. C3 - Fațadă est



Fig.6 vederi interioare



Fig.7. C3 - vederi interioare pe zona de articulație C2 (stânga) și C3 (dreapta).

Imobilul – teren și construcții este situat în zona central-nordică a amplasamentului și se constituie într-un ansamblu format din trei corpuri de clădiri distincte, dar interconectate. Și pe această zonă, care de la origini era teren liber, edificările au început relativ târziu, în perioada socialistă. Prima marcare este pe planul din 1975, iar ansamblul format de C1 împreună cu C2 era o parte esențială a dezvoltării fabricilor spre zona de nord. Ulterior, acestora li se adaugă corpul C3. Parcela are acces direct din drumul CF 315801 dar clădirile sunt în relație deschisă și cu interiorul incintei industriale.

Construcțiile sunt, toate, paralelipipede regulate de amprentă dreptunghiulară, cu acoperiș terasă și reflectă un limbaj arhitectural industrial de tip hală, specific perioadei socialiste. Structura este mixtă, din zidărie de cărămidă cu stâlpi și grinzi principale de beton armat, pe care sprijină planșee casetate, tot de beton armat. În interior, volumele principale au mai suferit compartimentări de ordin funcțional. Ferestrele sunt simple, cu tâmplărie de PVC, amplasate în partea superioară a pereților. Articulația dintre C2 și C3 este marcată cu un luminator la nivelul acoperișului. Finisajele interioare sunt unitare și simple - zugrăveli albe la pereți și tavane și șape turnate, la pardoseli.

Dintre cele 3 clădiri, C1 este volumul cu înălțimea cea mai mare-egală cu C1 de pe CF vecin 320339, cu care, de altfel și comunică printr-un corp de legătură, adiționat ulterior. Marcarea de pe ridicarea topo din 1994 (A, A`) confirmă acest lucru. C2 este volumul principal și corpul cu amprenta la sol cea mai mare dar cu înălțime sensibil mai mică decât C1 și formează, împreună cu acesta, un ansamblu formal destul de coerent. C3 e ultimul și cel mai mic volum adăugat și este în comunicare directă cu C2 pe latura de nord. Edificarea lui ulterioară este confirmată și de prezența luminatorului fix pe zona de articulație dintre cele două volume. Prezintă caracteristici de alcătuire și imagine similare C1 și C2.

Starea de conservare a clădirilor, per ansamblu, este bună. Finisajele interioare sunt, în zonele puțin utilizate, mai prost întreținute și prezintă semnele trecerii timpului și degradăile specifice. Pentru stabilirea comportării în timp și a stabilității structurii de rezistență, se recomandă expertizarea tehnică a acesteia.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie - C1+C2; mică/medie - C3;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică - C1+C2, mică - C3;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mică- C1+C2+C3;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării/desființării:

- cu scenariu de restructurare pentru zona 4 – C1+C2;
- în cazul C3 - parcela va fi eliberată de o construcție fără un caracter bine definit, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare și care poate ranforsa caracterul ansamblului C1+C2;

În cazul reabilitării/renovării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- susține prezervarea fondului construit, specific perioadei industriale comuniste;
- restaurarea și conservarea sistemului constructiv și a arhitecturii specifice perioadei industriale socialiste;
- C3 - măsuri pentru creșterea valorii ambientale;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilelor li se aplică valoarea complexului incintei industriale din care fac parte, cu o pondere mai mare spre C1+C2. Prezintă elemente de coerență tehnică, arhitecturală și funcțională și contribuie la conservarea caracteristicii de mobilare în manieră ordonată cu construcții a alveolei din care fac parte, alături de imobilele de pe top. vecin 320339 și 304444. Pentru toate aceste considerente, opinăm că pot să beneficieze în continuare de protecția ce derivă din afilierea la ansamblul industrial istoric. Intervențiile asupra clădirilor C1+C2 se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor reabilitării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă. Pentru C3, având în vedere caracterul mai slab definit este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

CF 320339 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/A**

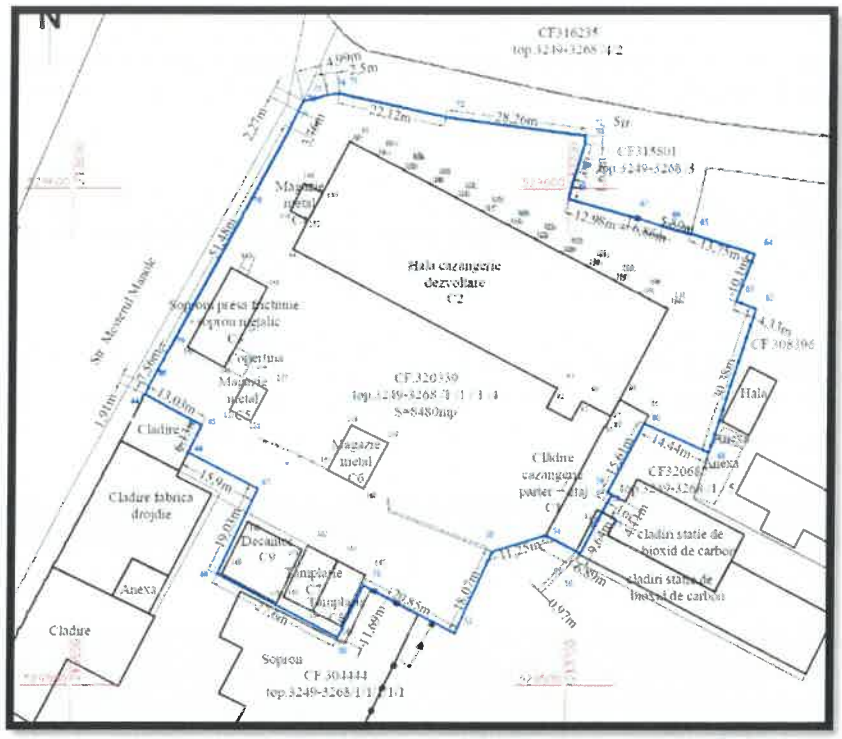


Fig.1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului (08.11.2023), întocmit de PROTOPO ESTATE S.R.L.



Fig.2 reprezentare zona nord-vest pe a)plan 1887(editat ulterior), sursa: OCPI; b) plan 1958, sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A., c)hartă cadastrală 1975 @OCPI, d)extras plan de situație 1976, sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A și e) Ridicare topografică 1994, sursa: privată; f)imagine satelitară 2024 @gmaps

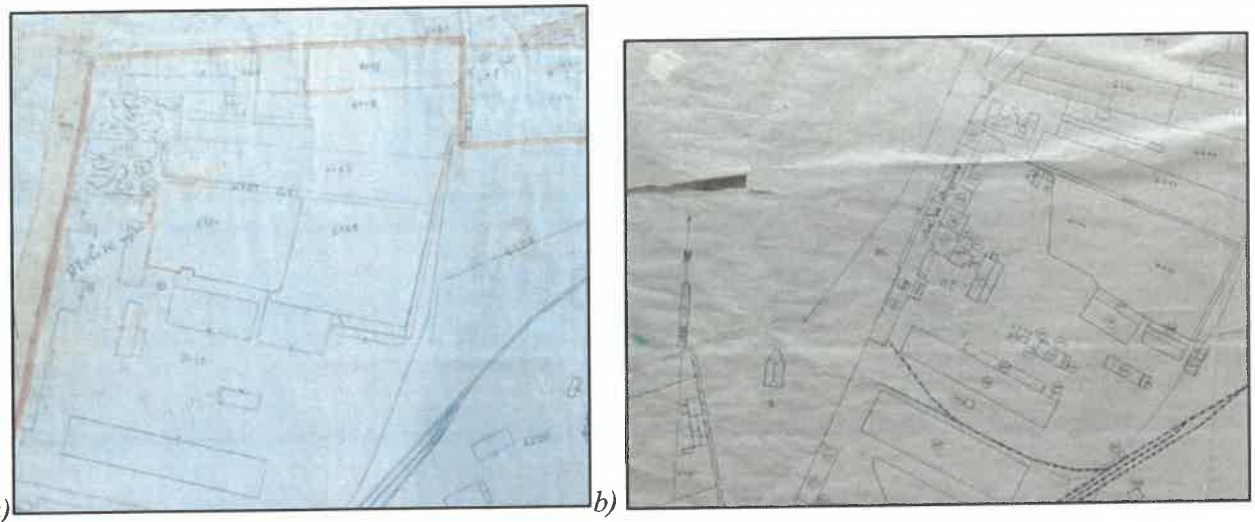


Fig.3. a)extras plan de situație 1922 comparativ cu b)Plan de situație în regiune întocmit de AIIS "7 NOEMVRIE" ARAD, de la începutul perioadei comuniste (ultimele 3 circuite CFR nord care duceau spre Drojdie <Fig. b)> nu sunt încă figurate, ele apar mai târziu, pe hărțile din 1955, 1958, 1964). Sursa: arhivele S.C. PROD COM ANDANTE S.A.

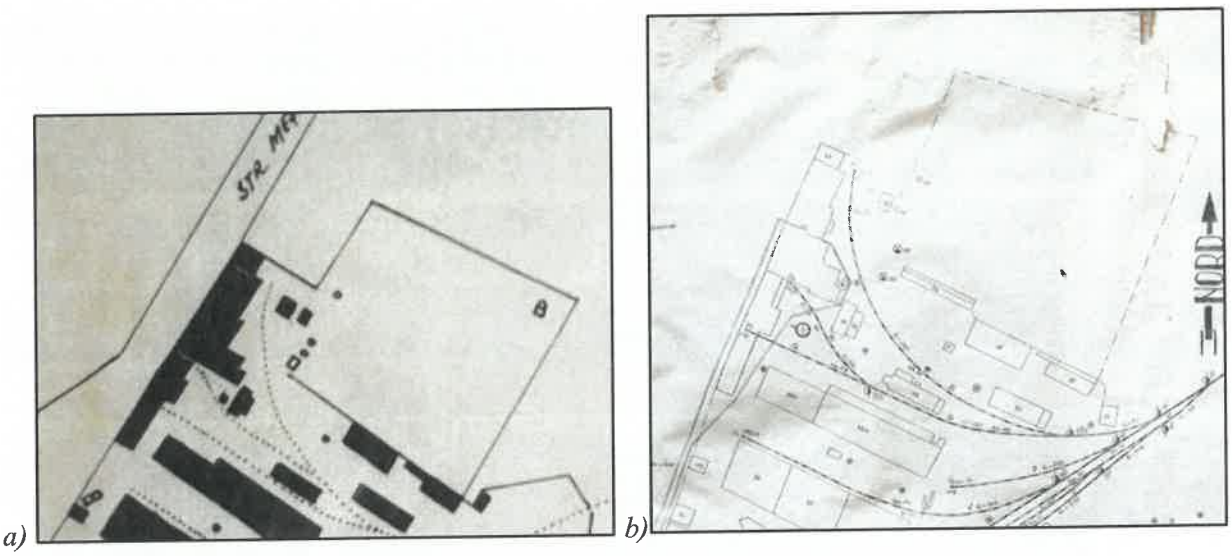


Fig.4.reprezentare amplasament pe planurile din 1964 respectiv 1958

Considerații CF 320339

Acest amplasament este conturat, în forma cadastrală actuală, destul de târziu (cel mai târziu), în istoricul industrial al zonei de nord a incintei. Conturul actual a fost, aproape integral, parte din IIN, excepție făcând o fâșie orizontală din extrema nord, rezultată în urma sistematizării drumului CF 315801 (după 1990). În perioada Neuman (Fig. a)), zona era fragmentată pe mai multe loturi care includeau și un parc cu o clădire în mijloc, situație ce se transmite și în primii ani de după 1948. Ulterior, în intervalul 1955-1976, zona este figurată sumar pe hărți, fără clădiri și amenajare peisajeră (era considerată ca fiind exterioară IIN). Chiar pe planul de situație din 1976, terenurile din colțul de nord-vest sunt figurate ca ca "proprietăți particulare ale orașului Arad" iar deasupra, spre nord – "lac". Nu sunt figurate construcții și, cel mai probabil, nici nu existau în această perioadă (cu excepția, poate, a clădirii din interiorul fostului parc, dar despre care nu avem date în acest interval). După 1976 (cel mai plauzibil după 1989) arealul a fost asimilat zonei industriale și parcul cu lacul – sistematizate. Astfel, clădirile care apar acum sunt de factură mai nouă, dar, așa cum am văzut deja că este obișnuința în zona studiată, unele volume au fost edificate exact pe vechiul amplasament al unor clădiri din perioada Neuman, dispărute între timp (ex. C2). Din parcul istoric se mai păstrază o fâșie firavă "verde", dreptunghiulară, suprapusă pe 2 CFuri: 304444, 320339.



Fig.1 Fațadă vest



Fig.2 vederi interioare



Fig.3 detalii alcătuire.

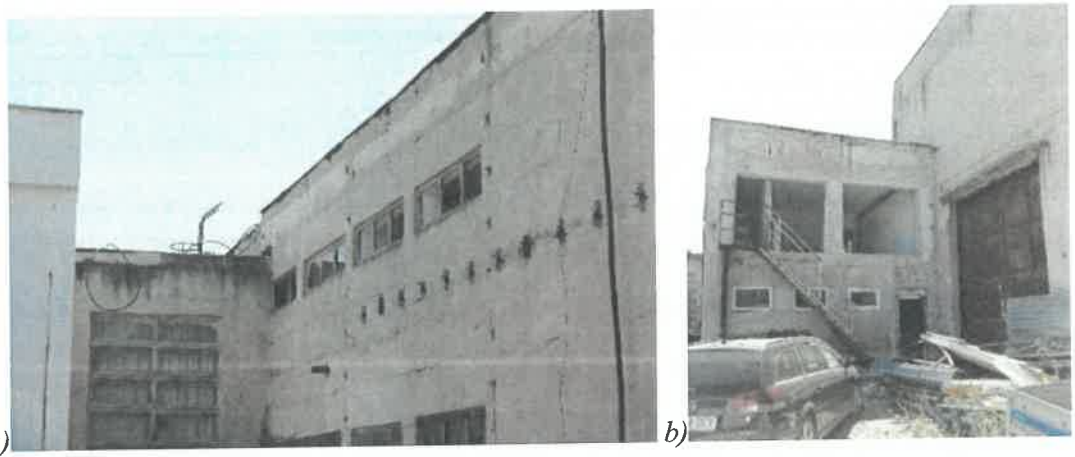


Fig.4 a)detaliu articulare fațadă est și corpul CF 320687-C1 și b) detaliu articulare fațadă nord și corpul CF 320339-C2

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C1 este situată central în colțul nord-vestic al amplasamentului, în proximitatea fabricii de drojdie. C1 apare pentru prima dată reprezentată pe ridicarea topo de la 1994, fiind construit pentru a servi ca și clădire de birouri, suport pentru activitățiile productive din vecinătate. Face parte dintr-un grup de clădiri construite într-o etapă tardivă de dezvoltare, dictată de extinderea activității industriale post-decembriste pe zona nord a amplasamentului, corespunzătoare acestui top. Dispunerea în interiorul incintei respectă regulile de ordonare deja întâlnite, fiind dispus paralel cu str. Meșterul Manole. Conformarea sa este rezultanta directă a rolului de mediator, ce face tranziția între funcțiunile existente în partea estică a incintei (precedentă) cu noua dezvoltare, dinspre vest. Acest caracter este accentuat prin legătura directă pe care o are clădirea o are cu volumul C1 de pe CF 320687, de la care preia și înalțimea la cornișă. Limbajul arhitectural este specific industrial, conceput pentru a se integra în contextul celorlalte imobile de pe top. 320687.

Clădirea este un monovolum lamelar, cu acoperire de tip terasă, în regim de înălțime P+E și amprentă la sol - dreptunghiulară. Structura de rezistență este mixtă, de zidărie de cărămidă, stâlpi și grinzi din beton armat și inserții de BCA. Scările interioare sunt și ele, din b.a. Ferestrele și ușile minimaliste, cu tâmplăria din lemn, metal și PVC reflectă diferitele perioade de intervenție și utilizare a imobilului. Pe fațade, golurile - fâșii lungi și înguste, sunt ținute minimal, în zona superioară a pereților și sunt dispuse ordonate, în registre orizontale. Interiorul este compartimentat în spații uni-camerale, specifice unei clădiri de birouri, cu finisaje unitare - zugrăveli de var alb, cu pardoseli șape turnate sau gresie. Finisajele interioare și exterioare sunt prost întreținute și prezintă semnele trecerii timpului și degradările specifice. Pentru stabilirea comportării în timp și a stabilității structurii de rezistență, se recomandă expertizarea tehnică a acesteia.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de o construcție care nu prezintă valoare istorică și arhitecturală, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul reabilitării/remnovării:

- punerea în valoare după recomandările propuse - măsuri pentru creșterea valorii ambientale;
- susține prezervarea fondului construit specific perioadei industriale post-decembriste;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică decât în mică măsură valoarea complexului din care fac parte. Cu toate acestea, din considerente funcționale și raționale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mică, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

320339-C2 **Hală cazangerie dezvoltare**



Fig.1 Corp C2 - Fațadă sud + vederi interioare.

Referințe:



Fig. 2 S.C. Metrom Trading S.A. Brașov (ansamblul si halele uzinelor metalurgice Metrom Brașov, autor structură cca 1930 – ing. Emil PRAGER[166]), sursa: https://www.metromtrading.ro/ro/despre-noi http://www.metromtrading.ro/files/photos/52.jpg

[166] https://www.revistaconstructiilor.eu/index.php/2018/02/02/personalitati-romanesti-in-constructii-emil-prager/



Fig. 3 Platforma industrială Rulmentul Brașov – cca 1937-1938 și 1960-1970. Sursa: https://www.bizbrasov.ro/2021/06/08/foto-video-uzina-rulmentul-de-la-flotila-de-bombardament-a-brasovului-la-industrializarea-comunista-si-la-relicva-ramasa-dupa-14-ani-de-la-faliment-specialistii-au-definitivat-studiul-istoric-si-ur/

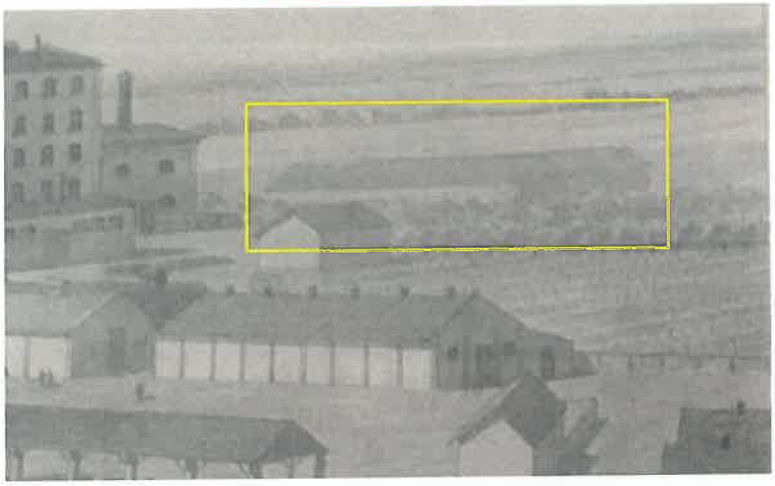


Fig.4 arealul ce conține C1 actual – reprezentare de început de sec. XX, cu alte 2 construcții existente, în perioada Neumann

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea este situată în extremitatea de nord-vest a incintei industriale, în proximitatea fabricii de drojdie. Acest amplasament are un istoric edificat încă din perioada Neuman, după care urmează o perioadă fără marcări de construcții, din 1955 până în 1991. Ipoteză:

- lotul a fost edificat, dar fiindcă în intervalul 1955-1976 a fost considerat ca fiind exterior incintei industriale, nu a fost detaliat la nivel de construcții pe hărți:

- totuşi, harta cadastrală din 1975 ar fi trebuit să prezinte existența unei construcții, dacă ea exista, dar nu apare nici o marcare de acest tip (fig.2 c);

- lotul nu a fost edificat în perioada 1955 -1976;
  - nici planul de situație din 1976 nu conține construcții pe această porțiune, dar specifică că terenul era proprietatea orașului Arad, deci dincolo de limitele incintei (fig.2 d);

În concluzie, având în vedere caracterul oficial al cadastrului de la 1975, opinăm că volumul C2 putea să apară oricând între 1976 şi 1990, fiind pentru prima dată reprezentat pe planul urbanistic din 1991. Clădirea are multiple valențe care îi conferă un statut aparte în relație cu zona în care e inserată. Aceasta îndeplinește funcțiunea de cazangerie şi face parte, alături de alte clădiri din proximitate, dintr-un grup de imobile construite într-o etapă ultimă de dezvoltare socialistă pe zona nord a amplasamentului. Orientarea perpendiculară pe frontul străzii Meşterul Manole şi alinierea fațadei lungi la limita de nord a fostei mezuine a lotului istoric (înainte de trasarea căii de acces CF 315801) arată că se respectă regulile de mobilare Neuman şi argumentează datarea, anterioară sistematizării laturii de nord a incintei.

C2 este un volum lamelar de gabarit mare, tip hală dezvoltată pe orizontală, în regim de înălțime parter înalt. Acesta domină din punct de vedere urbanistic şi simbolistic arealul şi clădirile similare (contemporane) din proximitate, având relație nemijlocită atât cu incinta industrială, cât şi cu oraşul şi beneficiind de acces direct din ambele străzi. Limbajul arhitectural este specific industrial, cu o structură din beton ce îşi găseşte referințe pe teritoriul țării noastre începând cu anii `30, chiar (fig. 2 şi 3). Cadrul este alcătuit din stâlpi şi grinzi principale de b.a. pe care sprijină un planşeu curbat cu nervuri dese. Închiderile perimetrale sunt cu zidărie de cărămidă şi ecrane mari, vitrate. Spațiul este divizat la interior în 2 compartimente/hale principale în care mai regăsim componente tehnologice. Fațadele scurte sunt opace, având doar porțile mari de acces iar fațadele lungi sunt cu goluri vitrate de mari dimensiuni – ferestre cu tâmplărie metalică şi sticlă de diverse tipuri şi culori. Finisajele interioare şi exterioare prezintă semnele trecerii timpului şi degradările specifice. Pentru stabilirea comportării în timp şi a stabilității structurii de rezistență, se recomandă expertizarea tehnică a acesteia.

Dincolo de neajunsurile de ordin"cosmetic", conformarea arhitectural-structurală este foarte coerentă şi elegantă, clădirea fiind un exemplu de concepție tehnică, specific industrială dar şi de avangardă pentru perioada utilizării betonului armat.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică –medie/mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual şi tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;

În cazul reabilitării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- restaurarea şi conservarea sistemului constructiv, specific arhitecturii industriale socialiste;
- conservarea atmosferei zonei, specifică perioadei comuniste;
- prin prezența construcției pe amplasament, din punct de vedere urbanistic şi al organizării interne, incinta va beneficia în continuare de mărturia antropică a unei limite imateriale, acum, dar identificabilă în istoricul evolutiv al IIN;
- susține caracterul ordonat de mobilare cu construcții, specific perioadei Neuman şi care s-a transmis inclusiv în perioada comunistă de dezvoltare a acestei zone;

Datele prezentate succint mai sus şi detaliate în Fişa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C2 i se aplică valoarea complexului incintei industriale din care face parte. Prezintă elemente de coerență tehnică, arhitecturală şi funcțională şi imprimă un puternic caracter de mobilare în manieră ordonată cu construcții a alveolei din care face parte, alături de celelalte imobile de pe acelaşi top. sau învecinate. Pentru toate aceste considerente, opinăm oportun să beneficieze în continuare de protecția ce derivă din afilierea la ansamblul industrial istoric. Întrucât resursa valorică este medie, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare şi a principiilor restaurării/reabilitării/renovării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fişa anexă.

320339-C3 **Șopron presă fricțiune+șopron metalic**



Fig.1 Fațadă est + vedere interior.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea C3 este situată în zona de nord-vest a amplasamentului, cu o mică retragere de la frontul str. Meșterul Manole, mai la sud de C2 și în imediata vecinătate a fabricii de drojdie. Acest corp apare relativ recent pe amplasament, după 1994, cel mai probabil în prima decadă a sec. XXI pentru a răspunde unei necesități funcționale. Este un volum cu amprentă amprentă dreptunghiulară la sol și regim de înălțime parter + etaj, așezat cu latura lungă paralelă la str. Meșterul Manole. Structura de rezistență este mixtă – zidărie cu grinzi de lemn, elemente din beton și BCA la parter, și elemente metalice cu închideri de tablă la partea superioară a volumului.

Clădirea are o structură de rezistență mixtă, din cărămidă cu beton, BCA și grinzi de lemn, la parter, iar la etaj - metalică cu închideri de tablă. Acoperișul este tip șarpantă în două ape și învelitoare de tablă. La parter, interiorul este compartimentat în trei spații diferite utilizate ca și garaj. Pe fațada estică are alipită o construcție anexă cu structură de lemn și inserții de BCA, cu rol de copertină, conform PAD. Pe această latura, clădirea C3 pare să fi avut într-adevăr o copertină de lemn din care a mai rămas doar structura agățată de fațadă. Toată construcția pare o improvizație de slabă calitate, cu grad de finisare interior/exterior, asemenea.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării: - parcela va fi eliberată de o construcție parazitară care nu prezintă valoare arhitecturală, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul reabilitării: - nu este cazul;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează opinia că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența în incintă defavorizează valorificarea ansamblului este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

320339-C4 **Magazie metal**
320339-C5 **Magazie metal**
320339-C6 **Magazie metal**

a) b)

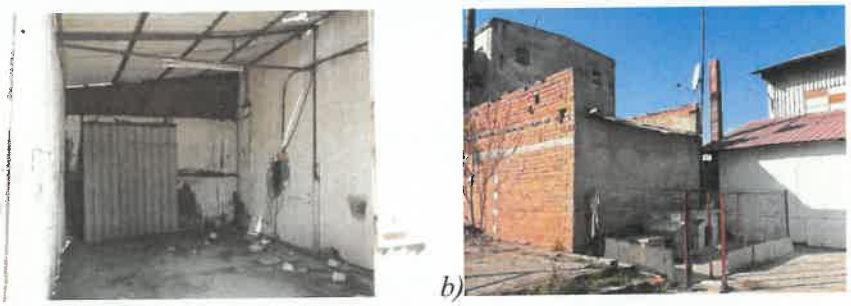


Fig.1 a)C4 - Vedere interior. b)C5 - Perspectivă nord – estică.



Fig.2. C6 - Perspectivă nord – vest

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C4 este o construcție parazitară de dimensiuni reduse, de tip magazie. Apare ca o clădire suport pentru corpul C2 de pe aceeași parcelă fiind poziționată pe fațada vestică a acestuia. Regimul de înălțime este parter cu o structură scheletală din metal și închideri din tablă. C5 este o construcție parazitară tip anexă P, de dimensiuni reduse, și care a răspuns în mod cert unei necesități funcționale și utilitare. Corpul are o structură din cărămidă portantă. Anterior, în prelungirea laturii estice, mai era o construcție tot magazie, dar aceasta a fost desființată. Corpul C6 este o construcție utilitară tip magazie P. Este poziționată în continuarea C5 dar detașată de aceasta. Este o structură scheletală din metal, cu închideri din tablă. Volumele C4 ÷ C6 sunt marcate pentru prima dată pe ridicarea topografică din 1994. Pentru toate, resursa valorică e nulă și starea de conservare, foarte proastă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C4 ÷ C6

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării C4 ÷ C6

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de construcții parazitare care nu prezintă valoare arhitecturală, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul reabilitării:

- nu este cazul;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează opinia că imobilelor nu li se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența în incintă defavorizează valorificarea ansamblului este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

320339-C7+C8 Tâmplărie



Fig.1 Fațadă nord + detalii învelitoare.

a)  b) 

Fig.2 a)Vedere fațadă nord +b) detaliu parament

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpurile C7 și C8 sunt situate tot în colțul de nord-vest al amplasamentului, în imediata vecinătate a fabricii de drojdie, pe mezuina de sud a lotului. Sunt două construcții cuplate cu o posibilă primă reprezentare pe planul din 1958 (nr. 431= ateliere pentru vopsitorie). Deși nu putem spune precis că acestea sunt clădirile reprezentate pe hărțile de arhivă, ele reflectă totuși un limbaj arhitectural anterior perioadei comuniste, de început de secol XX și similară cu cea a atelierelor de pe CF 320321, sugerând o posibilă contemporaneitate cu acestea (?). Corpurile sunt alipite pe latura lungă, au regim de înălțime parter + pod și amprenta la sol, dreptunghiulară. Structura este din cărămidă portantă cu acoperiș tip șarpantă în două ape și învelitoare din țiglă ceramică. Tâmplăria este din metal, finisajele exterioare, deși în mare parte degradate sau desprinse pe anumite porțiuni, includ zugrăveli și tencuieli pe bază de var cu nisip cernut și sunt similare cu ale altor clădiri cum ar fi: magazia de grâu (CF 321196) sau garajul de locomotivă (CF 320353).

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mică/medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de construcții, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul conservării/restaurării/reabilitării:

- punerea în valoare după recomandările propuse;
- conservarea și/sau potențarea valorii memoriale de început de perioadă comunistă pe zona industrială nord;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică în mică măsură valoarea complexului din care face parte. Totuși, sugerăm luarea în calcul a conservării și restaurării lor, pentru potențarea simbolisticii istorico-funcționale și memoriale. Totodată, având în vedere modestia valorică se poate considera eliminarea/desființarea pentru considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber, în funcție de necesități.

320339-C9 **Decantor**

a)  b) 

Fig. 1. a)Vedere satelitară @googleEarth2022 + b)vedere nordică.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C9 este o structură de tip copertină metalică, care, așa cum rezultă din înscrisuri, adăpostește un rezervor subteran. Acesta este identificat pe planul din 1975 și 1976 ca „ Rezervor amoniac îngropat". Aparent, C9 se află într-o stare avansată de degradare și este acoperit aproape total de vegetație fiind inaccesibil la momentul inspecției vizuale. Din aceste considerente se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea lor *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică și prezența poate defavoriza valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

CF 302099 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/A**

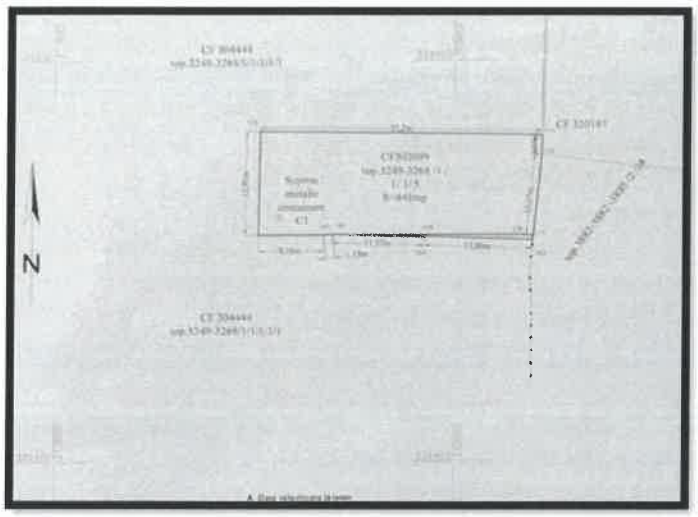


Fig.1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului (23.10.2023), întocmit de PROTOPO ESTATE S.R.L.



Fig.2 . marcare nr. 84 = magazie metal, pe "Ridicare topo - conf. HG. 834/1991 a incintei S.C. INDAGRARA S.A. de la 1994", întocmită de Asociația Familială Kelly Ladislau Arad. Sursa: privată

A1.1 302099-C1 Șopron metalic containere


a)


b)


c)

Fig.3. a), b)Fațadă sud + c) Fațadă vest





Fig.4 Vederi interioare

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Corpul C1, dezvoltat pe o amprentă dreptunghiulară este compus din 3 module înșiruite pe latura scurtă, fiecare cu acces propriu. Este construit în ultima decadă a secolului al XX-lea, fiind reprezentat pentru prima dată pe hărți în 1994. Structura este metalică pentru fiecare modul, cu acoperișul tip șarpantă în 2 ape susținut de grinzi metalice cu zăbrele (de mai multe tipuri) și cu învelitoare din tablă. La exterior, primul modul dinspre vest are închiderile din scânduri de lemn iar celelalte două, din tablă. La interior se pot observa inserții de lemn și compartimentări improvizate de sârmă și tablă (punctual acestea sunt elevate pe un soclu zidit). Pardoselile sunt variate, în unele spații-șapă turnată, în altele – podele lemn. În prezent, starea de conservare îi permite utilizarea ca spațiu preponderent de depozitare dar ținuta arhitecturală este deficitară. Imobilul (teren și construcții) beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;

- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- parcela va fi eliberată de o construcție parazitară care nu prezintă valoare arhitecturală, rezultând într-un spațiu extins, mai valoros pentru utilizări viitoare;

În cazul reabilitării:

- nu este cazul;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează opinia că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența în incintă defavorizează valorificarea ansamblului este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

CF 320659 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

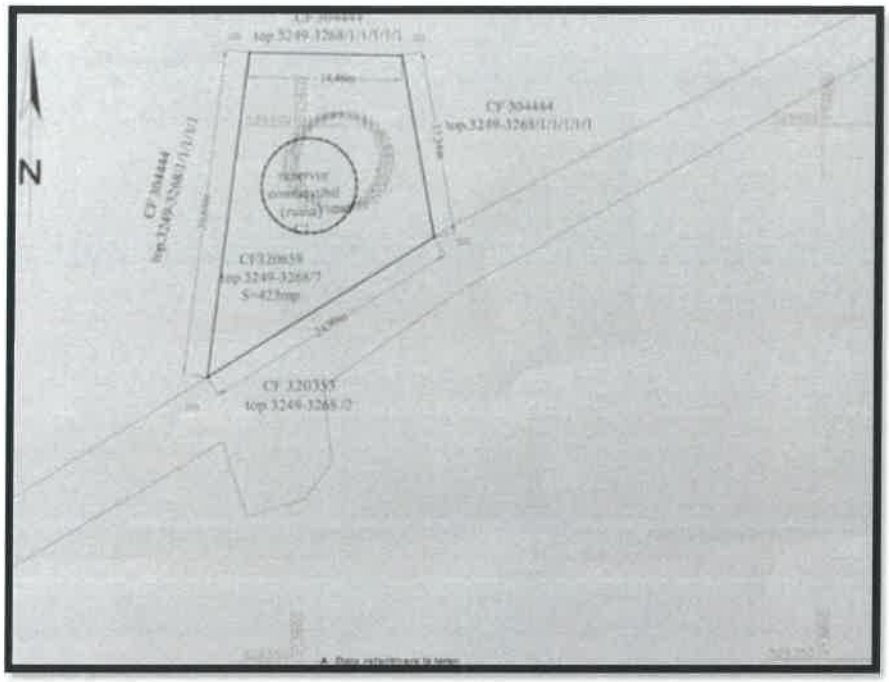
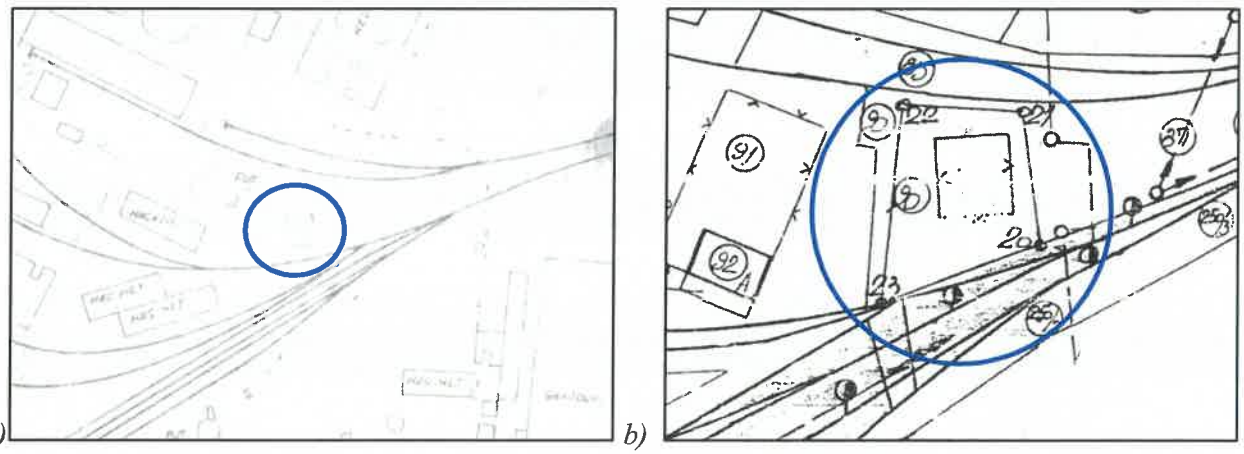


Fig.1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului (23.10.2023), întocmit de PROTOPO ESTATE S.R.L.



a) b)

Fig.2 Reprezentare pe a)harta cadastrală 1975. Sursa: OCPI; b)"Ridicare topo - conf. HG. 834/1991 a incintei S.C. INDAGRARA S.A. de la 1994", întocmită de Asociația Familială Kelly Ladislau Arad. Sursa: privată.

A1.1 320659-C1 63 Rezervor combustibil (ruină)



Fig.1 Vedere de ansamblu asupra C1

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 este un rezervor care apare pentru prima dată marcat pe planul de la 1975, ca platformă. La data inspecției vizuale, nu s-a constatat prezența vreunei construcții pe teren, însă se mai pot observa urme de beton, suprafața fiind aproape în totalitate acoperită de vegetație. Pentru faptul că inspecția vizuală subterană e limitată, se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente. Imobilul (teren și construcții) beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN).

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care face parte dar că poate beneficia de protecția ce derivă din aceasta prin conservarea lor *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiția securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică și prezența poate defavoriza valorificarea incintei, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent cu edificări noi sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

ZONA - FABRICA DE SPIRT

CF 320340 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/B**

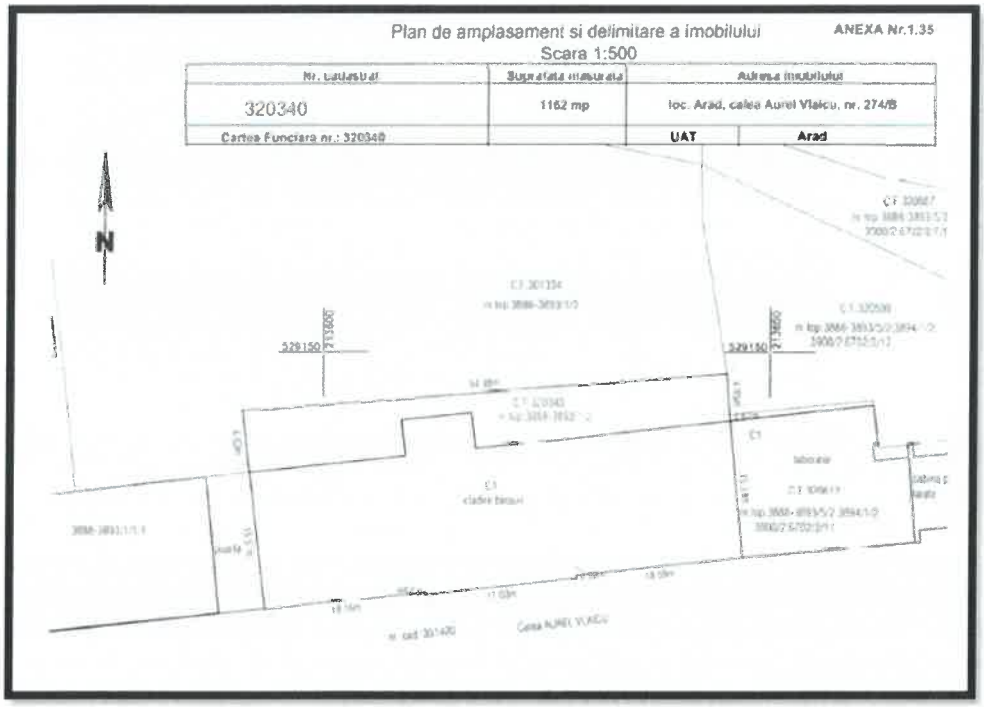


Fig.1 Plan de amplasament și delimitare a imobilului. Întocmit la data de 21.10.2021 de P.F. Rus Cristinel – CUI 3388981

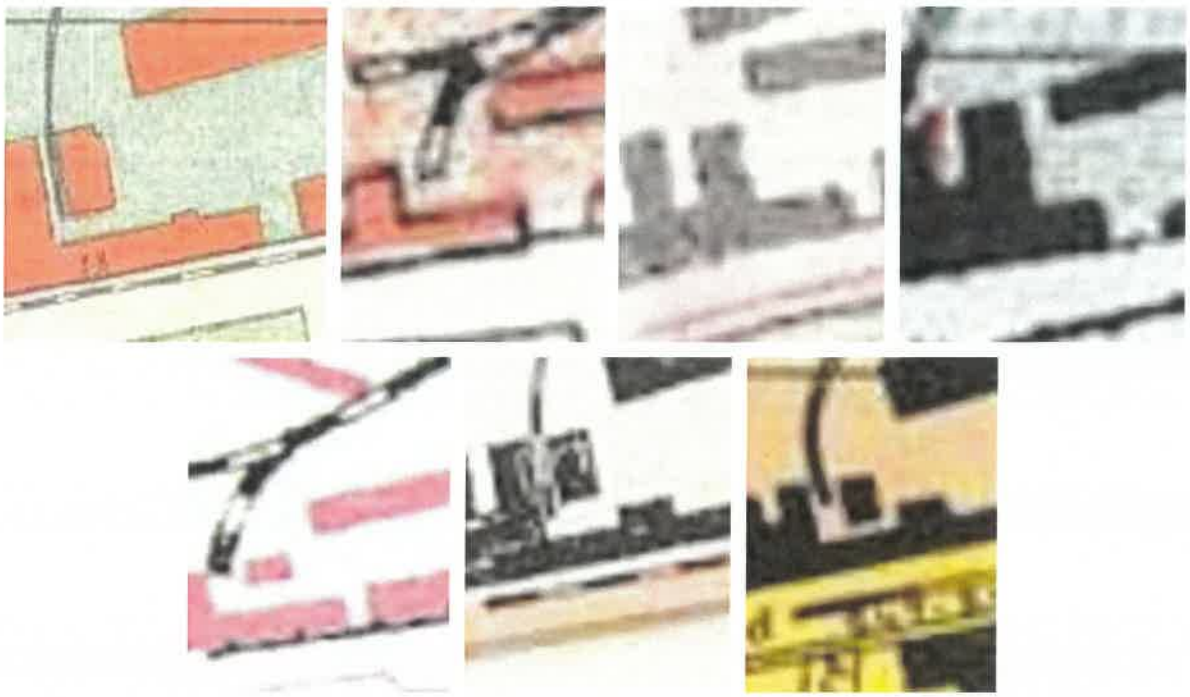


Fig.2. Reprezentări hărți istorice: 1892 - 1893 – 1906 – 1909 – 1911 – 1914- 1931. Sursa: @HistoriaeArad



Fig.3. Imagini comparative – perspectivă sudică actuală și perspectivă – grafică de arhivă început de sec. XX

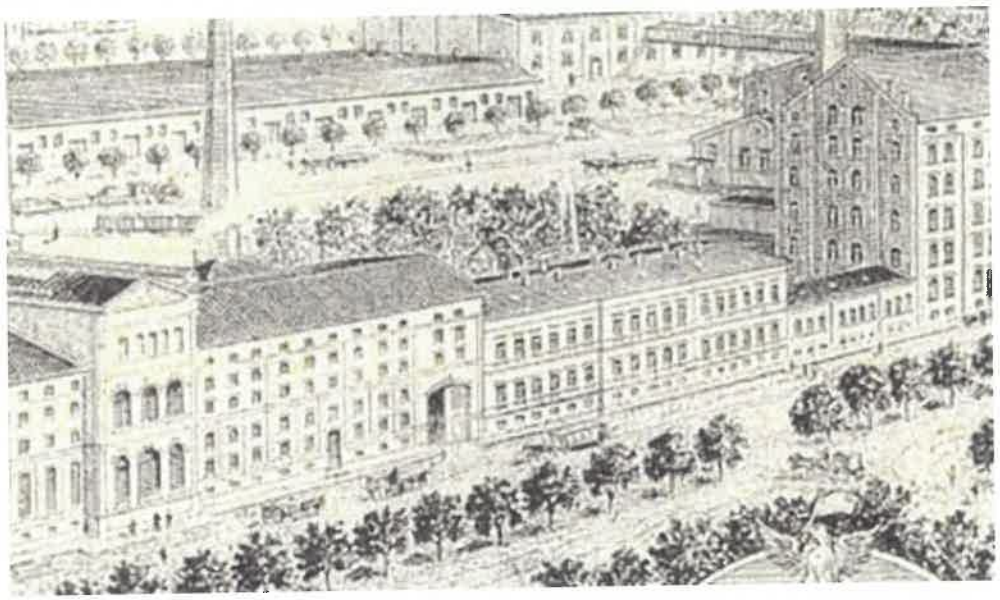


Fig.4.grafică de început de sec. XX.



Fig.5 Imagine datată la 1899

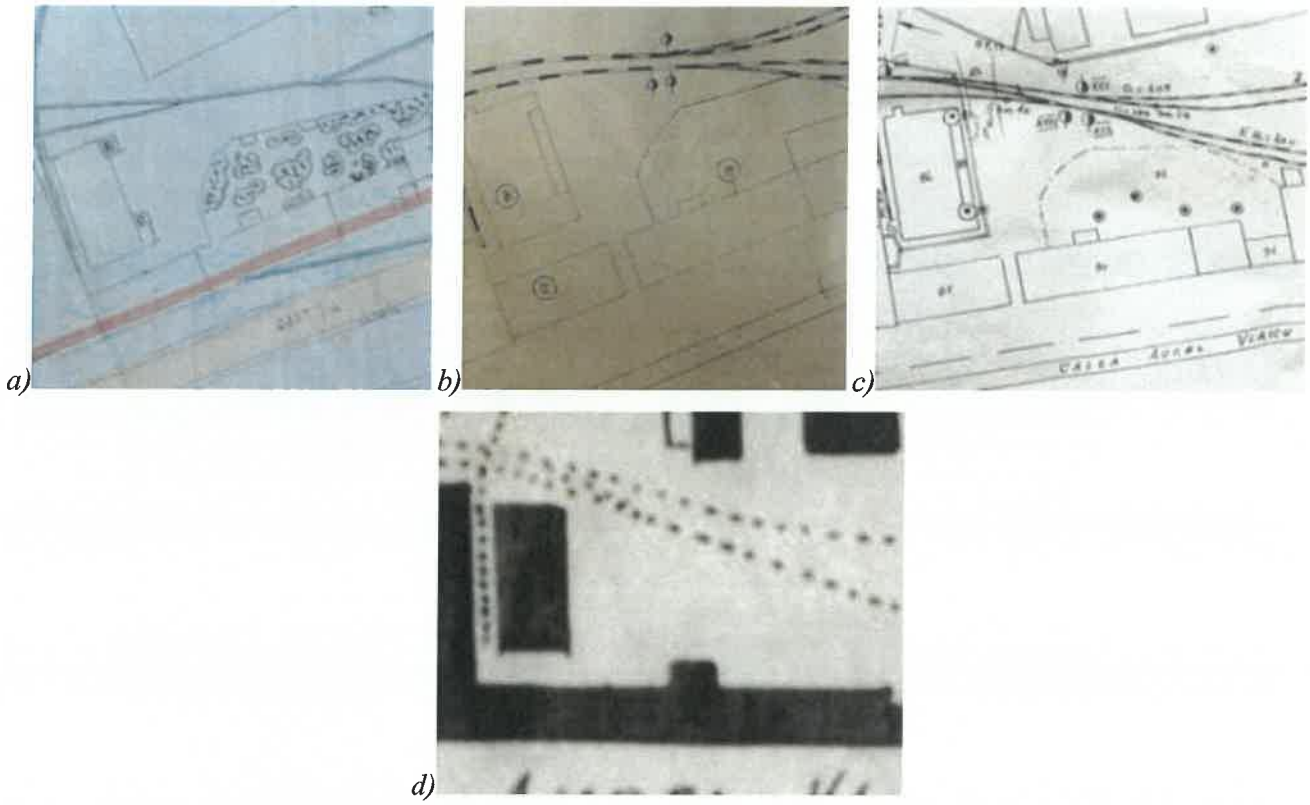


Fig.6 Reprezentări planuri arhivă - a) 1922, b) 1955 – cu legenda: nr. 32 – palatul administrativ, c) 1958 - cu legenda: nr. 90 – pavilionul administrativ, d) 1964

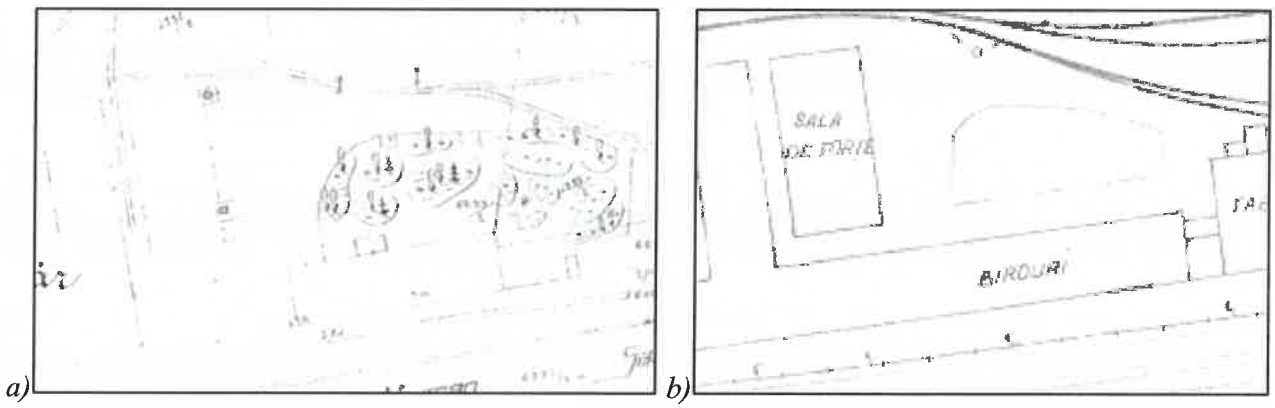


Fig.7 identificare comparativă a)plan de arhivă 1887 (editat ulterior), b)plan cadastral 1975

a)

b)

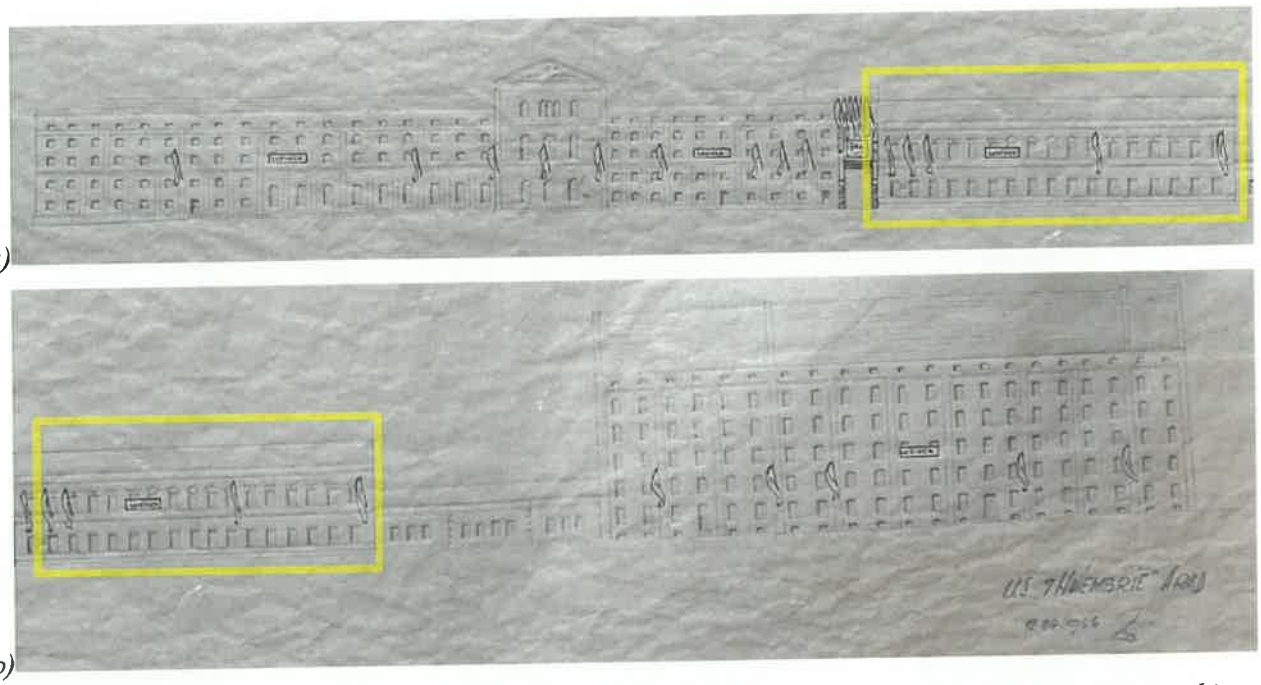


Fig.8 desen desfășurată front stradal C. A. Vlaicu (I.I.S. "7 Noiembrie" Arad, 12.04.1966). Sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A. a)Fabrica de spirt – access incintă - Clădire birouri – clădire laborator (notă: coama clădirii de birouri este aliniată la cornișa Fabricii de spirt), b) Clădire birouri – clădire laborator - Moara

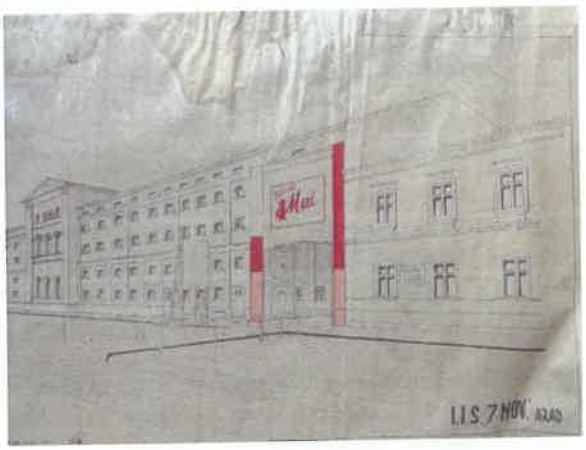


Fig.9 desen desfășurată front stradal C. A. Vlaicu (I.I.S. "7 Noiembrie" Arad s.a) – Fabrica de spirt – acces principal – clădirea administrativă. Sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.

A1.1 320340-C1 Clădire birouri



Fig.10 Fațadă principală - sud



Fig. 11 Interior – zonă acces principal (foaier)



Fig. 12 Interior – scară principală și secundară



Fig. 13 Interior – hol și birouri





Fig. 14 Fațada secundară nord – terasă etaj și detalii de alcătuire



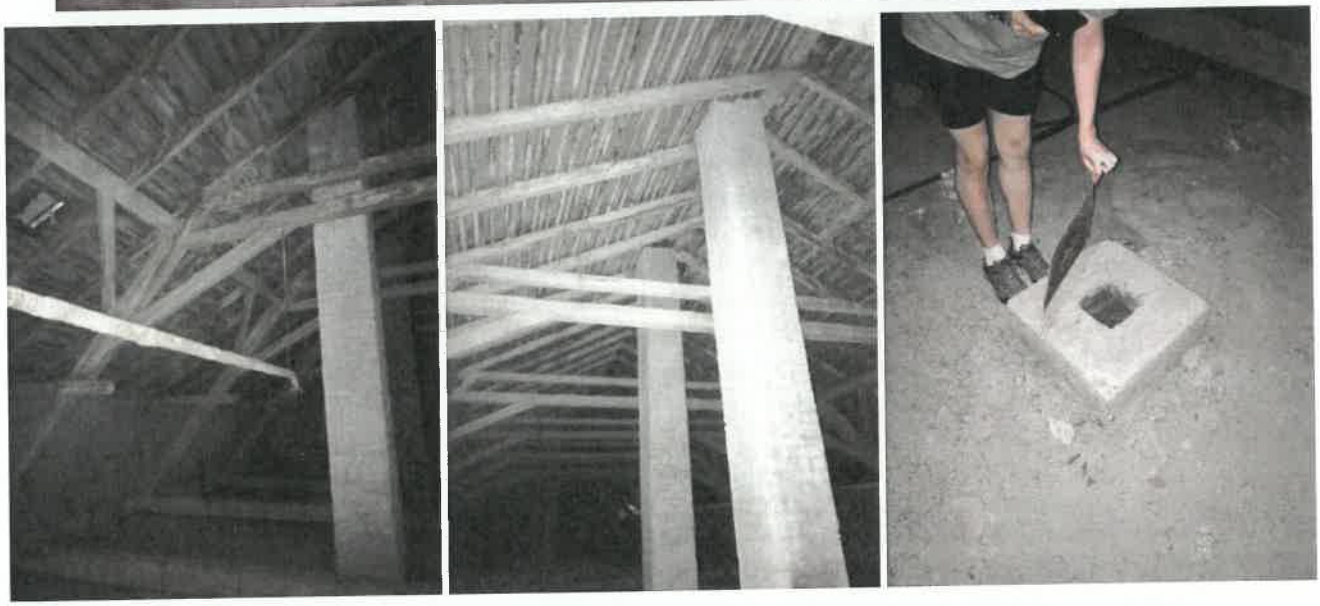


Fig.15 Perspective pod + șarpantă

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Clădirea de birouri face parte din ansamblul de imobile desfășurate la frontul de la Calea A. Vlaicu, din perioada Neuman. Analiza privind statutul de monument este expusă la Cap. V, pct. 1 a). Este o clădire importantă, situată adiacent la accesul principal din incintă între Moară și Fabrica de spirt. Îndeplinea rolul de palat administrativ - suport esențial pentru activitatea industrială. Prima cartare a corpului este în 1892, cel mai probabil acesta fiind edificat în urma procesului de dezvoltare desfășurată de frații Neumann după ultimul incendiu din 1881, când a fost reconstruită și Moara cu aburi.

Construcția este amplasată cu latura lungă în frontul străzii Calea Aurel Vlaicu, în același regim de aliniere cu celelalte clădiri de care se alipește pe laturile de est și vest. Este un monovolum de gabarit mare, regim de înălțime S+P+1E+pod și înălțime liberă pe nivel de cca. 3 m. Planimetria este de amprentă dreptunghiulară, cu o dispunere relativ simetrică a spațiilor și accesurilor, în directă legătură cu circulațiile interioare. Are o structură de cărămidă portantă, acoperiș tip șarpantă de lemn în două ape și învelitoare din tablă. Acoperișul a fost, cel mai probabil, modificat. Inițial, așa cum rezultă din imaginile de arhivă, panta era similară cu cea de la Fabrica de spirt, iar coama aliniată la cornișa acesteia. Refacerea integrală (nu cunoaștem data – probabil în prima jumătate a sec. XX) a rezultat într-o pantă mai abruptă a versanților, astfel că în prezent înălțimea coamei aproape o atinge pe cea de la Fabrica de spirt și acoperă cornișa de est a acestei fațade.

În acord cu alcătuirea planmetrică și de gabarit, expresia și stilistica arhitecturală sunt extrem de elocvente, proporțiile generale și raportul plin – gol al fațadelor îi oferă eleganța caracteristică regăsită și la corpurile învecinate, dar, de această dată, într-o notă mai "domestică". Decorațile de la exterior sunt ținute minimal, deși în acord cu funcțiunea - registrul median este mai pronunțat pe fațada de la stradă, iar spre incintă acesta este îmbogățit de un balcon/terasă acoperită care oferă belvedre asupra întregului sit. Limbajul neoclasic atestă funcțiunea administrativă, diferită față de cea principală a incintei – industrială.

Deși este subordonată ca dimensiune și amprentă la clădirile industriale din același front, ea îndeplinește un rol important de mediator între Spirt și Moară, devenind un punct de coagulare pentru acestea. Caracterul este accentuat de traseul principal de acces în incintă, care se întâlnește cu C.A.Vlaicu exact de-a lungul clădirii pe latura de vest, de amenajarea peisajeră și relaționarea cu parcul la nord, dar și de balconul impunător – punct de belvedere, de pe această latură. Clădirea prezintă subsol la care nu s-a avut (încă) acces (ferestrele de aerisire sunt vizibile pe fațade), cel mai probabil din zidărie cu bolți și arce de cărămidă portantă.

Așadar, din inspecția vizuală se pot constata:

Parter – Etaj 1:

- structura este de cărămidă portantă, cu pereți deși - sistem fagure, ce delimtează spațiile organizate de-o parte și de cealaltă a unui hol central ce străbate volumul dintr-un capăt într-altul;
- încăperile sunt generoase, cu ferestrele orientate unilateral, către stradă sau către incintă;
- accesul principal se face de pe fațada de nord, în registrul central al corpului și este protejat de balconul de la etaj, având corespondent la interior - foaierul cu casa principală de scară;
- legătura pe verticală se realizează prin scara principală elegantă, care facilitează accesul la etajul superior; este o structură în două rampe, cu trepte monolit de marmură roșie și podestele finisate cu gresie (de factură nouă), cu balustradă de fier - nobil decorată și mână curentă de lemn;
- o scară secundară balansată, realizată din elemente de b.a., este situată în extremitatea de est și facilitează accesul la zona de pod;
- suplimentar, clădirea mai are 2 accesuri secundare, astfel: pe fațada sud - o ușă în ultima travee din extremitatea dreapta, pe latura de vest – o ușă în capătul holului median, ce debușează spre intrarea uscată în incintă; pe latura nord, în partea stângă este și accesul spre subsol;
- la etaj, tronsonul median se deschide pe latura de nord (în corespondența accesului prncipal de la parter) către o terasă cu parapeți zidiți și acoperire ce sprijină pe o structură elegantă din metal;

Podul:

- podul este un spațiu deschis ce se întinde pe toată amprenta clădirii și este delimitat pe laturile lungi de parapeți din zidărie și pe laturile scurte de timpane, de asemenea, din zidărie de cărămidă portantă; planșeul de pod (probabil din lemn) are stratul superior, de călcare, din cărămidă;
- structura acoperișului este tipică pentru o șarpantă istorică cu caracter baroc, cu ferme principale și secundare, alcătuite din: cărpiori continui, coardă, traversă, contrafișă, dispozitiv caracteristic de tensionare (antretoaze, arbaletrieri) – fără bară de agățare și dispozitiv de suspendare; starea de conservare a structurii de lemn a șarpantei se prezintă optim;
- în spațiul podului, din loc în loc sunt amplasate coșurile de fum subțiri, din cărămidă (unele din ele sunt

dezființate de la nivelul plnșeului în sus, în spațiul podului); ele nu trec de planul învelitorii (deși sunt vizibile pe imaginile istorice), ceea ce confirmă faptul că s-a intervenit la nivelul acoperișului, față de originar;
- învelitoarea din tablă este montată pe șipci de lemn și prezintă, din loc în loc, tabachere de aerisire;

Fațadele:
- sunt organizate în corespondența cu interioarele, într-o simetrie și ordine caracteristice stilului;
- registrele orizontale sunt delimitate de un brâu intermediar între parter și etaj; soclul este marcat de solbancul continuu al ferestrelor de la parter; planul fațadei se termină la cota superioară într-o cornișă profilată, decorată cu elemente clasiciste; elementele linire sunt profilaturi simple, trase cu șablonul;
- pe fațada principală, golurile ferestrelor de la parter și etaj sunt la fel, dar ancadramentele diferă;

Starea de conservare actuală este foarte bună. Clădirea păstrează multe ornamente și decorații originare și tâmplării istorice, atât la interior cât și la exterior dar s-au și făcut unele înlocuiri. În ceea ce privește finisajele, recent au fost întreprinse lucrări de reparații, igienizări, recondiționări; au fost realizate în principal zugrăveli la fațade și interioare, tâmplăriile de lemn originare au fost păstrate și recondiționate; pardoselile interioare au fost înlocuite cu gresie sau parchet, în funcție de necesități. Lucrările anterioare realizate la acoperiș i-au oferit protecția și conservarea optimă iar cele realizate recent la fațade și interioare au fost, cu siguranță extrem de necesare pentru utilizarea clădirii. Din păcate, calitatea execuției nu se ridică pe măsura intenției și a statutului de monument al clădirii, fiind vizibile deficiențe de punere în operă a materialelor sau defecte de trasare a profilaturilor; de asemnea, tâmplăriile de lemn puteau beneficia de o restaurare specializată, în schimbul cosmetizării de suprafață.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală
- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) – mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mare/foarte mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:
- Nu este cazul;

În cazul restaurării:
- punerea în valoare prin restaurare și funcționalizare după recomandările propuse;
- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale, specifice fiecărei perioade de intervenție, operațiune esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- conservarea atmosferei istorice a zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și conservării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă.

CF 320399 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/C**

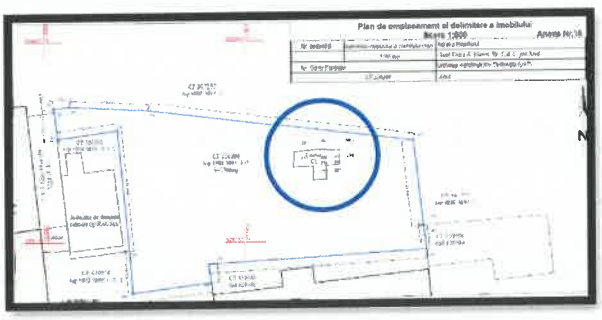


Fig. 1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului (23.10.2023), întocmit de PROTOPO ESTATE S.R.L.

A1.1 320399-C1 Cântar



Fig. 1. Fațadă nord.

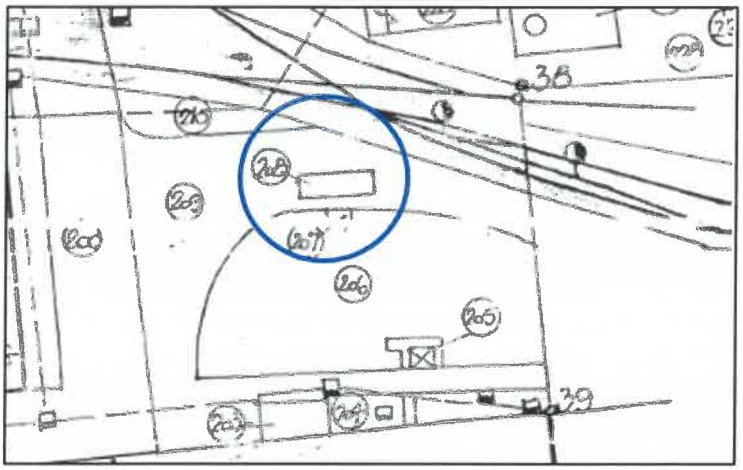


Fig.2 . Extras cu identificare nr. 207=cabină cântar și nr. 208=cântar bascul, din "Ridicare topo - conf. HG. 834/1991 a incintei S.C. INDAGRARA S.A. de la 1994", întocmită de Asociația Familială Kelly Ladislau Arad. Sursa: privată.

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Imobilul C1 este format din cabina cântar şi în fața ei, spre nord, platforma cântar bascul. Se află în partea de sud a incintei, în proximitatea Fabricii de spirt, pe zona parcului istoric din spatele clădirii de birouri (C1 – CF 320340). Cabina este o construcție utilitară, cu amprentă redusă, regim de înălțime parter și structură din BCA. Soclul, scările de acces şi acoperirea sunt din beton armat. Pe fațada de nord, la nivelul soclului, este o fereastră de subsol, ceea ce indică și un nivel subteran, probabil un bazin cu care are corespondența directă. Starea de conservare este rea, cu degradări structurale și la finisaje. Pentru faptul că inspecția vizuală subterană e limitată, se recomandă o cercetare arheologică non-intruzivă care ar putea suplimenta datele existente. Imobilul (teren şi construcții) beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN).

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică şi urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:-parcul istoric va fi eliberat de o construcție parazitară care îi aduce prejudiciu, fiind posibilă reîntregirea peisagistică a acestuia;

În cazul reabilitării: -nu este cazul;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte. Bazinul subteran poate beneficia de protecţia ce derivă din aceasta prin conservarea *in situ*, ca martor al proceselor tehnologice din perioada socialistă, cu condiţia securizării adecvate. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența ei defavorizează valorificarea incintei și a monumentului, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

CF 320332 Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/A

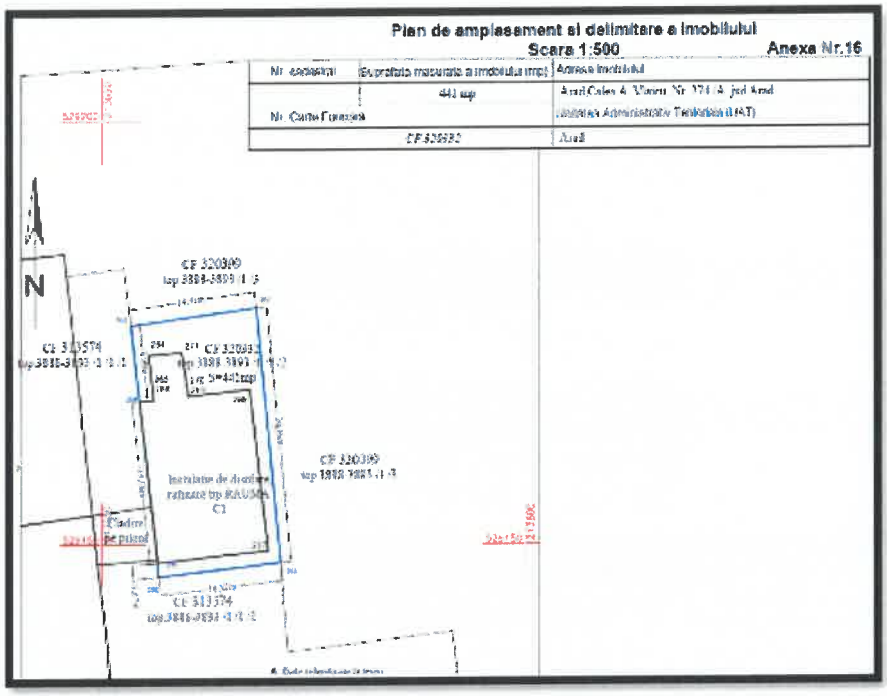


Fig.1 extras PAD

A1.1 320332-C1 Instalaţie de distilare, rafinare tip RAUMA





Fig.2 vedere perspectivă din zona de nord vest

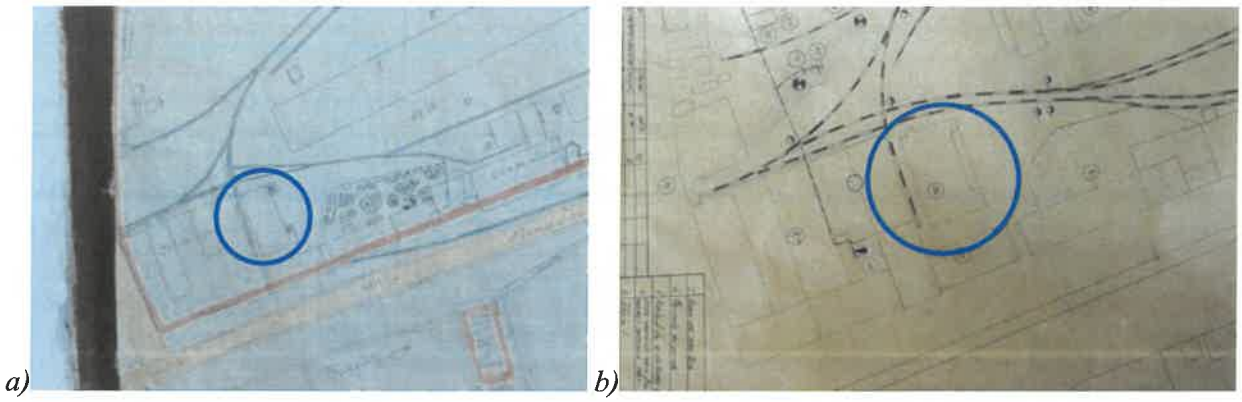


Fig.3 reprezentare amplasament pe planul din 1922 și 1955 - nr. 34=casa cazanelor spirt

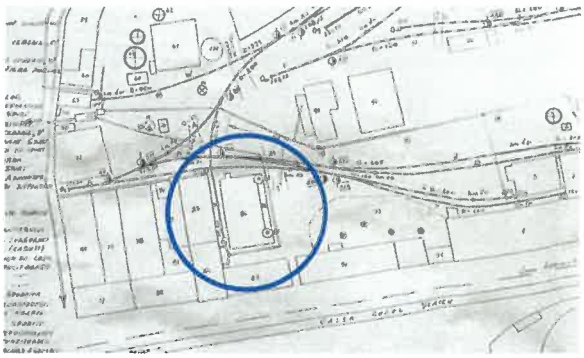


Fig. 4 reprezentare amplasament pe planul din 1958 - nr.86=sala de cazane spirt, nr.87=coșul fabricii de spirt, nr.88=corp de gardă, nr. 89=coșul fabricii de spirt



Fig. 5 reprezentare amplasament a)pe harta cadastrală din 1975 (sală forțe), b)pe planul de situație din 1976 (centrală termică), c)pe ridicarea topo din 1994 – nr.200=platformă beton și d)pe schița de apartamentare[167] 2005= fabrica de spirt-hală

[167] "Schiță de apartamentare privind imobilul situat în Arad, C.A. Vlaicu, nr. 274" (mai 2005), elaborat de S.C. GEO CAD&TOPO S.R.L., sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.



Fig.6 perspectivă de incinta cu Armopan (sânga), Moara (centru) și Rauma (dreapta)



Fig.7 vedere dinspre nord cu C1 și clădirea birouri de pe CF 320318-C1

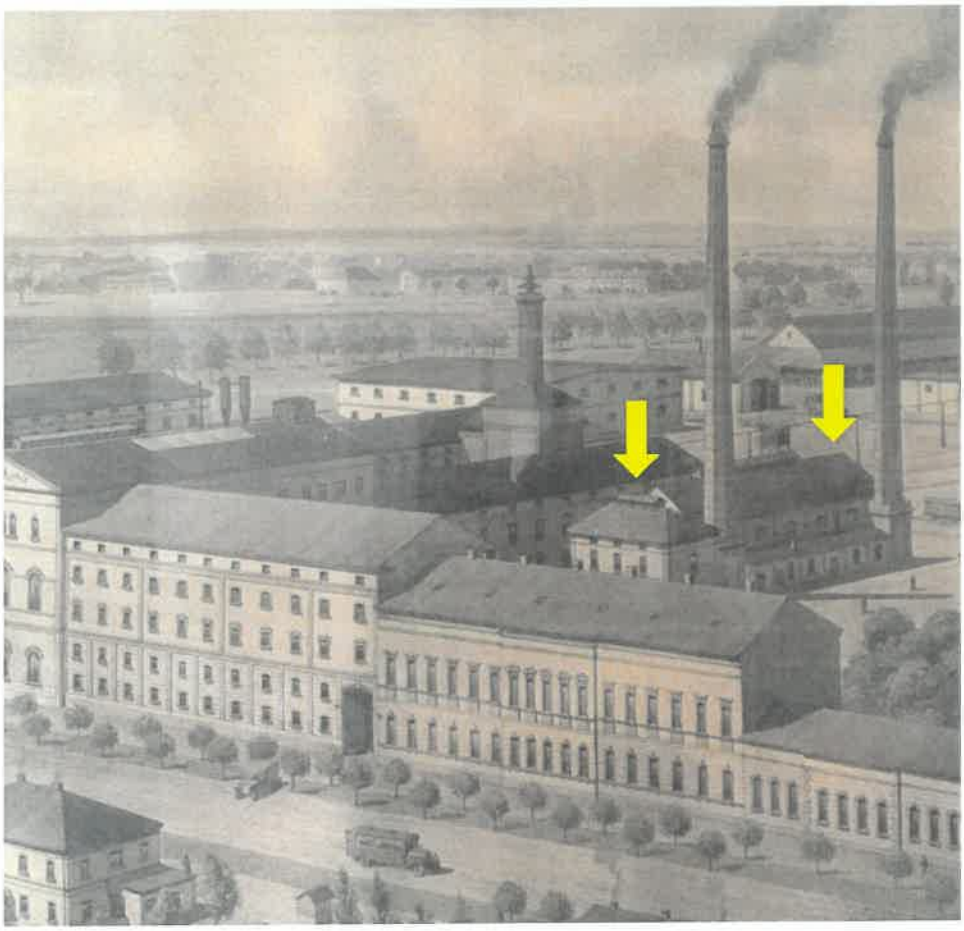


Fig. 8 clădirea predecesoare volumului C1 de azi (casa cazanelor spirt) și cele două coșuri de fum



Fig.9 imagine perspectivă dinspre Armopan către Rauma și invers, dinspre Rauma către Armopan



Fig.10 vedere din clădirea de birouri și detaliu reclamă INDAGRARA

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 este o construcție nouă, de sec. XXI, realizată pentru a adăposti instalația de rafinare și distilare. Edificarea s-a realizat pe amplasamentul pe care anterior, încă din perioada de reconstrucție Neuman 1881, era o altă clădire ce aparținea de ansamblul fabricii de spirt, și anume - casa cazanelor cu cele două coșuri de fum. Aceasta între timp a fost demolată. Nu este clar când a dispărut foarte exact clădirea originară, dar pare că se regăsea încă în anii `55-`58, după care, în perioada 1975-1976 nu este clar dacă pe planuri e reprezentată aceași clădire istorică sau o alta, ulterioară, cu funcțiunea de magazie. În final, pe ridicarea topo din 1994 zona e marcată ca platformă betonată iar pe schița de apartamentare din 2005 apare figurată o hală S+P+3E și pasarela de legătură cu Fabrica de sprit.

Construcția actuală este o structură metalică te tip turn cu amprentă dreptunghiulară și înălțime mare (mult mai mare decât fabrica de spirt), similară cu înălțimea la coamă a Morii. În ciuda gabaritului și a faptului că este în imediata vecinătate a monumentului, prezența ei nu aduce un prejudiciu de imagine și nici nu creează un conflict de dominare. Mai mult, are un mare potențial de a aduce plus valoare ansamblului, și în continuare. Nu avem o clădire similară în incinta studiată, dar putem aprecia o contrapondere similară pe zona est, prin prezența volumului-turn C3 de la Armopan.

Construcția are o bază înaltă, din bolțari de BCA și elevația scheletală, din metal, și închideri perimetrale din panouri de două tipuri, dispuse alternativ în registre orizontale. Corpul principal C1 comunică direct la nivelul superior cu corpul distilerie-rafinărie al Fabricii de spirt, printr-un volum tip pasarelă închisă cu BCA, sprijinită pe stâlpi de b.a. (actualmente corp C7 de pe CF313574). Starea de conservare la volumul principal este foarte

bună, excepție făcând panourile de pe fațade, care prezintă semnele de uzură specifice trecerii timpului. Pasarela de legătură este în stare mai rea și cu finisaje deteriorate.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;

În cazul reabilitării/renovării:

- continuitatea brandingului pentru INDAGRARA;
- continuitatea fondului construit pe această amprentă - mărturie a unei etape recente (poate cea mai recentă) de inserție a unei construcții cu potențial valoros, integrată în ansamblul țesutului istoric;
- potențial de landmark; îl are deja, dar poate fi protejat și amplificat în continuare;
- potențial de reconversie;
- potențial belvedere;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului industrial din care face parte. Cu toate acestea, prezintă elemente de coerență tehnică și funcțională și este singura construcție notabilă de sec. XXI. Pentru toate aceste considerente, opinăm oportun să beneficieze în continuare de protecția ce derivă din afilierea la ansamblul industrial istoric iar intervențiile asupra sa se vor face cu respectarea principiilor conservării și renovării.

CF 320319	**Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/C**
CF 301938	**Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**
CF 320679	**Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/B**
CF 302128	**Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/A**
CF 320683	**Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/B**

*nu are construcții în CF

Categorie folosință: curți construcții în CF

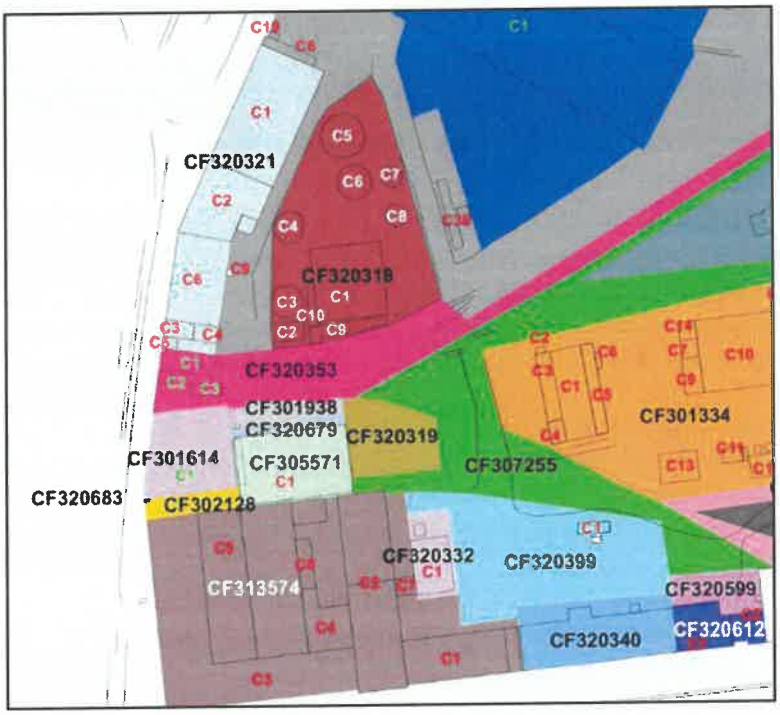
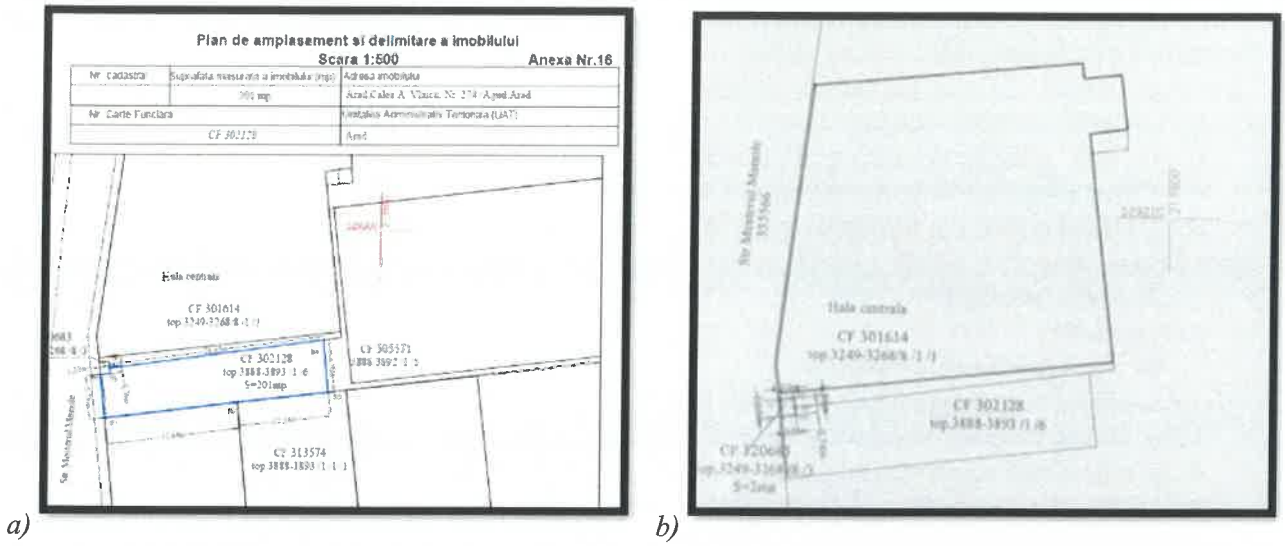
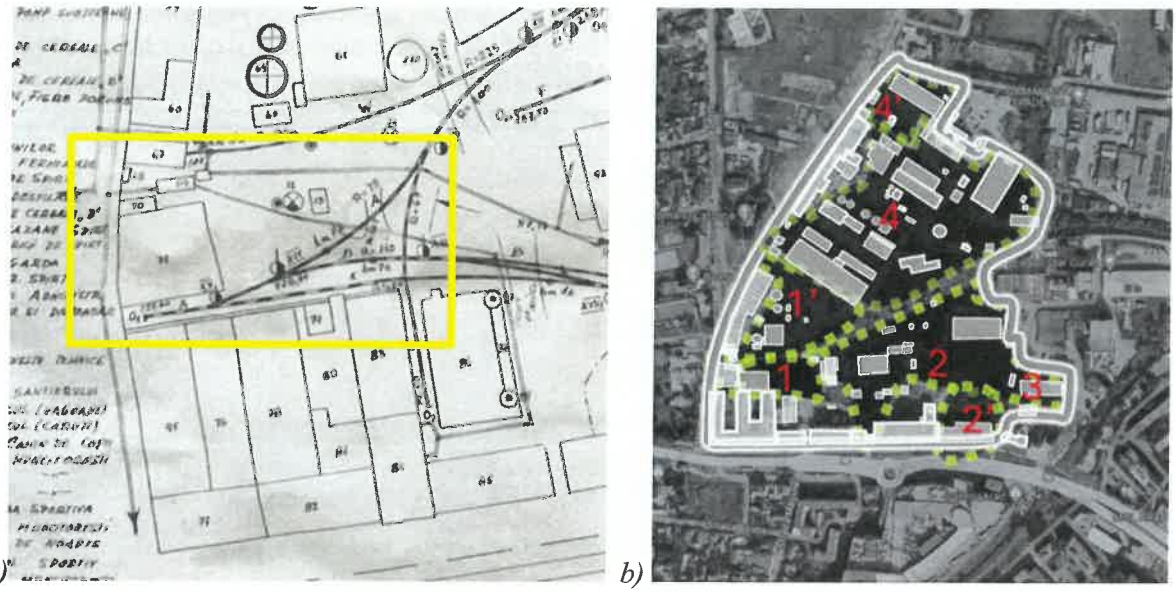


Fig.1 identificare terenuri pe plan având la bază ridicarea topo (2023)



a) b)

Fig.2 a)CF 302128 Plan de amplasament si delimitare a imobilului (23.10.2023), întocmit de S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L. și b)CF 320683 Proces Verbal de vecinătate (23.10.2023)



a) b)

Fig.3 evidențiere trasee linii ferate a)pe planul din 1958; b) localizare zone de restructurare propuse

Parcelele sunt rezultate în urma unor dezmembrări efectuate mai recent pe amplasament și sunt lipsite de construcții dar în directă relație cu CF 307255, CF 320353, CF 313574 și CF 301614. Suprafețele de teren se suprapun pe Zona de restructurare 1 definită prin SIZ. Amplasamentul conținea linii ferate/traverse, stâlpi, urme de circuite tehnologice, construcții suport-adiacente liniilor (cântare, platforme de încărcare/descărcare marfă, etc..).

Funcționează în directă relație cu zona 1', cu zona 2 și cu Fabrica de Spirt.

- spațiu preponderent liber de construcții, cu puternic caracter de coagulare între cele două fabrici și Moară;
- conține valori de patrimoniu;
- puternic caracter de spațiu de protecție a valorilor de patrimoniu;
- permite ranforsarea unor caracteristici:
    - perspective vizuale de ansamblu spre Zona 2;
    - traseu de-a lungul fațadelor posterioare ale Fabricii de spirt;
    - permite crearea a 2 accesuri noi;

Terenurile prezintă valoare prin prisma celor expuse mai sus și beneficiază de protecție prin afilierea la Incinta Industrială a Fabricilor Neuman (IIN) și la zona de protecție a monumentului, fiind în imediata proximitate a acestuia.

CF 305571 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/D**

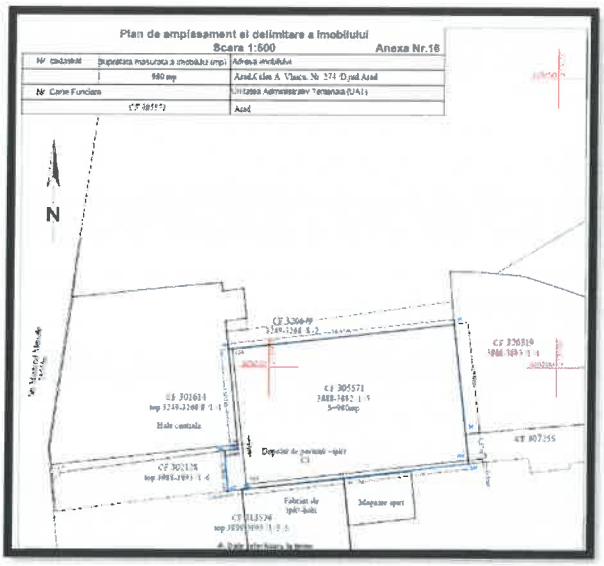


Fig.1 Plan de amplasament si delimitare a imobilului (23.10.2023), întocmit de PROTOPO ESTATE S.R.L.

A1.1 305571-C1 **depozit de porumb - spirt**



Fig.2 Vedere fațada est.



Fig.3. Vedere satelitară asupra structurii. 07.06.2003. Sursa:@GoogleEarth

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Construcția C1 este de fapt o copertină cu structură masivă din metal cu grinzi cu zăbrele și deschidere mare, ce sprijină pe stâlpi masivi din metal cu fundașie din beton. Structura este ancorată de clădirile monument din imediata veinătate – Fabrica de Spirt (CF313574) pe latura sud și magazia – hala centrală (CF301614) pe latura vest, aducând un prejudiciu de percepție asupra spațiului și imobilelor. Realizată relativ recent, probabil în prima parte a anilor 2000, această structură a răspuns în mod cert unei necesități funcționale, utilitare, fiind în prezent folosită ca parcare pentru mașini de gabarit mare.

Spre vest și în relație directă cu magazia CF301614-C1, este o structură improvizată sub forma unei rampe de descărcare, alcătuită dintr-o placă turnată peste paleți, fixați pe bolțari cu rol de susținere. Alcătuirea nu prezintă siguranță în exploatare, motiv entru care se recomandă desființarea sau renovarea.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- zona va fi eliberată de o construcție invazivă, fiind posibilă redefinirea caracterului arealului, ca parte a Zonei 1 de restructurare;
- fațadele posterioare ale clădirilor valoroase beneficiază de expunere prin deschiderea unor trasee și perspective de parcurs;
- se eliberează perspectivele de ansamblu spre interiorul incintei;

În cazul reabilitării: -nu este cazul;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului nu i se aplică valoarea complexului din care fac parte. Întrucât resursa valorică este mică spre nulă și prezența defavorizează valorificarea incintei este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondului construit existent sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

CF 301614	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274/A
A1.1 301614-C1	Hala centrală

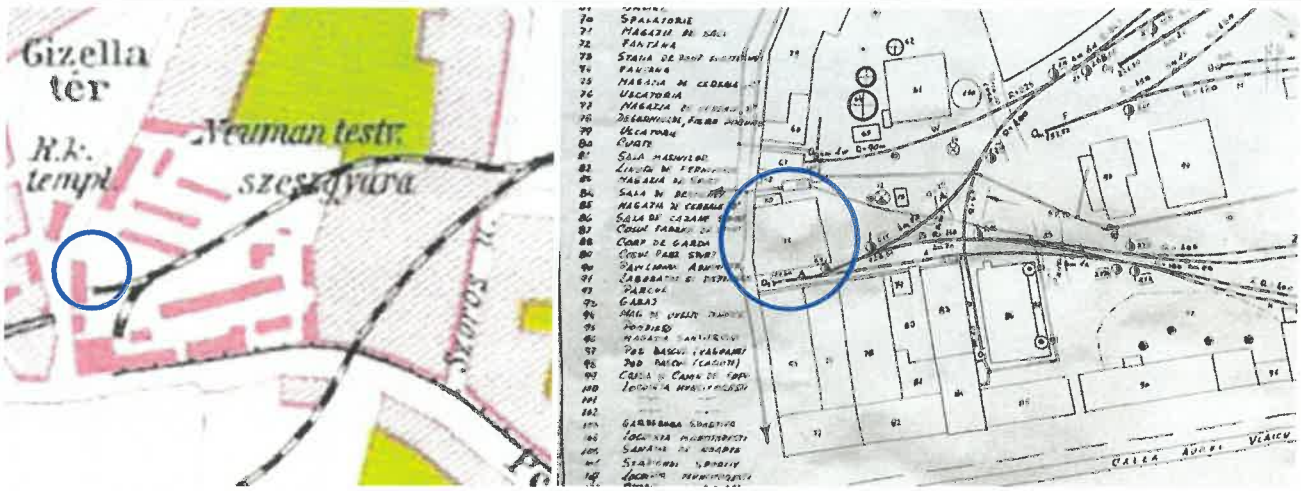


Fig.1 Marcare hartă 1911 și marcare nr.71=magazia de saci, pe plan de situație 1958



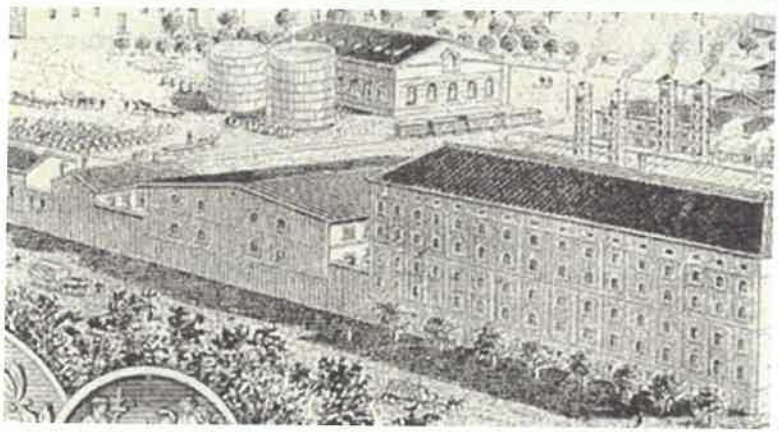


Fig.3 imagini grafice de arhivă, început de sec. XX



Fig.4 Fațadă vest



Fig.5 Fațadă est



Fig.6 Fațadă nord

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Construcția (fostă magazie de saci) este o edificare ulterioară Fabricii de spirt, dar anterioară celeilalte magazii din vecinătate (actuala clădire de birouri CF 320318-C1), toate figurând pe planul de la 1958. Totuși, datarea ei este anterioară și pentru prima dată apare marcată o construcție pe acest amplasament, pe harta de la 1911. Figurează și pe planul de la 1887, dar știm că acesta a fost editat cu adăugiri mai târziu, după 1918. Caracteristicile constructive și arhitecturale și similitudinea cu celelalte clădiri suport din imediata vecinătate confirmă datarea la începutul sec. al XIX-lea.

Clădirea C1 este un monovolum parter, de amprentă rectangulară și relativ regulată (zidul dinstre stradă urmează curbura acesteia). Structura este din zidărie portantă de cărămidă plină, cu acoperiș șarpantă de lemn în două ape și învelitoare din tablă fălțuită. Stâlpii de susținere și structura acoperișului din lemn sunt elemente foarte asemănătoare cu cele folosite la interiorul podului de la moară, informație ce susține datarea pentru interioarele de la moară, ca reconstrucție ulterioară, la început de sec. XX. Căpriorii acoperișului și sistemul învelitorii sunt o adiție mai recentă, similară cu actuala clădire de birouri CF 320318-C1. Unele elemente din lemn au fost înlocuite și la șarpantă, pe același model cu cele inițiale). Între cota de călcare interioară și CTS este o diferență considerabilă de cca 90 cm. Preluată de o scară de acces din beton-adiție ulterioară (de perioadă socialistă?)

Ferestrele sunt mai mărunte și mai multe decât la clădirea de birouri CF 320318-C1 iar față de imaginea de arhivă, sunt evidente modificări la golurile pereților perimetrali. Spre stradă, de ex. ferestrele au fost zidite și sunt vizibile doar din interior. Tamplăriile originare sunt din metal cu sticlă iar adițiile actuale de PVC cu geam termorezistent.

Actualmente, spațiul interior este generos, cu o singură zonă de compartimentări ușoare, de dată recentă, finisată și mobilată pentru a putea fi utilizată. Se mai păstrează un singur zid ce pare a fi parte din structura originară dar pe pereți se văd și urmele altora, desființate între timp; și finisajele diferite de la pereți arată că spațiul a avut inițial mai multe încăperi. Pe jos, pardoseala este placă de beton turnată (posibilă sursă de igrasie).

Tot la interior, pe zidul sudic și în colțul de sud-vest sunt vizibile crăpături mari iar cărămida este fără țesere la îmbinarea pereților perimetrali în această zonă. Toți pereții exteriori, inclusiv gardul dinspre str. M. Manole prezintă infiltrații masive de apă. Cărămida folosită la elevație și vizibilă pe zonele cu decopertări de tencuială este de mai multe tipuri, inclusiv ornamentală (la aticul timpanelor). La nivel de finisaje, pe fațadele magaziei se regăsesc tencuieli subțiri de var zugrăvite în aceași paletă cromatică cu a clădirilor din vecinătate – portocaliu pal.

Anexată volumului princial C1 este o construcție de mici dimensiuni, cu acces de pe podestul scărilor. Cornișa de lemn și aticul de cărămidă aparentă (corelat cu imaginea istorică a construcției principale) indică o edificare ulterioară. Finisajele în volumul mic adiționat sunt noi, de slabă calitate și ținută arhitecturală dar permit utilizarea spațiului. Pe planul de la 1958, pe latura nord a C1 este marcată o costrucție de mici dimensiuni cu funcțiunea de spălătorie, dar care în prezent nu mai există, nici măcar urme vizibile ale prezenței ei interioare.

Cele mai mari degradări sunt pe zonele semnalate și, în plus, la articulația superioară a pereților cu acoperișul unde execuția este de slabă calitate și la finisajele de tencuială, în special la soclu și cornișe/atice, datorită infiltrațiilor de apă. Un studiu de parament și stratigrafic este esențial pentru a identifica tipul de cărămidă și țeserea, pe toate laturile, vechimea tencuielilor/mortarelor și contururile golurilor obturate.

Starea de conservare în general este bună și permite intervențiile necesare restaurării, pentru creșterea valorii ambientale și utilizarea în condiții optime, fiind un bun exemplar de arhitectură industrială, conservat.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;

În cazul restaurării:

- punerea în valoare prin restaurare și funcționalizare după recomandările propuse;
- restaurarea și conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale originare;
- conservarea atmosferei istorice a zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea complexului din care face parte și că beneficiază în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și conservării, corelate cu prevederile prezentului SIZ + Fișa anexă.

CF 313574 **Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274**

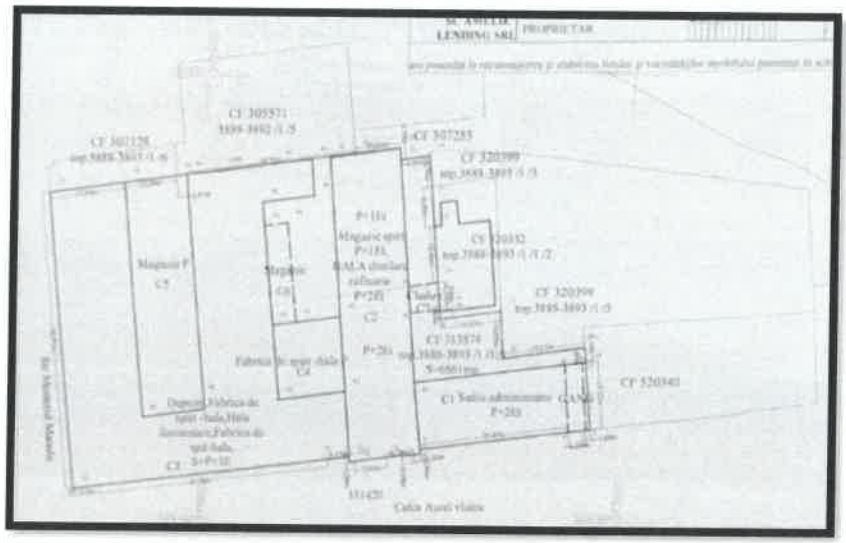
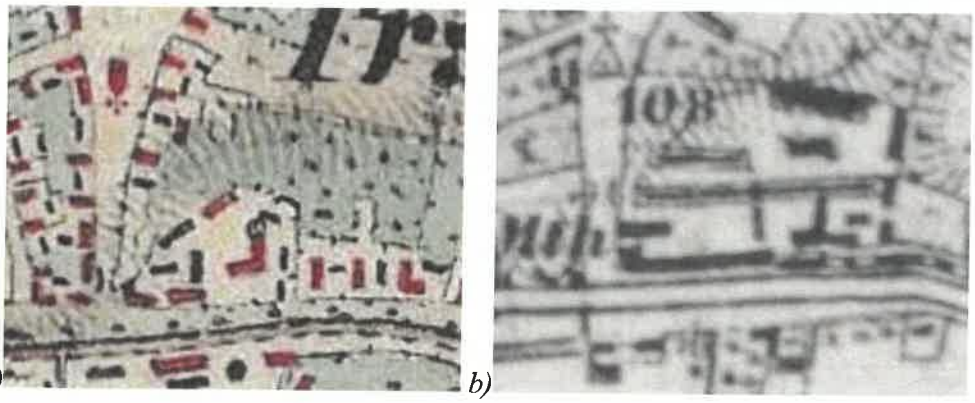


Fig.1 extras Proces-Verbal de vecinătate (2023) Sursa: S.C. PROD COM ANDANTE S.A.



a) *b)*

Fig.2 Extras din a doua și a treia ridicare Iosefină de la 1819-1887, respectiv 1869-1887

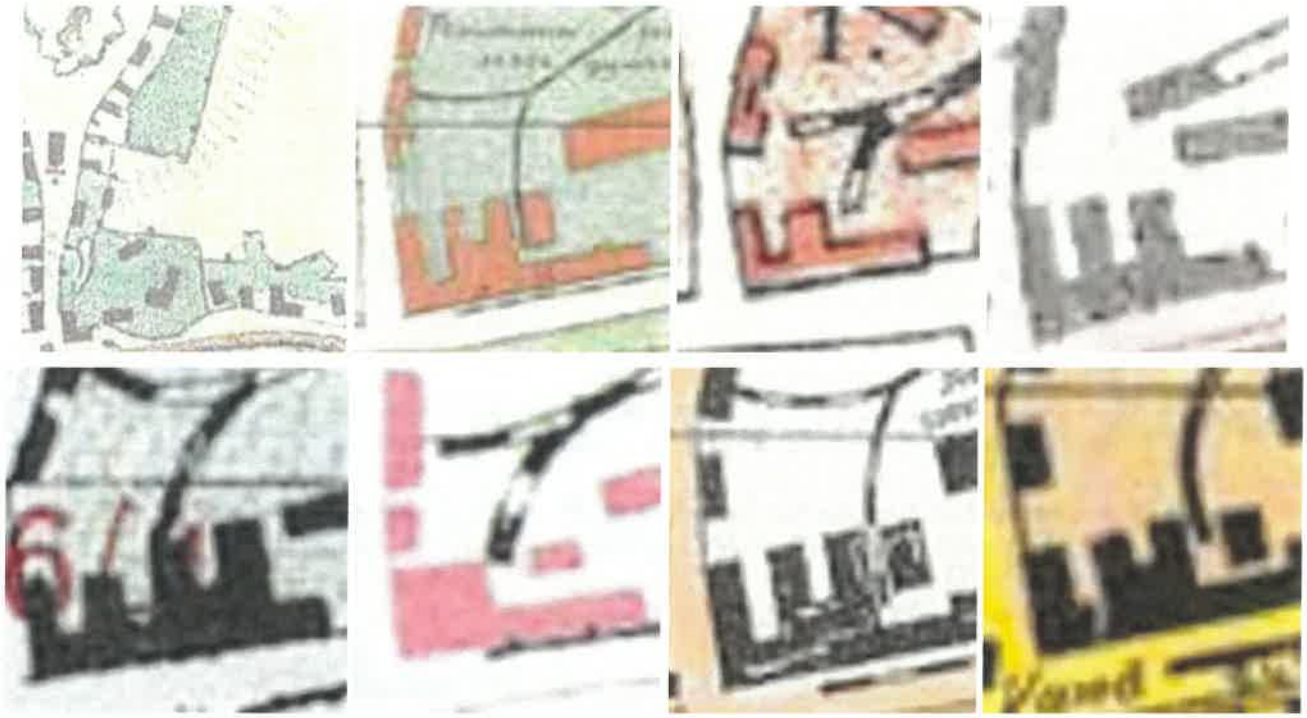


Fig.3 Reprezentări hărți istorice: 1875- 1892 - 1893 – 1906 – 1909 – 1911 – 1914 - 1931. Sursa: @HistoriaeArad

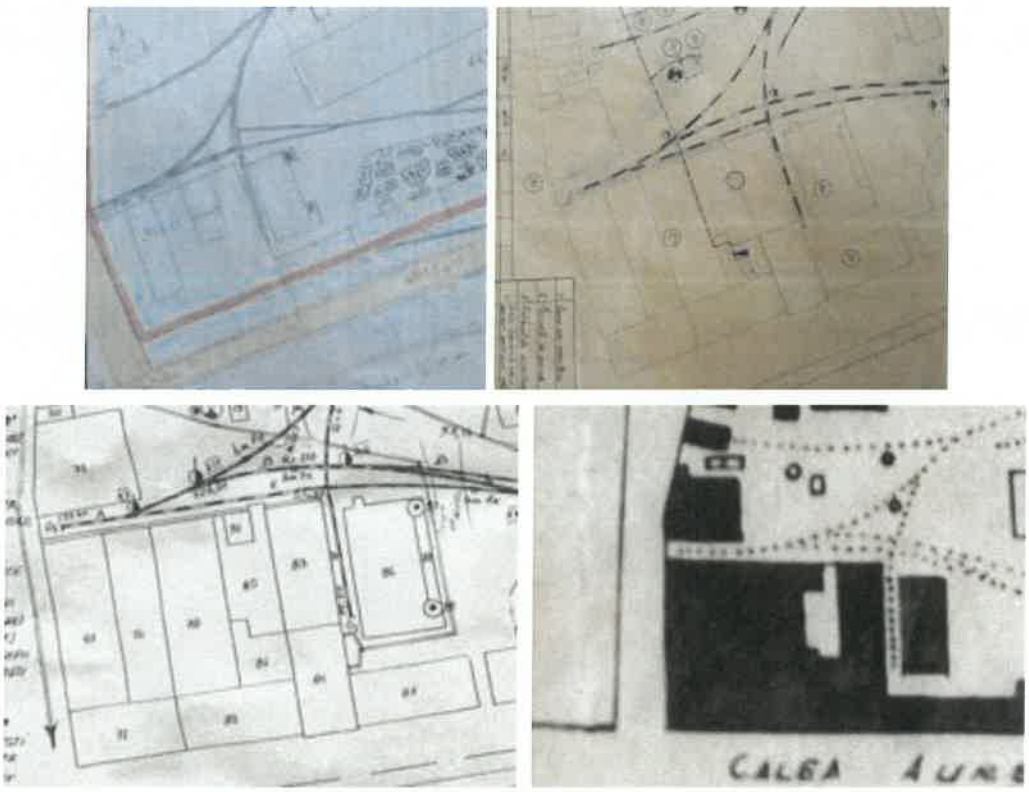


Fig. 4 Reprezentări hărți de arhivă: 1922 – 1955 – 1958 – 1964

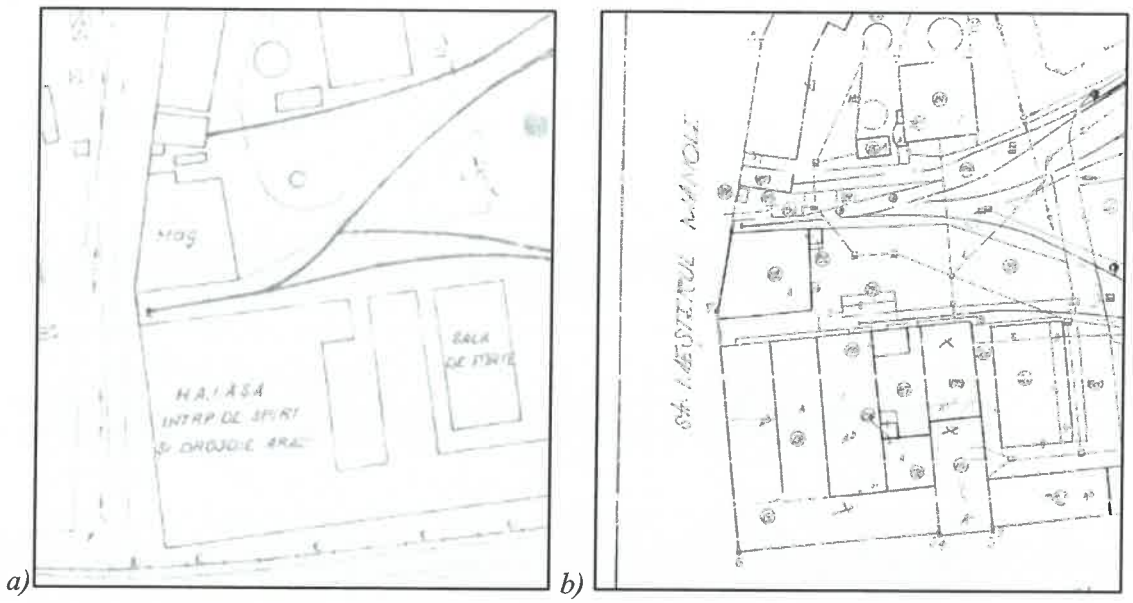


Fig. 5 identificare comparativă a) plan de arhivă 1887 (editat ulterior), b) plan cadastral 1975

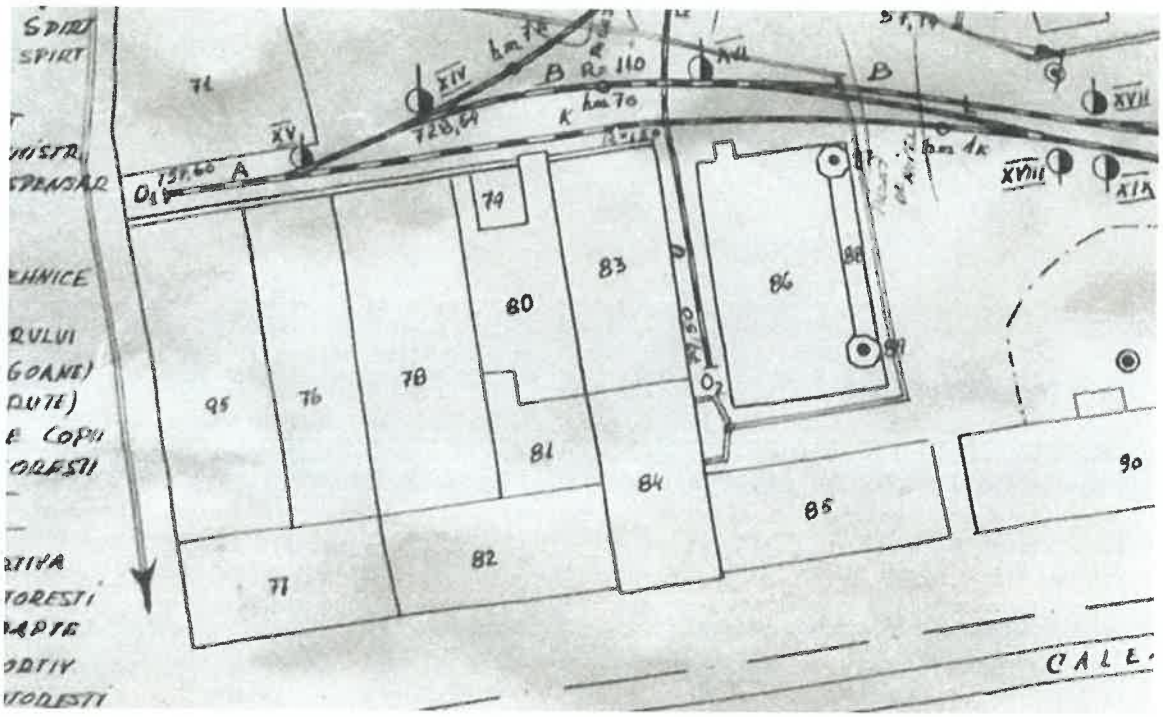


Fig. 6. identificare funcțiuni/tronsoane pe planul de situație din 1958: nr.85 – magazia de cereale "D", nr.83 – magazia de spirt, nr.84 – sala de distilare, nr.82 – linuri de fermentare, nr.77 – magazia de cereale "B", nr. 75 (greșit numerotată 95) – magazia de cereale "C", nr. 76 – uscătoria, nr. 78 – degerminare+fierbere porumb, nr. 79 – uscătorie, nr. 80 – curte, nr. 81 – sala mașinilor, nr. 86 – sala de cazane spirt, nr. 87 și 89 – coșul fabricii de spirt, nr. 88 -corp de gardă - desființate în prezent



Fig. 7 Imagini comparative: extras din grafica de la început de sec. XX vs. imagine @googleEarth2022



Fig.8 Extras din grafica de la început de sec. XX

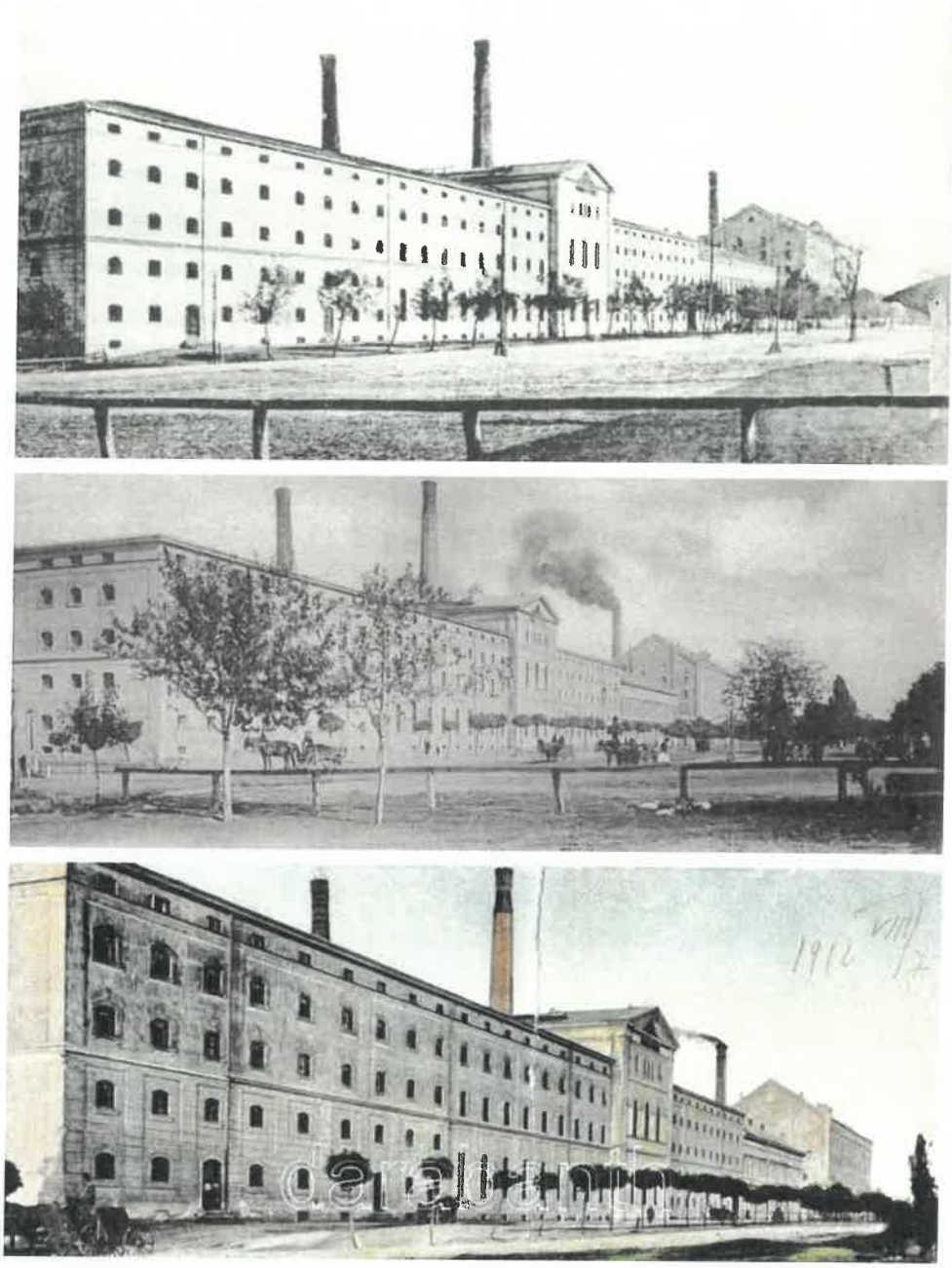


Fig.9 Imagini de la: 1899 – 1900 - 1912

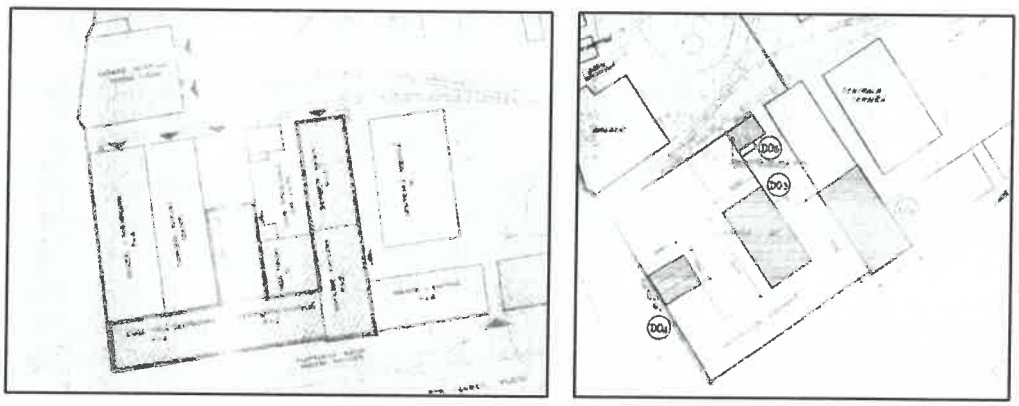


Fig. 10. Planuri de situație de arhivă: 1974 – 1976, sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.

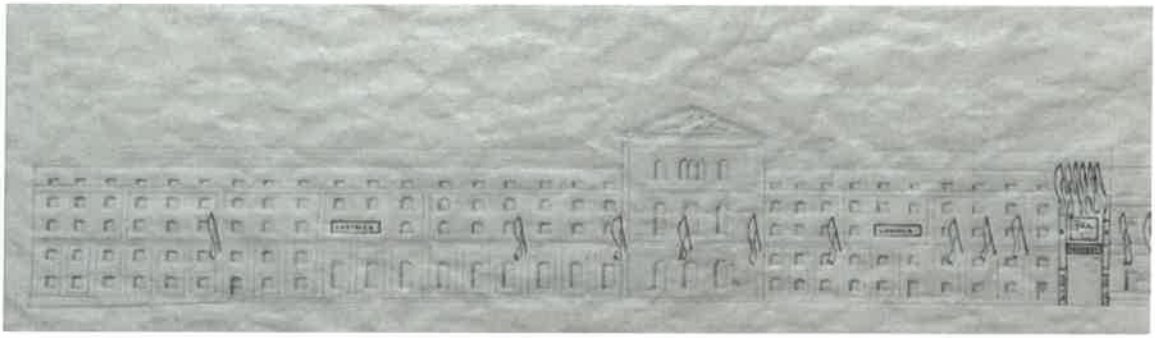
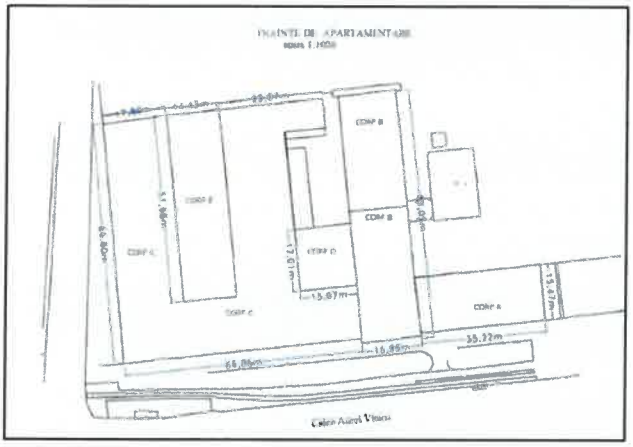


Fig.11 Desfășurată față principală – perioada comunistă, sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.

a)



b)

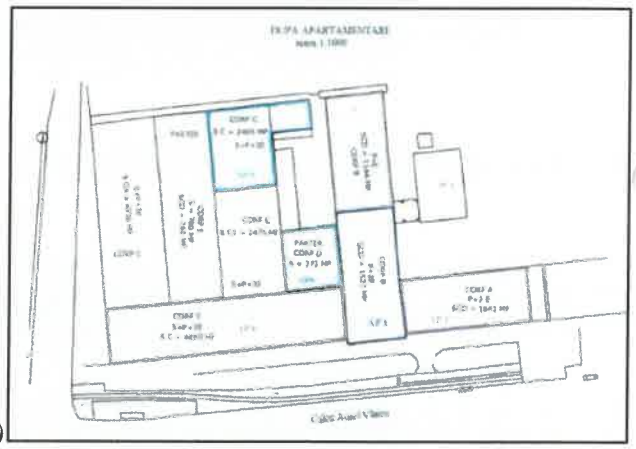


Fig.12 extras Schiță de apartamentare, întocmită de S.C. GEO CAD&TOPO S.R.L., MAI 2005. Sursa: arhiva S.C. PROD COM ANDANTE S.A.



Fig.13 Perspectivă sud – front C. A. Vlaicu

Considerații generale

Fabrica de spirt este un ansamblu de mai multe corpuri de clădire reperabile ca și amprentă pe hărți încă din 1892. Volumele construite sunt dispuse înșiruit, fix în aliniament, la frontul str. C. A. Vlaicu și Meșterul Manole, definind foarte hotărâtor colțul de sud-vest al cvartalului. Reprezintă reperul temporal, simbolic și antropic al întregului ansamblu. De aici s-a dezvoltat cel mai amplu complex industrial edificat de familia Neuman. Corpurile ce compun fabrica creează o imagine de ansamblu, unitară, dar în realitate ele sunt diferite. Unele sunt așezate cu latura lungă în aliniamentul străzii principale, deci paralele cu aceasta (C1, parțial C3), altele cu latura scurtă, deci perpendiculare pe front (C2, parțial C3, C5). Pentru volumele dispuse cu latura lungă la stradă s-a păstrat aceași cotă de cornișă și coamă, în timp ce restul au înălțimea fi mai mare (C2) fie mai mică (C5, parțial C3). Fațadele principale de la C1 și C3 sunt identice, excepție făcând tronsonul PR C1 (parte din actualul C3). Totodată, unele din aceste corpuri nu sunt construcții propriu-zise ci interspațiul dintre două volume principale, care a fost acoperit și integrat în utilizarea funcțională. Pe exterior, spre stradă, clădirile beneficiau de un platou/spațiu verde de deservire, ce le înconjoară plecând de la o cotă mai ridicată pe C.A. Vlaicu și coboară

destul de mult pe str. M. Manole – această diferență este ușor de remarcat în relație cu primul registru orizontal de ferestre, pe cele două laturi. Observația este amplificată și de iluzia optică, întrucât subsol regăsim, de fapt, doar la C3 (Pr-C1 și Pr-C2). La C3 (Pr-E) subsolul este fals și primul registru de ferestre corespund spațiului parterului.

Fiecare corp de clădire din acest grup are caracteristici și o atmosferă proprie, generată de mai mulți factori (iluminatul natural, spațialitatea interioară, tehnica structurală și materialitatea interioară, etc.) care induc o forță și un caracter intrinsec proprii fiecăruia, irepetabil.

În ceea ce privește corespondența între corpuri și cadastrul actual, aceasta este destul de aleatorie, nefiind foarte relevantă pentru coerența ansamblului. În CF 313574 din 19.01.2021 la descrierea imoblului regăsim doar Constructia C1, fără alte detalieri. Procesul-verbal de vecinătate din 2023 (@S.C. PROD COM ANDANTE S.A.) identifică 7 imobile pe acest CF iar proiectele din arhivă - variabil.

În continuare, pentru o mai eficientă înțelegere a structurii organizatorice a imobilelor, vom urmări concomitent corespondența între PV de vecinnătate (2023) și planurile proiectelor din arhivă (1974, 1976, 1985, 1988, 2005).

A1.1 313574-C1 Sediu administrativ

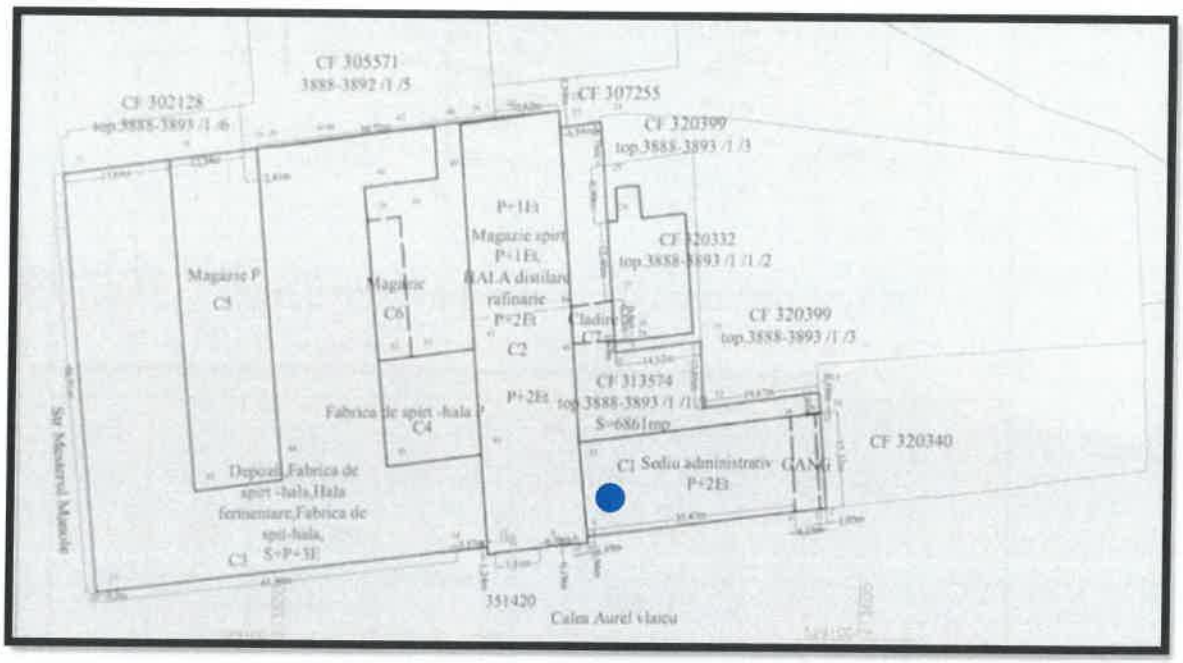


Fig.1 Extras din procesul-verbal de vecinătate (2023)



Fig.2 Fațadă sud -sediu administrativ

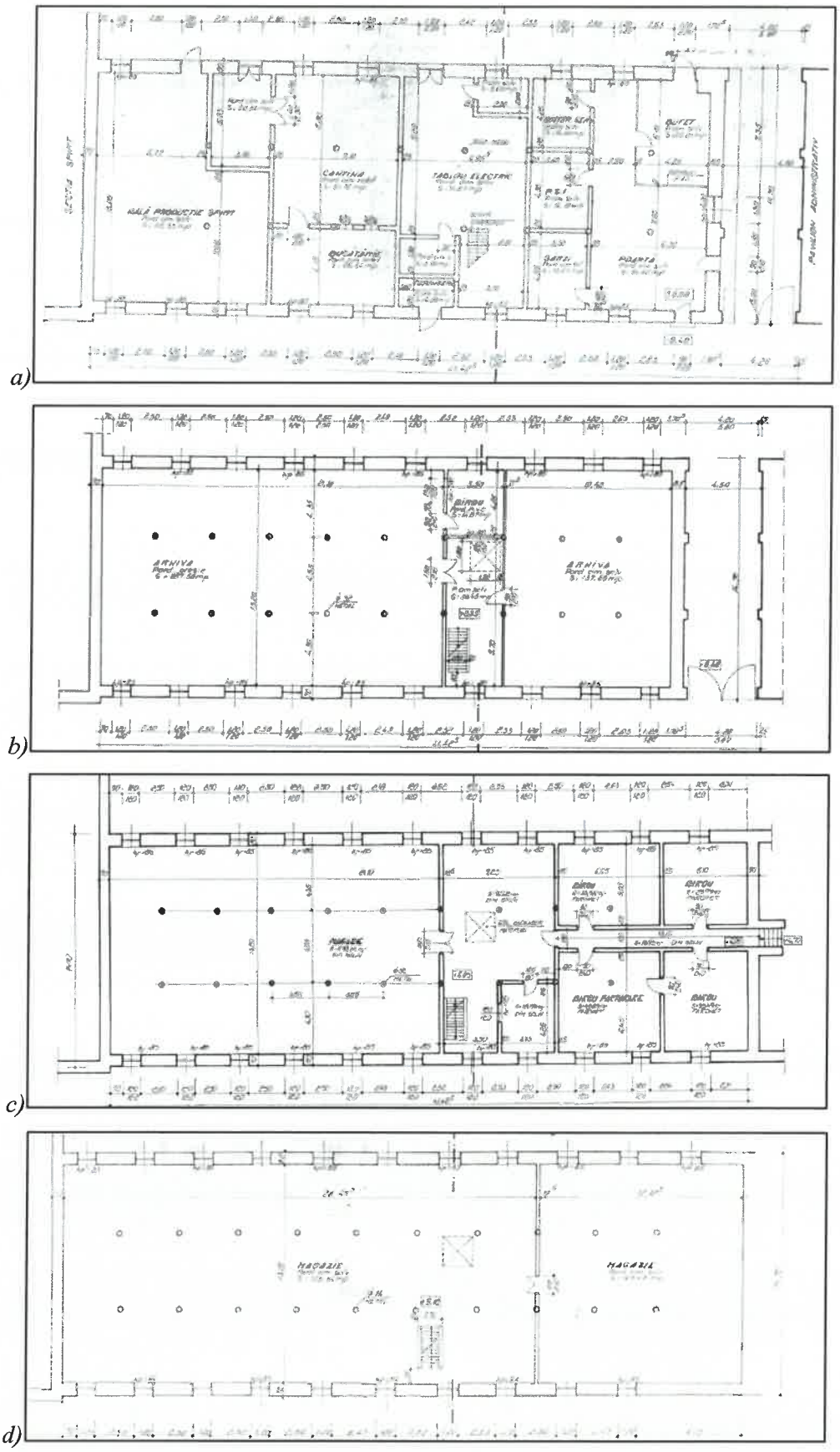


Fig.3 Releveu „Spirt - Corp A" – plan parter, etaj 1+2+3, proiect(s.a.)"Lucrări de reparații și modernizări" întocmit de Centrul de Proiectare al Județului Arad, sursa: arhivele PROD COM ANDANTE S.A.)

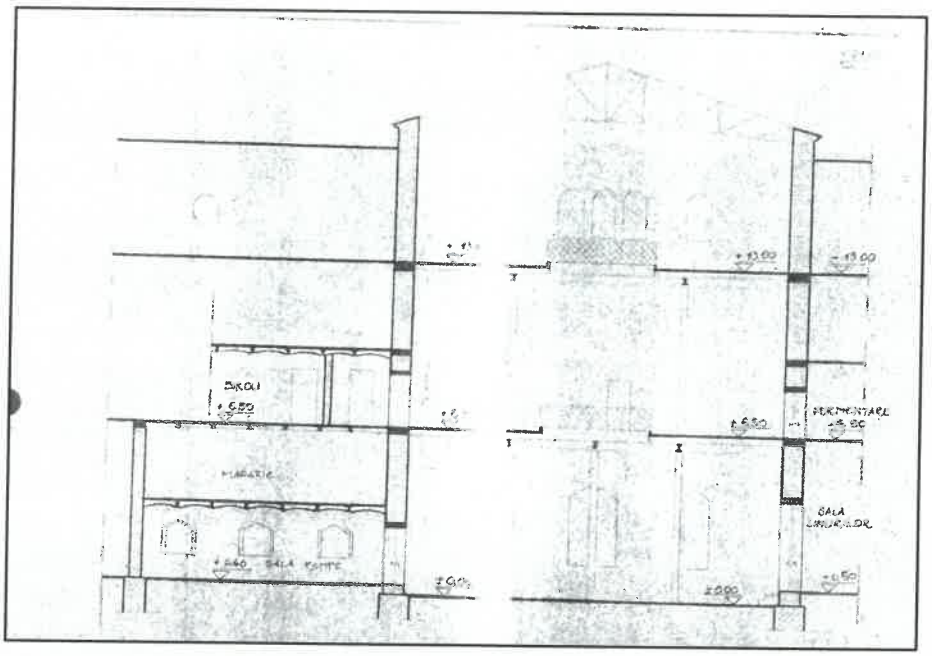


Fig.4 Secțiune transversală C2 (centru) și articularea cu aripile laterale C1 (stânga) și C3 (dreapta), extras proiect 505-27/3 "Dezvoltarea întreprinderii de spirt" (1976), faza STS, întocmit de B.S.A. București - Secția de proiectare, sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A

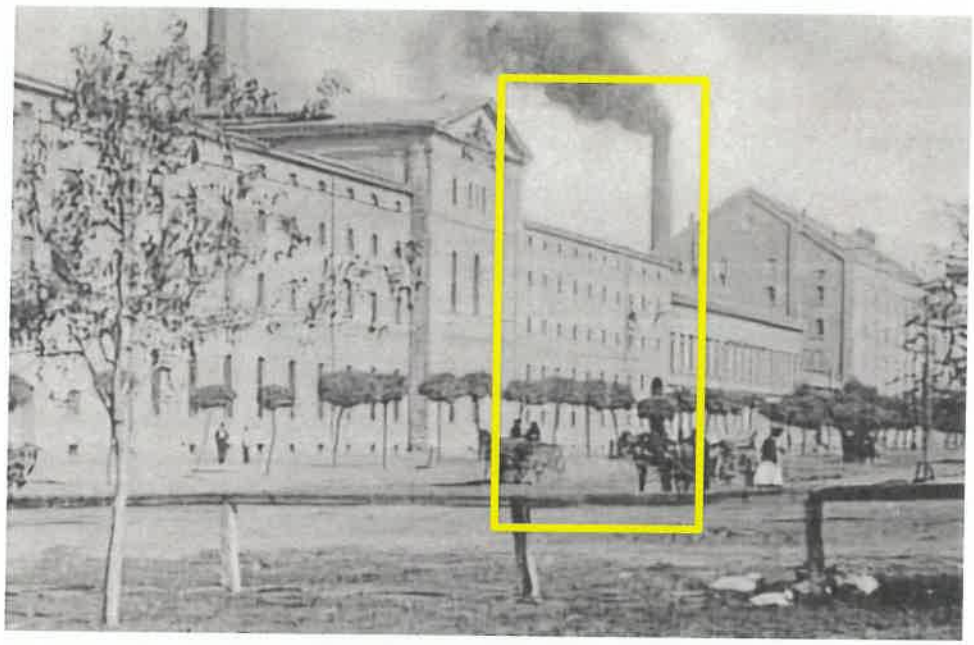


Fig.5 Imagine de arhivă, anii 1900





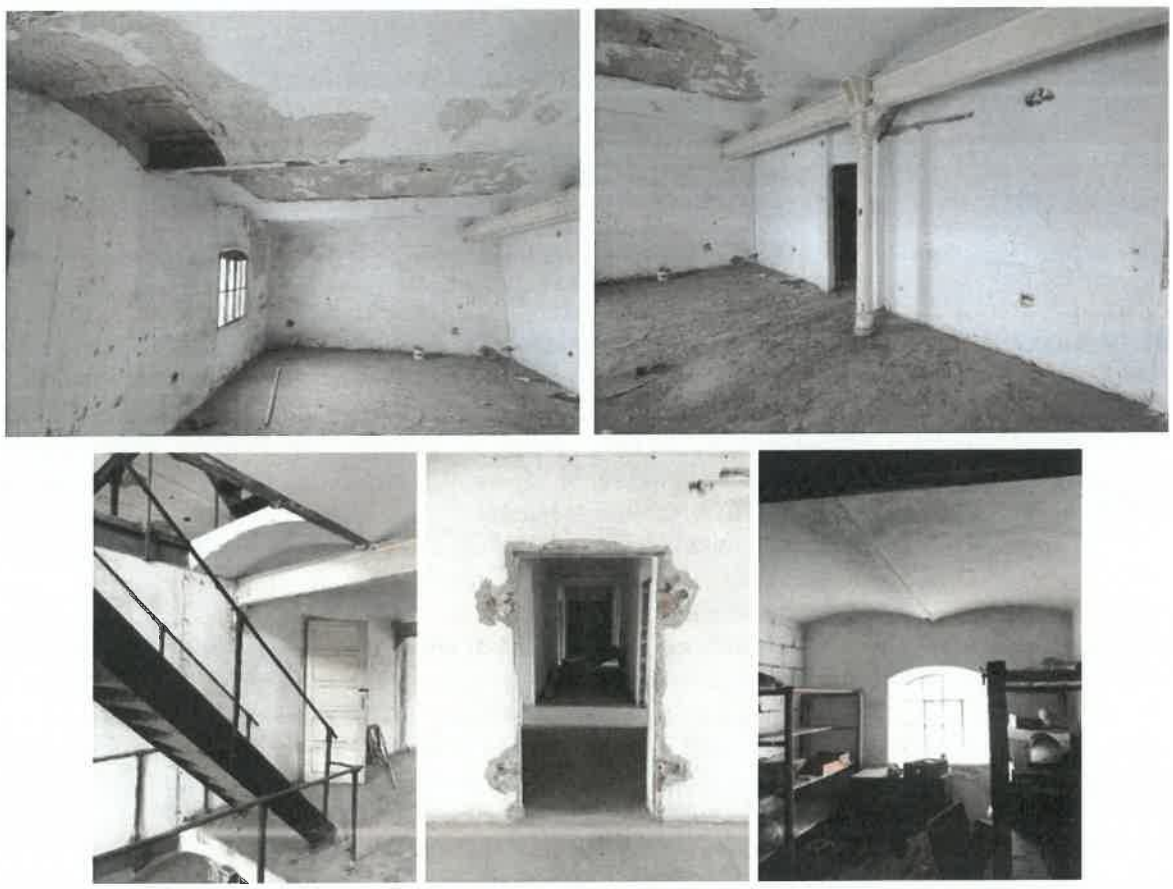
Fig.6 Detalii fațadă sud



Fig. 7 Interior – parter



Fig.8 Interior – etaj 1



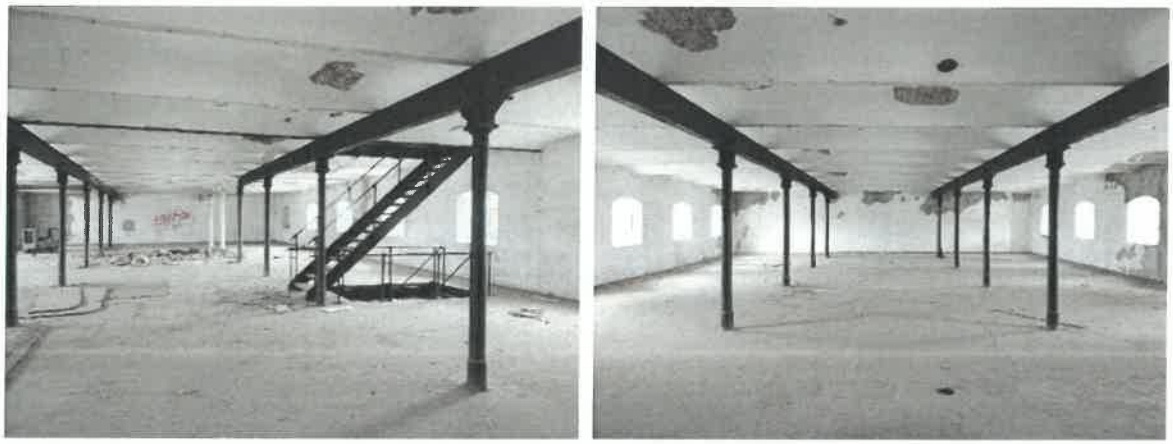


Fig.9 Interior – etaj 2



Fig. 10 Interior – pod + detalii învelitoare

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C1 - Sediul administrativ (fost Corp A, ap. 1 / magazie/cantină; identificat nr.85 – magazia de cereale "D" la 1958) este primul tronson dinspre est al Fabricii de spirt, dispus cu latura lungă în aliniamentul str. C. A. Vlaicu. Ultima travee din dreapta include pe înălțimea corespunzătoare a 2 niveluri, intrarea în incintă. Este un monovolum de amprentă dreptunghiulară (dim. cca 35,25 x 15,50 m), Scd = cca 1640 mp și regim de înălțime S+P+3+pod.

Structura este alcătuită din zidurile perimetrale, de grosimi mari, din cărămidă portantă, pe care sprijină bolțișoare cilindrice din cărămidă cu grinzișoare metalice, dispuse pe direcție transversală, perpendicular pe zidurile longitudinale. Spațiul interior este liber, tip hală dar cu înălțimea liberă a nivelului, relativ mică – cca 3 m (posibile compartimentări pe verticală cu planșee introduse ulterior). Structura planșeelor e susținută în interiorul spațiului de grinzi longitudinale de metal ce descarcă pe stâlpi tot de metal (la ultimul nivel – mai supli decât la cele inferioare). Legătura pe verticală între niveluri se face prin scări de metal, într-o singură rampă de lățime generoasă, cu balustradă și mână curentă suplă, tot din metal. Compartimentările interioare sunt de ordin funcțional, cu pereți de cărămidă sau BCA, fără rol structural.

Acoperișul este o structură metalică din grinzi cu zăbrele cu rol de ferme dispuse transversal, perpendicular pe zidurile longitudinale, iar peste acestea sunt o serie de grinzișoare tot din metal, dispuse longitudinal, peste care este montată învelitoarea din tablă.

La origini, așa cum rezultă din imaginile de arhivă, compoziția fațadei principale era cu 11 registre verticale grupate în 4 tronsoane (dintre care 3-egale, fiecare cu câte 3 registre de ferestre, și ultimul mai îngust, cu doar 2 registre) în travea dreaptă a celui median fiind dispusă o ușă de acces iar în ultimul tronson – poarta de intrare în incintă. Fiecare registru vertical era delimitat de pilaștri din tencuială ieșiți din planul fațadei. Pe orizontală, fațada are un soclu mic ce include ferestrele de subsol, primele două niveluri sunt tratate cu bosaje și sunt despărțite de etajele 2 și 3 de un brâu profilat. Un al doilea brâu intermediar, identic cu primul, delimitează nivelul podului iar elevația se termină la articulația cu acoperișul cu o cornișă destul de simplă. Golurile de ferestre sunt identice de la parter până la ultimul etaj, de mici dimensiuni, terminate în arc segmentat la partea

superioară și decorate cu ancadramente simple, realizate din tencuială; doar cele de la pod sunt diferite, dreptunghiulare și de înălțime mai mică. Tâmplăriile sunt din metal, cu ochiuri mici și sticlă simplă. Unele dintre ferestrele exterioare sunt dublate la fila interioară a peretelui de ferestre cu tâmplărie din lemn (probabil adăugiri ulterioare). Ferestrele de subsol sunt aproape integral obturate de cota de călcare a trotuarului.

Finisajele exterioare sunt tencuieli și zugrăveli pe bază de var, în cromatică neutră bej/galben/oranj. La interior, finisajele sunt mai variate fiind rezultatul utilizării funcționale: tencuieli de var/ciment cu zugrăveli albe sau placări ceramice, la pereți și șape turnate, la pardoseli.

În prezent, coerența inițială poate fi încă intuită deoarece regăsim în mare parte elementele originare, dar și unele modificări:

- spre deosebire de graficile din arhivă, acum, ultima travee dinspre est are un singur registru vertical de ferestre la etajele 2, 3 și pod, iar la parter, în ax central, este poarta de incintă. Inspecția vizuală a paramentului pe această zonă nu indică modificări de compoziție și alcătuire prin urmare opinăm că aceasta era forma originară și că este vorba despre o eroare de reprezentare. Fotografia datată anii 1900 confirmă alinierea porții principale la un singur registru vertical de ferestre, în ultima travee;
- inițial, era o singură ușă de acces din stradă; acum, la parter, au mai apărut două – una, adiacentă porții, în partea stângă și a doua, două travei mai spre vest. Este evident că sunt intervenții ulterioare, deoarece sunt diferite ca proporții și configurație (curbura arcului superior e diferită față de cea originară);
- pe lângă acestea, două dintre ferestrele de la parter sunt deservite de trepte și protejate de copertine, fapt ce sugerează că erau folosite ca puncte de vânzare – de asemenea, intervenții ulterioare;

Starea de conservare este destul de bună. Deși asimilată grupului industrial de la Spirt, din conformarea interioară rezultă compatibilitatea cu funcțiunea atribuită, mai mult administrative. Degradările structurale sunt punctuale și constă, în principal, din perforări ale bolțișoarelor de cărămidă și porțiuni de pardoseală lipsă, astfel că lasă la vedere extradosul acestora. Degradările la finisaje sunt extinse, datorate în principal trecerii timpului și neîntreținerii corespunzătoare, dar și infiltrațiilor de apă datorate deficiențelor la sistemul de colectare. Unele ferestre spre curtea interioară au tâmplării înlocuite recent cu PVC. Structura interioară cu bolțișoare, alături de golurile de ferestre, amintesc de CF304444-C41 (D1 – porțiunea cu bolțișoare, spre curte) și ultima travee estică de la Moară – CF3206704-C1. Este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament și stratigrafic ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară inspectarea subsolului, expertizarea structurii de rezistență și cartarea elementelor componente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – foarte mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – foarte mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – foarte mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- integral - nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru punerea în siguranță, redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării:

- punerea în valoare prin restaurare și funcționalizare după recomandările propuse;
- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale, specifice fiecărei perioade de intervenție, operațiune esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- conservarea atmosferei istorice a zonei;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mare, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și conservării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă.

A1.2 313574-C2 Magazie spirt + hală distilare + rafinărie

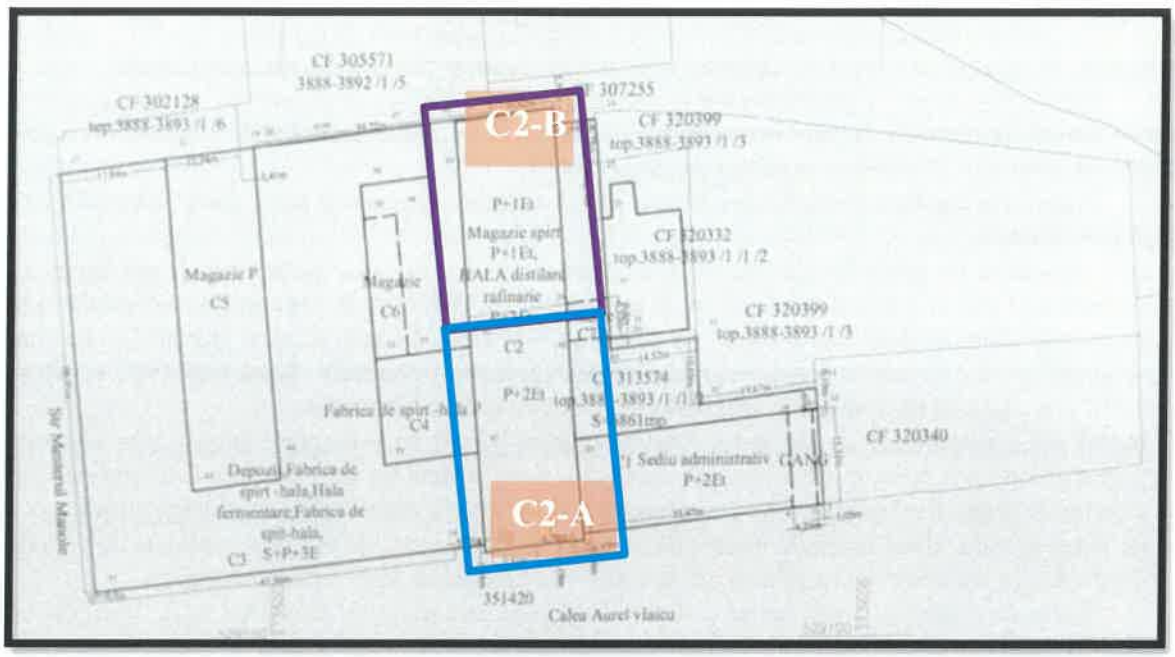


Fig.1 Extras din procesul verbal de vecinătate (2023)

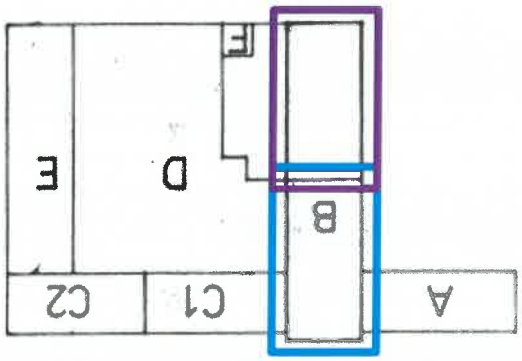
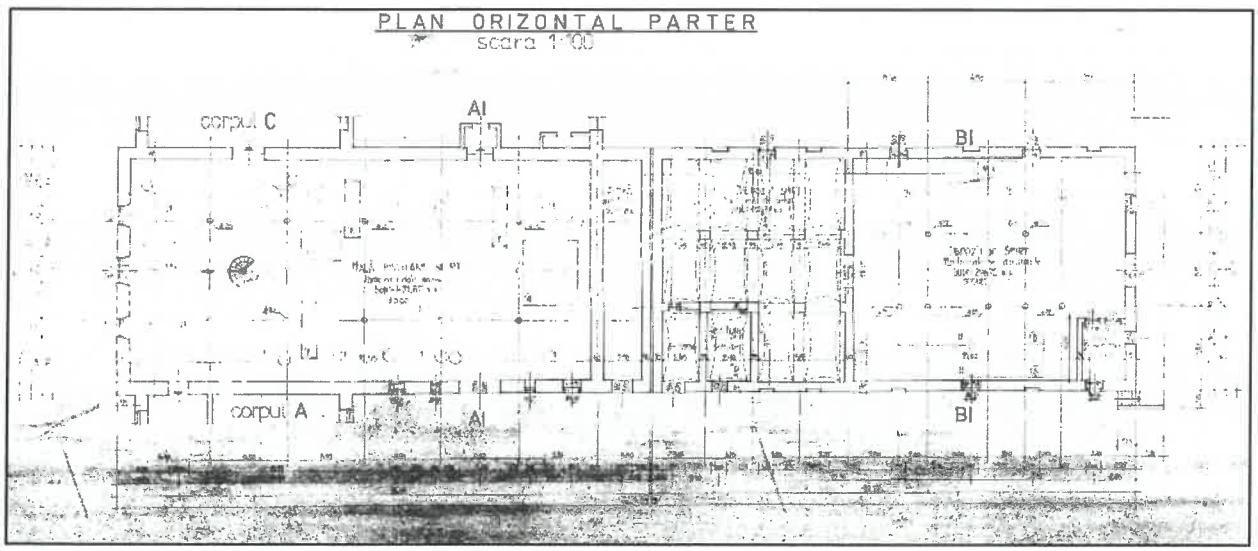


Fig.2 planuri ansamblu clădiri, cu identificarea actualului C2 (C.B.S.A., 1985)



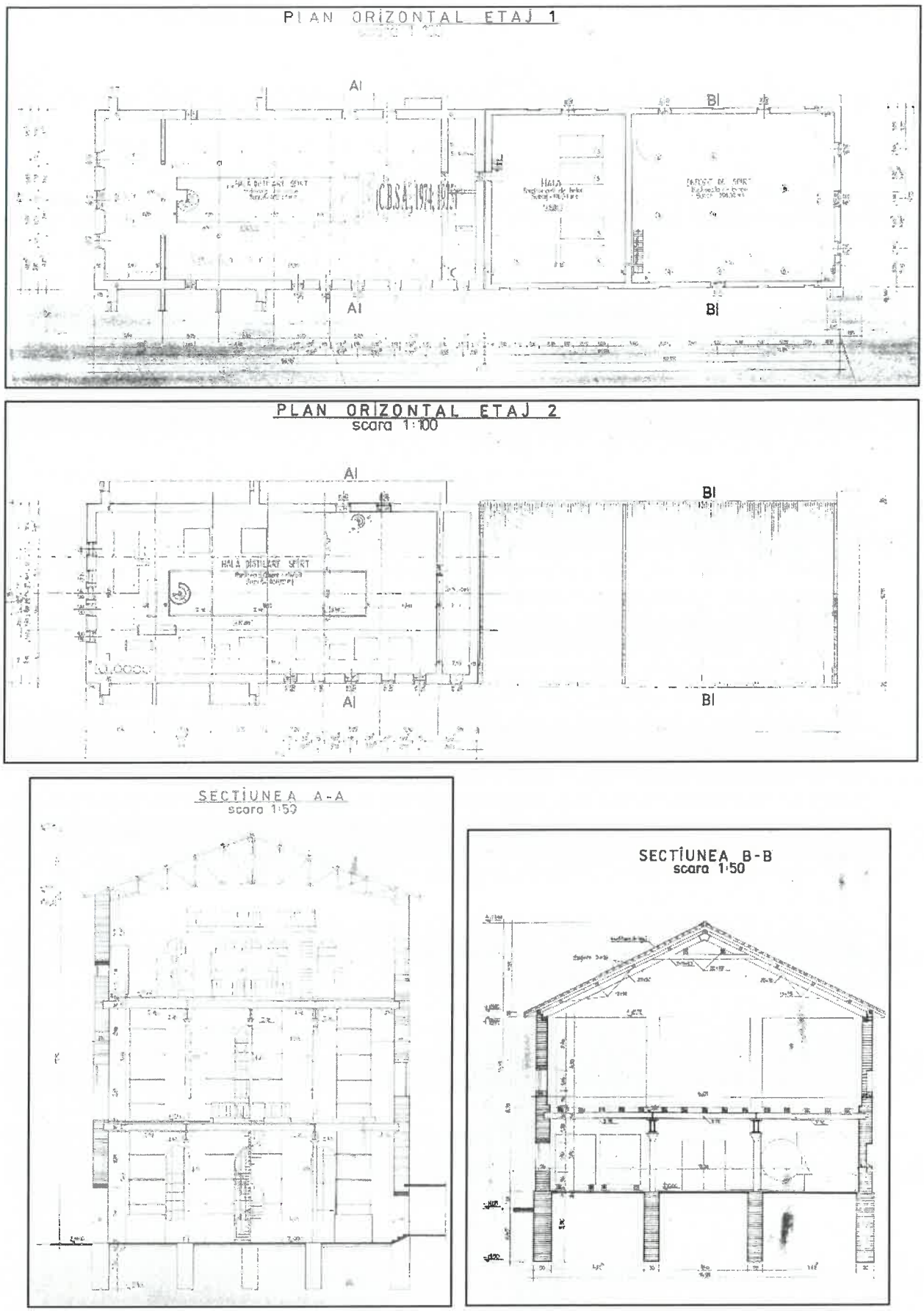


Fig.3 planuri și secțiuni de arhivă cu evidențierea relației dintre C2-A și C2-B (C.B.S.A., 1985)

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Imobilul C2 (identificat nr.83 – magazia de spirt, nr.84 – sala de distilare pe planul din 1958) este corpul principal ce susține și marchează ca accent compoziția frontului stradal, spre Calea A. Vlaicu. Domină pe înălțime dar și ca decorații celelalte tronsoane, ceea ce demonstrează importanța acordată funcțiunii și statutului asociat cu Fabrica. Este alcătuit din două volume (A – hală distilare/rafinare și B – magazie spirt) de înălțimi diferite (C2-A – P+2E, C2-B – P+1E), așezate unul în prelungirea celuilalt, ambele poziționate perpendicular pe aliniamentul stradal. Corpul C2-A este o structură complexă de cărămidă portantă, combinată cu alcătuiri mixte de cărămidă cu metal, configurată pe mai multe niveluri, cu unele zone cu înălțime liberă foarte mare iar altele, cu planșee intermediare. Corpul C2-B este o structură similară, dar mai simplă, în concordanță cu funcțiunea suport pentru cea principală. Între cele două (dar cu corespondență în C2-A) există o travee identificată ca spațiu tampon ce include și scarea de acces pe verticală. Comunicarea între C2-A și C2-B se realizează din această zonă, dar doar la nivelul etajului 1; tot de aici pleacă și pasarela de legătură (C7) cu CF 320332-C1.

Corpurile prezintă elemente comune cu celelalte imobile din ansamblu, dar și diferențieri, pe care le evidențiem în continuare:

C2-A – hală distilare/rafinare

- ca și concepție generală, imobilul este delimitat de ziduri perimetrale foarte solide, din cărămidă portantă; la interior, alcătuirea structurală este mai rafinată, cu elementele de metal (stâlpi și grinzi) suple și elegante, într-o compoziție perfect adaptată funcțiunii;
- spațiul central este liber pe toată înălțimea, protejat de balustrade iar perimetral sunt dispuse planșeele intermediare; înălțimea de nivel este 6,50 m, Hcoamă = +21,00 m;
- planșeele sunt configurate sub forma unor cadre/grile delimitate de grinzile de metal, în interiorul cărora sunt casete din grinzișoare de metal umplute cu, cărămidă dispusă fie sub formă de bolțișoare, fie plan;
- circulația verticală se realizează printr-o scară principală în două rampe, situată în extremitatea de nord (camera tampon) și una secundară, spiralată, dispusă pe latura de vest;
- prezintă și ferestre monumentale, extrem de frumoase, curbate în partea superioară cu arc în plin cintru (similare, nu identice, cu cele de la Sala cazane de la Moară); și pe fațadele interioare ferestrele sunt mai frumoase decât la celelalte clădiri din ansamblul de la Spirt;
- accesul principal din incintă este marcat de o poartă ornamentată, din fier, bine conservată;
- frontonul superior al fațadei principale, în prezent cu profilatură în stil neoclasic (în trecut a fost mai bogat în ornamentații, cu elemente baroce și posibil extins și pe antablamentul inferior-conform foto arhivă), este decorat cu elemente fitomorfe și o panoplie cu inscripția "*Fondat 1851*";
- acoperișul în două ape, cu linia de coamă perpendiculară pe front, este alcătuit dintr-o structură de grinzi cu zăbrele, din metal, acoperite cu tablă; pe zona centrală, tabla este înlocuită cu sticlă, această zonă filtrând lumina naturală până la parter, pe toate nivelurile, într-o scenografie spectaculoasă;
- pardoseala este finisată cu gresie ultra-rezistentă la acțiuni mecanice și corozive (întâlnită și la Drojdie, de ex.) și cu ciment sclivisit;
- interioarele prezintă urmele utilizării industriale, cu postamentele de beton sau cărămidă încă prezente, la fel și rămășițe ale instalațiilor sau câteva utilaje rămase;
- numeroase goluri au fost modificate sau obturate;
- în anii `70: -au fost introduși stâlpi noi, metalici – poziționați în stânga/dreapta intrării, necesari pentru susținerea coloanelor de distilare; s-a înlocuit pardoseala deterioarată și s-au refăcut tencuielile și zugrăvelile, dar numai la parter;
- starea de conservare a interioarelor este foarte proastă, cu unele zone prăbușite sau cu pericol de colaps și nu prezintă siguranță în exploatare;
- orizontal - pe etaje, comunică direct cu tronsoanele C1 și C3 și indirect cu CF320332-C1 prin intermediul C7;

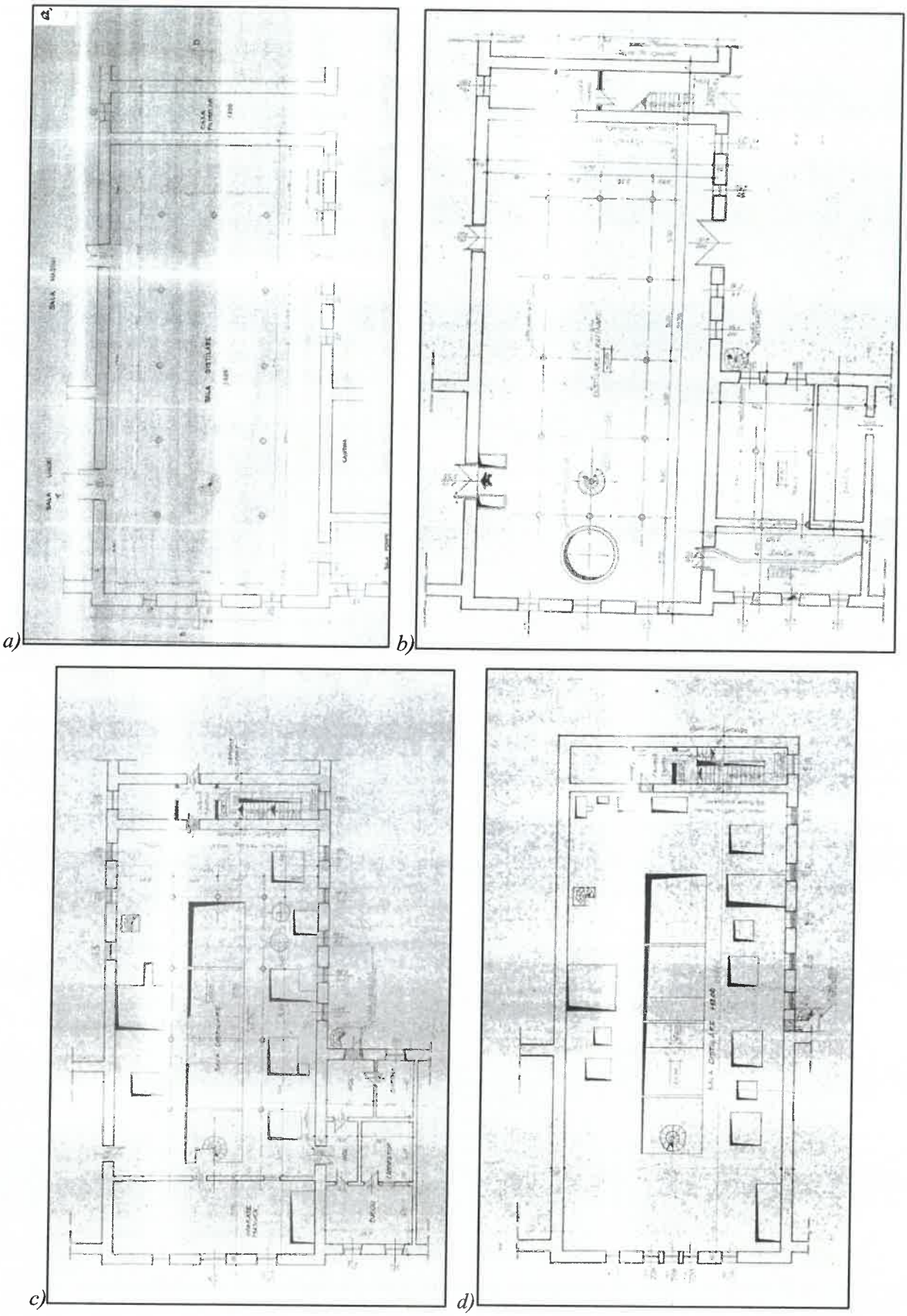


Fig. 4 Proiect arhivă corp C2- A - a), b) plan parter, c)plan etaj I, d)plan etaj II (1975) (C.B.S.A., 1974; 1975)

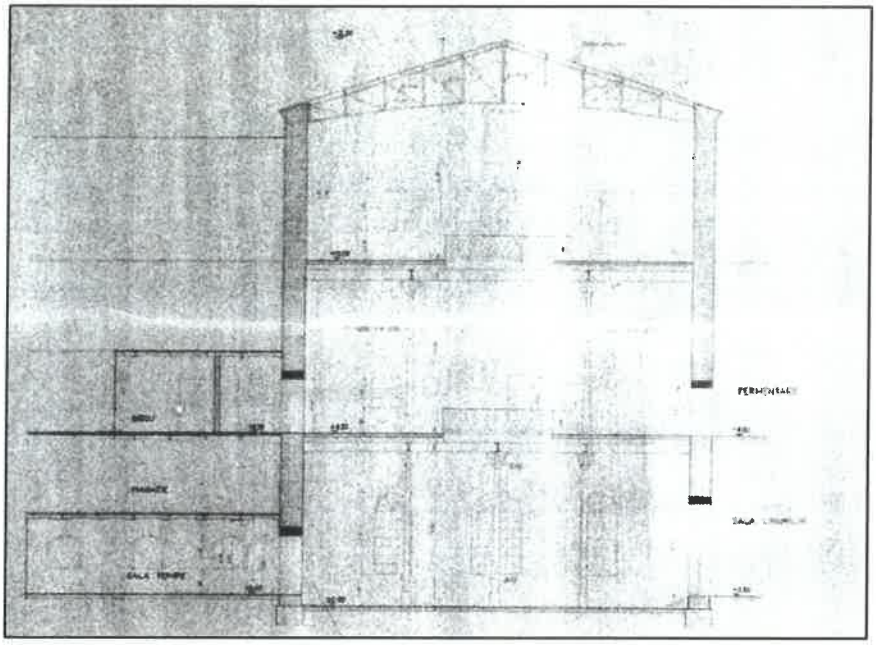


Fig.5 Secțiune trasversală corp C2- A (C.B.S.A.,1975)

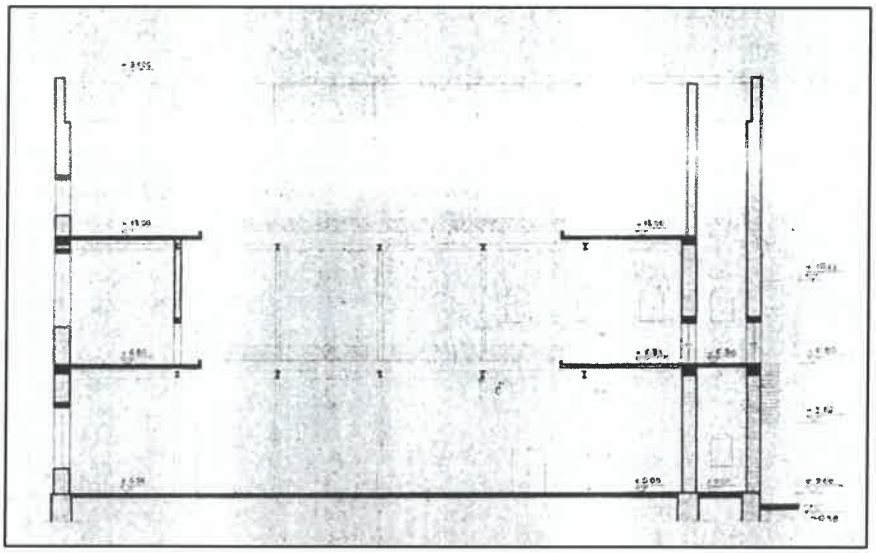


Fig.6 Secțiune longitudinală corp C2- A (C.B.S.A.,1976)



Fig.7 Fațadă principală - sud, respectiv secundară - nord C2-A



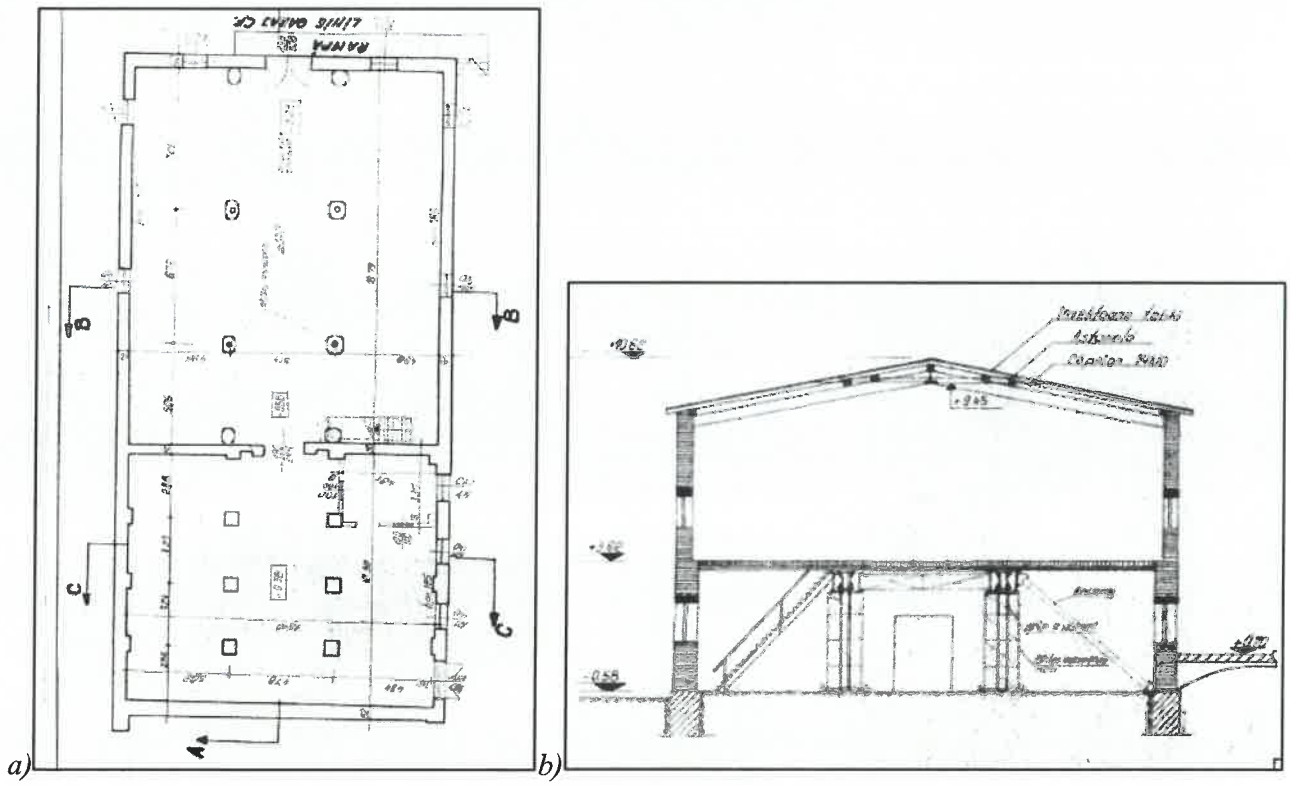
Fig.8 Fațadă est C2-A



Fig.9 vederi interioare - C2 – A

C2-B - Magazie (depozit spirt)

- este un volum cu regim de înălțime mai redus, compus din 2 module, identificabile în plan și la acoperiș; Hcoamă = 10,62 m, Hcotă planșeu parter = +3,62 m;
- accesul se face de pe fațada posterioară, de nord (poarta originală nu se mai păstrează) și de pe latura de est; cel de pe nord este deservit de o rampă de încărcare/descărcare, în directă relație cu linia ferată garaj (traseu cuprins azi în CF307255, CF305571, CF302128);
- anvelopa este tot cu ziduri groase, de cărămidă portantă și planșeul peste parter, cu bolțișoare de cărămidă și grinzișoare metalice;
- la parter, în compartimentul dinspre nord, în anii `70 au fost ranforsați stâlpii de metal existenți, cu beton;
- acoperișul în două ape, cu linia de coamă perpendiculară pe front este o structură cu căpriori de lemn, astereală și învelitoare din tablă;
- circulația pe verticală se face printr-o scară de lemn, grav avariată;
- fațada posterioară este, de fapt, cea principală și tratată decorativ, ca atare, cu: -fereastră cu arc în plin cintru pe registrul median de la ultimul nivel, -timpanul de nord al podului tratat ca fronton;
- fațadele prezintă numeroase goluri obturate sau modificate;
- interioarele prezintă urmele utilizării inustriale, cu postamentele de beton sau cărămidă încă prezente, la fel și rămășițe ale instalațiilor sau câteva utilaje rămase;
- starea de conservare este rea, dar, spre deosebire de C2-A, aparent degradările sunt mai mult la finisaje, decât structurale (excepție la acoperiș, unde avariile sunt mari, cu unele zone lipsă și altele cu pericol de colaps);
- la parter comunică cu interspațiul creat împreună cu C3 (curtea interioară) iar la etajul 1 comunică cu C2-A;



a) b)

Fig.10 a)Plan parter și b) Secțiune transversală C2 – B (C.B.S.A., 1974)



Fig.11 Fațade – est, nord + detaliu parament C2-B



Fig.12 Învelitoare C2-B





Fig.13 C2 – B. Interior

Considerații comune C2 - A+B

Intervențiile realizate în timp asupra clădirilor le-au asigurat o oarecare integritate structurală salvându-le de la colaps, dar nu suficient, astfel că, în prezent sunt semne de degradări majore, vizibile atât în interior, cât și în exterior (mai mult pentru C2-A decât pentru C2-B). Proiectele din arhivă evidențiază lucrări realizate la nivelul anilor `70, cum ar fi: -ranforsări structurale prin introducerea unor stâlpi de metal sau consolidarea celor existenți, -înlocuirea pardoselilor din dușumea cu unele din ciment sclivisit rolat, -refaceri punctuale de tencuieli și zugrăveli, etc. Reperele urbanistice, sistemul construit și plastica arhitecturală sunt valori confirmate pentru apartenența la fondul construit Neuman și rolul esențial în istoricul ansamblului industrial. Este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament și stratigrafic ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară expertizarea structurii de rezistență și cartarea elementelor componente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – foarte mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – foarte mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – foarte mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- integral - nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru punerea în siguranță, redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării:

- punerea în valoare prin restaurare și funcționalizare după recomandările propuse;

- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale, specifice fiecărei perioade de intervenție, operațiune esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care fac parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este foarte mare, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și conservării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă.

A1.3 313574-C3 Depozit + Fabrica de spirt – hală + Hală fermentare + Fabrica de spirt - hală

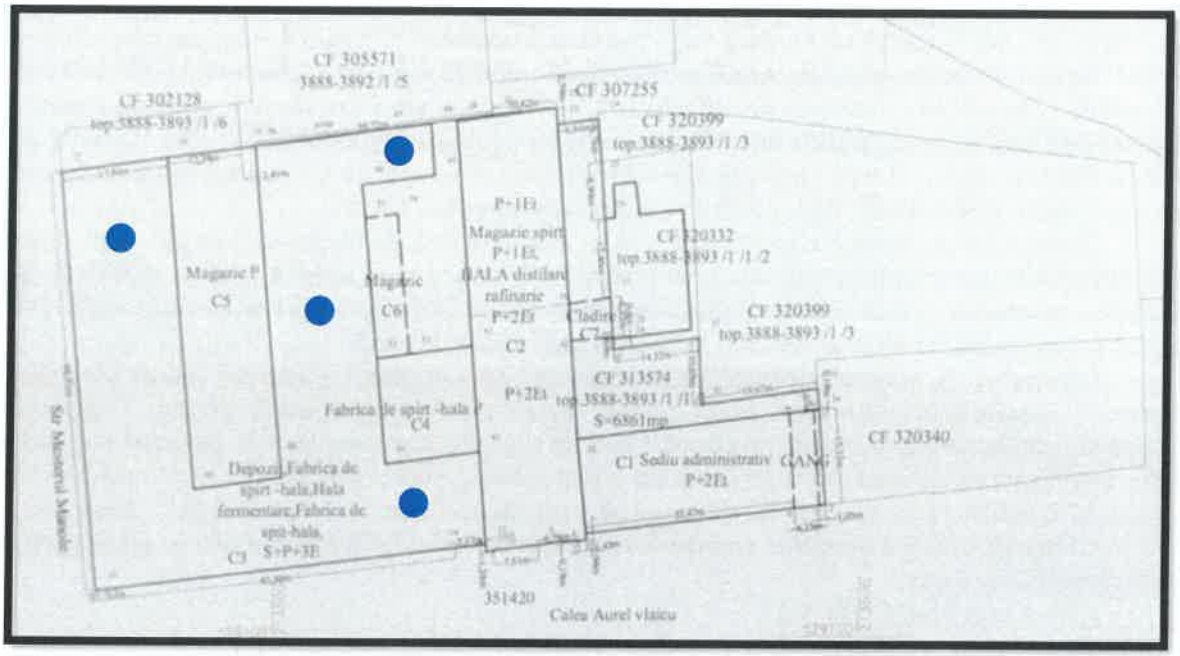


Fig.1 Extras din procesul-verbal de vecinătate (2023)

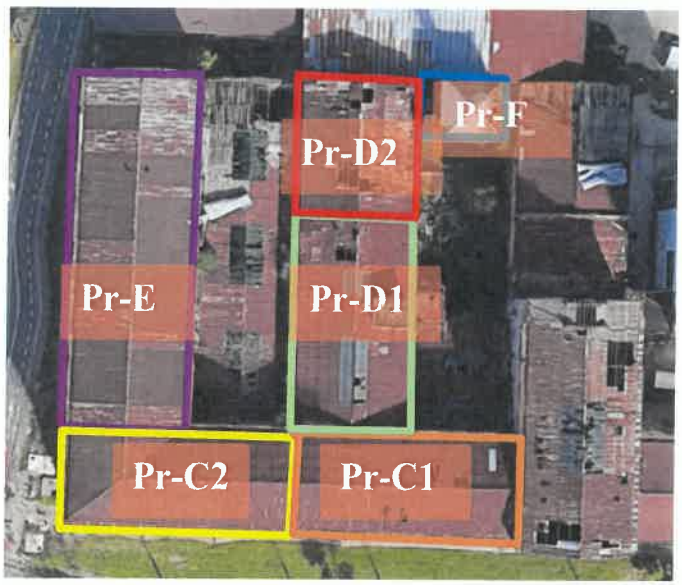


Fig.2 Imagine satelitară cu identificarea corpurilor și tronsoanelor ce compun C3, în corespondență cu proiectele din arhivă @googleEarth2022

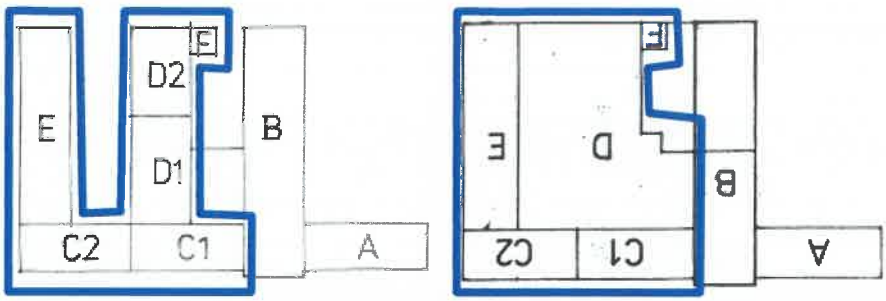


Fig. 3 plan de ansamblu conform proiecte din arhivă, cu identificarea actualului C3: a)C.B.S.A., 1974 și b)C.B.S.A., 1985

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

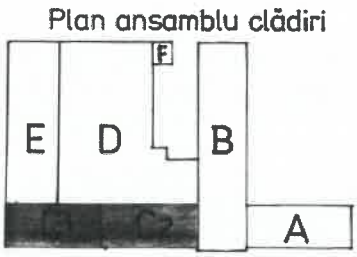
Imobilul C3 (identificat pe planul de situație din 1958 cu: nr.82 – linuri de fermentare, nr.77 – magazia de cereale "B", nr. 75 (greșit numerotată 95) – magazia de cereale "C", nr. 78 – degerminare+fierbere porumb, nr. 79 – uscătorie), definește și marchează pe orizontală colțul de sud-vest al ansamblului fabricilor și, alături de C1, susține continuitatea frontului pe ambele străzi prin menținerea constantă a cotei de coamă și cornișă. Unitatea este dată și de compoziția fațadelor, cu unele particularități pe zona C3 (Pr-C1). Actualul grup C3 este alcătuit din mai multe volume (foste Pr-C1 – fermentație existentă, Pr-C2 – zonă nouă fermentație, Pr-E – magazie+linuri, Pr-D1, Pr-D2 (hale) și Pr-F – uscătorie/gospodărie H_2SO_4).

Dintre acestea, volumele identificate Pr-C1, Pr-C2 și Pr-E formează un sub-ansamblu, aparent unitar. Deși diferențele dintre corpuri sunt mai greu perceptibile din exterior, acestea sunt detectabile la interior și în alcătuirea structurală. Un alt sub-ansamblu este constituit din corpurile Pr-D1 și Pr-D2. Corpul Pr-F a fost, la origini, independent, iar ulterior conectat la Pr-D2 printr-o casă de scară.

Din punct de vedere urbanistic și al mobilării cu construcții a incintei industriale, aceste corpuri generează reperele caracteristice perioadei Neuman și care s-au transmis până în prezent. Dispunerile se fac la aliniament, paralel sau perpendicular pe front. Clădirile sunt structuri complexe de cărămidă portantă și cadre de metal, combinată cu alcătuiri mixte de cărămidă, metal și beton, sunt configurate pe mai multe niveluri, cu unele zone cu înălțime liberă foarte mare iar altele, cu planșee intermediare. Unele au subsoluri, altele nu.

Corpurile prezintă elemente comune cu celelalte imobile din ansamblu, dar și diferențieri, pe care le evidențiem în continuare:

C3 – Corp Pr-C1 + Pr-C2



- este o construcție de amprentă dreptunghiulară, foarte lungă, dim. cca. 67 m x 115 m și regim de înălțime S+P+3E+pod (considerat S+P+4E în proiectele de arhivă);
- tronsonul este compus din 2 corpuri (hale) articulate pe mijloc;
- structura, ca și la celelalte tronsoane, este cu ziduri perimetrale de cărămidă portantă, în interiorul căreia s-au inserat cadre din stâlpi I31, Ø150 și grinzi de metal profil I26;
- la C3 (Pr-C2), planșeele intermediare sunt bolțișoare din cărămidă cu grinzișoare de metal, dispuse peste grinzile principale; deasupra este o șapă turnată iar finisajul pardoselilor este gresie foarte rezistentă acțiuni mecanice și corozive, dim. 30x15x2,5 cm;
- la C3 (Pr-C1), parterul și etajul sunt un singur spațiu, pe înălțime; circulația în această zonă se face pe pasarele de metal protejate de balustrade, tot din metal;
- dimensiunile spațiului interior sunt ample, iar înălțimea liberă de nivel este: 2,50 m – la subsol, 2,60 m – la parter, et.1-3 și 2,20 - la pod;
- acoperișul este în două ape, cu linia de coamă paralelă cu strada A. Vlaicu și este o structura din grinzi

metalice cu zăbrele, ; Hcoamă = +16,83 m, Hstreașină = +14,65 m;

- acest tronson comunică minimal cu celelalte, de care se alipește; este o construcție realitv "ermetică" în raport cu spațiul exterior, în care accesul principal la parter se face din C2 (Pr-B);
- în trecut, conform foto arhivă 1912, pe fațada principală dinspre C.A. Vlaicu erau 2 uși de acces, corespunzătoare traveilor nr. 3, respectiv 7 dinspre vest; în prezent, acestea sunt obturate;
- subsolul (neinspectat până la data prezentului studiu) este o structură de cărămidă portantă, cu ziduri perimetrale groase, de 1,00 m și bolți cilindrice *a vela* (conform proiecte arhivă);
    - 9-4-5 – travee ce corespund celor 3 pivnițe, finisate cu pardoseală ciment;
    - pe latura de sud sunt ferestrele de aerisire, de mici dimensiuni, iar pe cea de nord, doar 2 deschideri, mai mari;
- parterul este un spațiu divizat în două zone,
    - 9-9 – travee ce corespund celor 2 hale, finisate cu pardoseală din gresie;
    - scările de circulație pe verticală sunt dispuse, una - în capătul de est (Pr-C1) și una - pe mijloc (Pr-C2);
    - accesul la parter se rezumă doar la o legătură în extremitatea est cu C2 (Pr-B) și una pe latura nord a extremității vest, spre C3 (Pr-E);
    - ferestrele sunt dispuse exclusiv pe latura de sud; cele din hala de est sunt mai mari (1,30x3,10 m) și acoperă înălțimea a două niveluri iar cele din hala de vest sunt mai mici (1,30x1,25 m) – configurația este vizibilă pe fațade;
    - în elevație zidurile perimetrale de cărămidă se reduc la 85 cm;
    - stâlpii din fontă de la parterul sunt înglobați la bază în blocuri masive de b.a.; acestea sunt conectate la un sistem de cadre de b.a. situate pe lateralele lungi, ce aveau rol de susținere pentru rezervoare;
- et. 1, 2, 3
    - halele sunt despărțite aproape complet începând de la et. 1, în sus – excepție câteva goluri de trecere dintr-una într-alta;
    - organizarea planimetrică generală e cu o zonă centrală de circulație – tip pasarelă și fără planșee pe laterale;
    - în C3 (Pr-C1) primul nivel înglobează parterul și et. 1, având o înălțime liberă foarte mare;
    - la et. 3 pardoseala e din ciment și spațiul are mai multe compartimentări pentru diverse funcțiuni (g.s., magazie, vestiare, birou, etc..);
    - de la et. 2 încep să apară ferestre și pe latura nord (în zona centrală – mai mici și la hala de est – mai mari);
- etajul 4 este de, fapt, podul;
    - este un spațiu liber, cu pardoseala ste finisată cu ciment;
    - ferestrele sunt mici 1,30x0,75 m;
    - zidurile exterioare sunt mai subțiri, 60 cm;

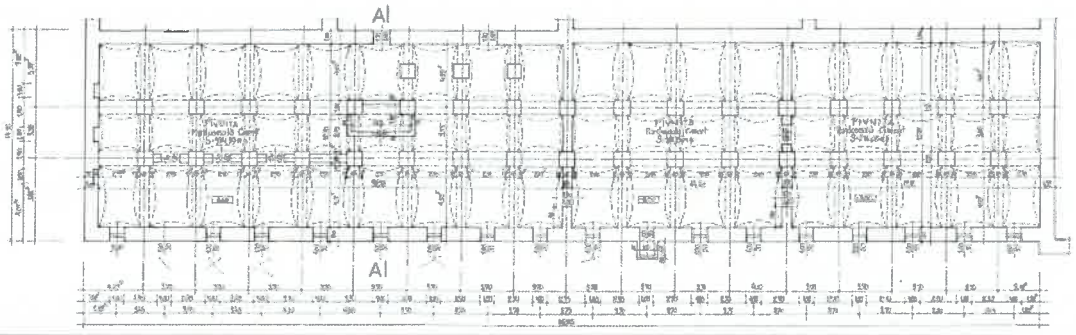
Observații C3 - Corp Pr-C1 + Pr-C2

Starea de conservare este destul de rea, cu elemente structurale lipsă sau ce prezintă semne de uzură semnificative, în special coroziunea elementelor de metal și degradări ale bolțișoarelor de cărămidă. Finisajele interioare sunt foarte deteriorate, dar se păstrează mostre de tencuieli și pardoseli. Față de situația originară și chiar față de proiectele din arhivă, s-au adus modificări, printre care deschideri de goluri noi.

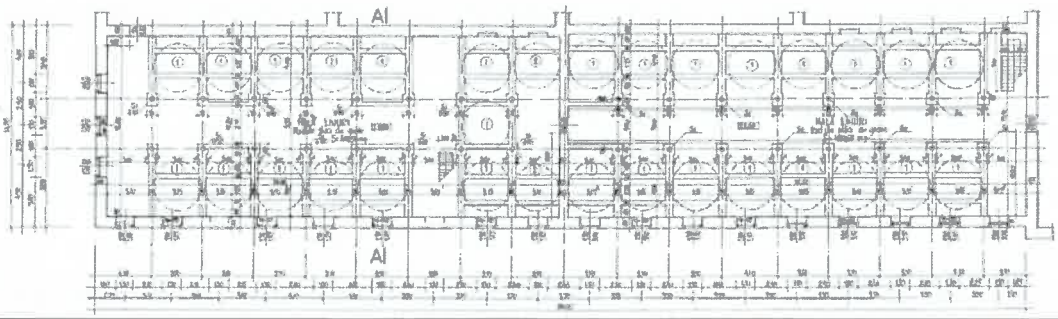


Fig.4 Fațadă sud și vest Corp C3 (Pr-C1 și Pr-C2)

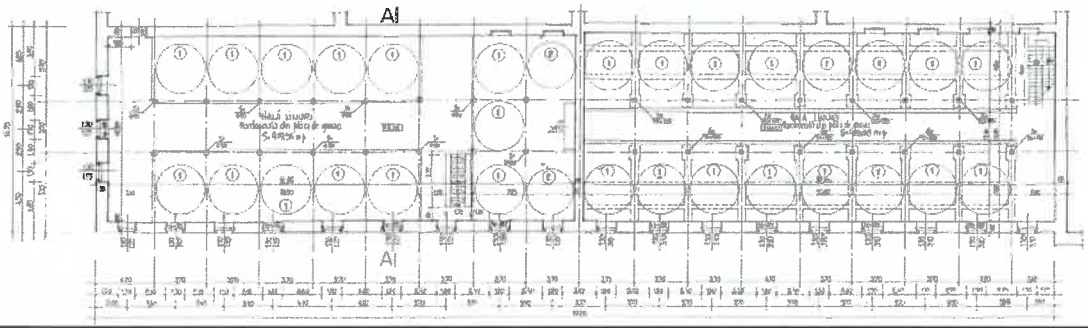
PLAN ORIZONTAL SUBSOL
scara 1:100



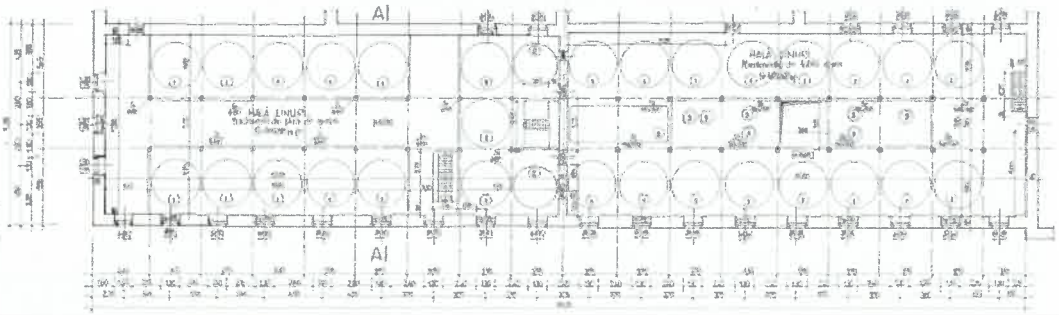
PLAN ORIZONTAL PARTER
scara 1:100



PLAN ORIZONTAL ETAJ 1
scara 1:100



PLAN ORIZONTAL ETAJ 2
scara 1:100



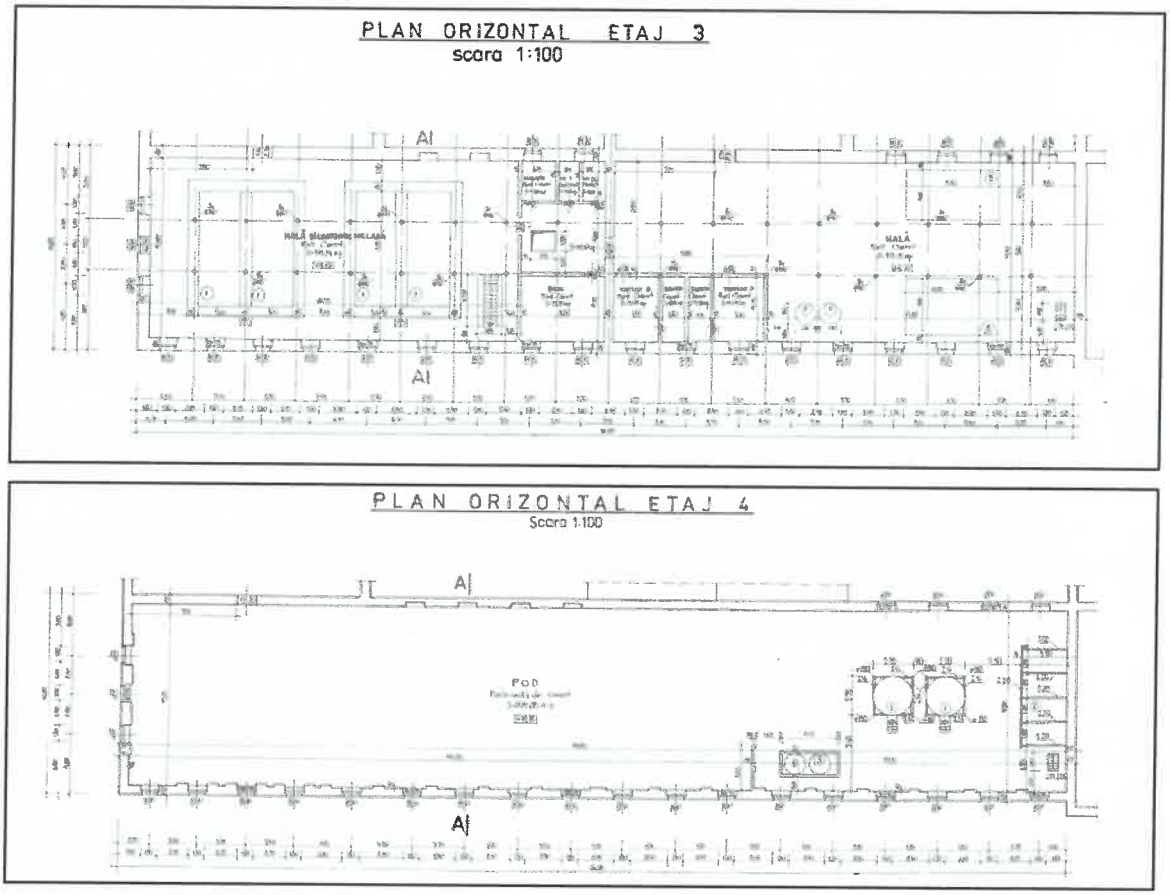


Fig. 5 Releveu – planuri corp C3 (Pr-C1 + Pr-C2). C.B.S.A., 1985

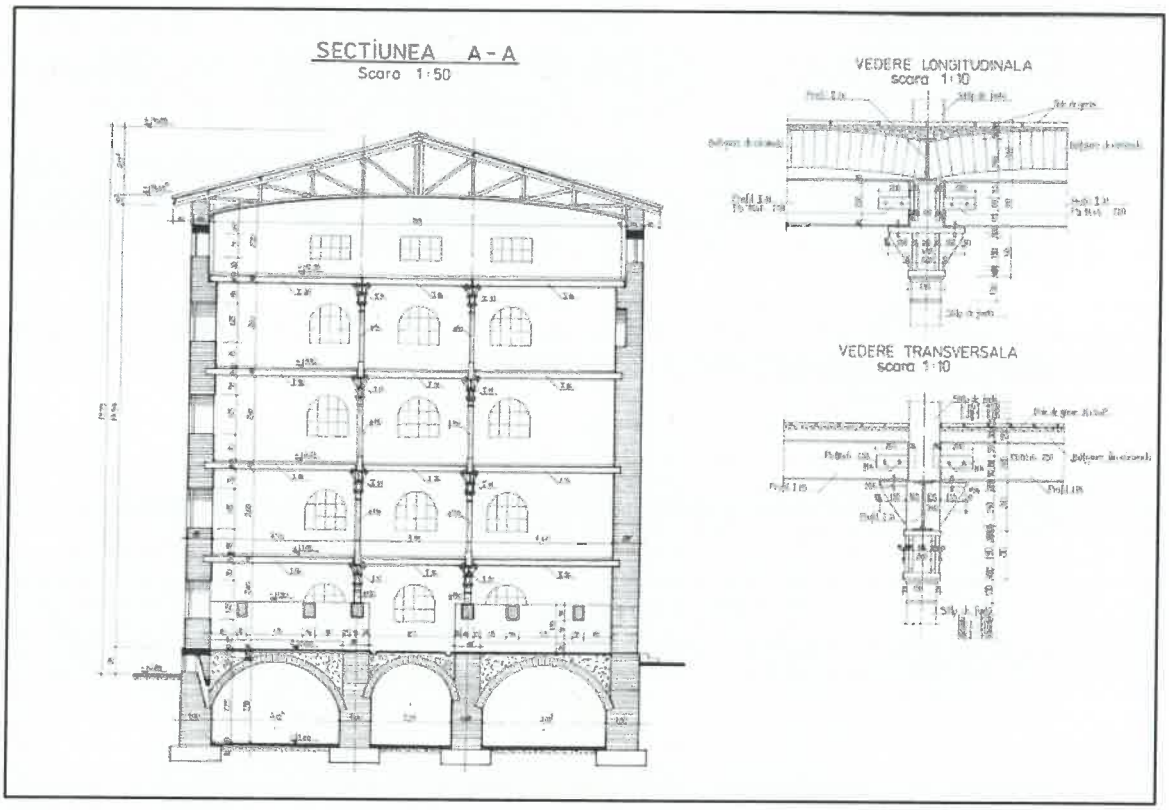


Fig. 6 Secțiune și detalii noduri C3 (Pr-C1 + Pr-C2). C.B.S.A., 1985

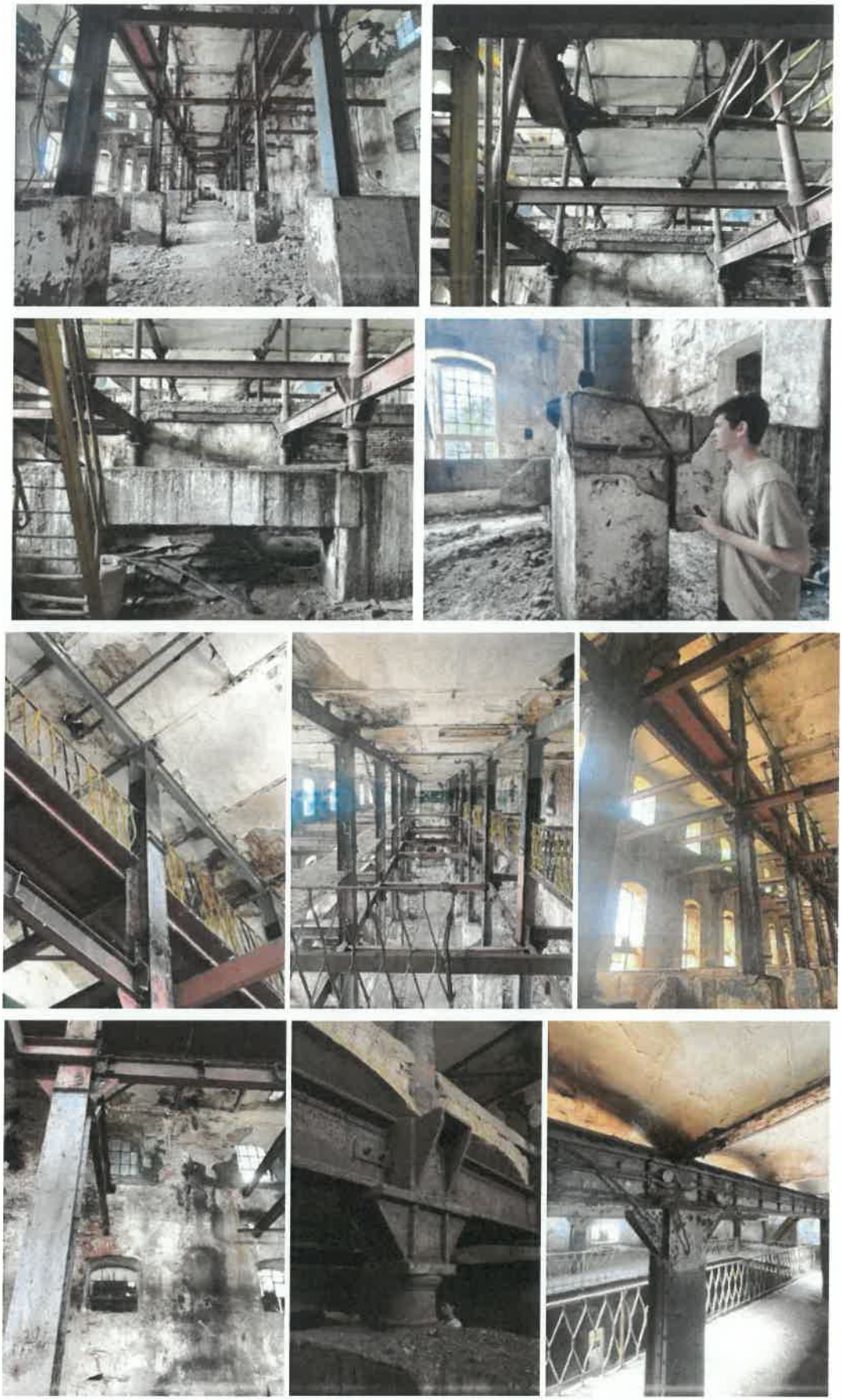
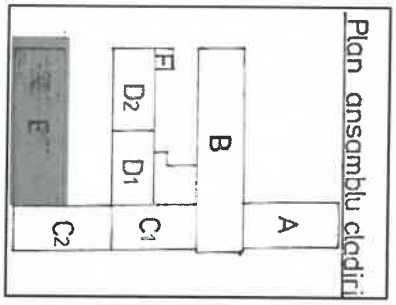


Fig. 7 Vederi și detalii interioare C3 (Pr-C1 + Pr-C2)

C3 – Corp Pr-E



- tronsonul E susține, alături de Pr-C2, pe o lungime impresionantă – 13 registre verticale de ferestre - frontul de pe str. M. Manole;
- preia și întoarce pe M. Manole Hcoamă și Hcornișă de la corpul Pr-C2;
- din p.d.v. urbanistic, se respectă toate regulile caracteristice Neuman: -regim de aliniere - la front, -dispunere cu latura lungă paralelă cu strada și cu latura scurtă perpendiculară pe tronsonul principal de la C. A. Vlaicu (similar C2 Pr-B dar fără accent de înălțime);
- la interior este compartimentat în 2 zone: hala linuri și depozit;
- structura este asemănătoare cu cea de la corpul C3 (Pr-C2), pe care pare să îl și continue dar fața de care se detașează totuși, printr-o conformație proprie;
    - structura este o carcasă de cărămidă portantă dotată în interior cu grinzi și stâlpi din fontă pe care sprijină bolțișoare de cărămidă;
    - circulațiile verticale se fac prin scări de metal;
- primele 3 niveluri au lateralele libere și zona mediană plină, pentru circulații;
- conform proiectelor din arhivă, de-a lungul timpului s-au realizat intervenții, de tipul: -pereți noi din b.a., -desfaceri de pereți existenți, refaceri finisaje, etc;
- la et.1, 2, în hala linuri, pardoseala e cu plăci de gresie iar în depozit, cu ciment sclivisit;
- la et. 3 – hală – ciment sclivisit peste tot;
- acest tronson are un subsol fals – primul nivel de ferestre corespunde, de fapt, parterului, spre deosebire de C3 (Pr-C2) unde la primul registru orizontal de ferestre regăsim, clar, subsolul boltit;
    - așadar, la acest tronson, este o altfel de corespondență între registrele orizontale ale ferestrelor de pe fațade decât la Pr-C2 și Pr-C1;
- ca și C2 (Pr-B), pe latura de nord avea corespondență cu o rampă de încărcare/descărcare;
- comunică direct doar cu Pr-C2;

Observații C3 - Corp Pr-E

Proiectul din 1985 prezintă în secțiune la acest tronson (nu și în planuri!), subsol cu bolți din cărămidă. Din inspecția vizuală nu rezultă că acest tronson ar avea subsol boltit. Corespondența primului registru orizontal de ferestre cu un nivel de subsol este falsă, raportat la spațiul interior (cel mult, putem considera un demisol), spre deosebire de corpul Pr-C2 care are clar subsol boltit și căruia, într-adevăr, pe fațadă îi corespunde primul rând de ferestre. Organizarea interioară face diferența între cele două. Cu toate acestea, recomandăm aprofundarea investigațiilor prin relevee amănunțite și sondaje geotehnice cu dezveliri la fundații.

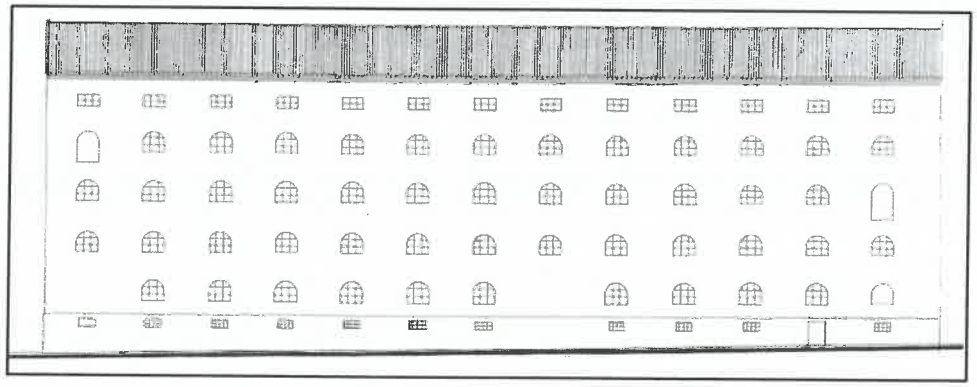
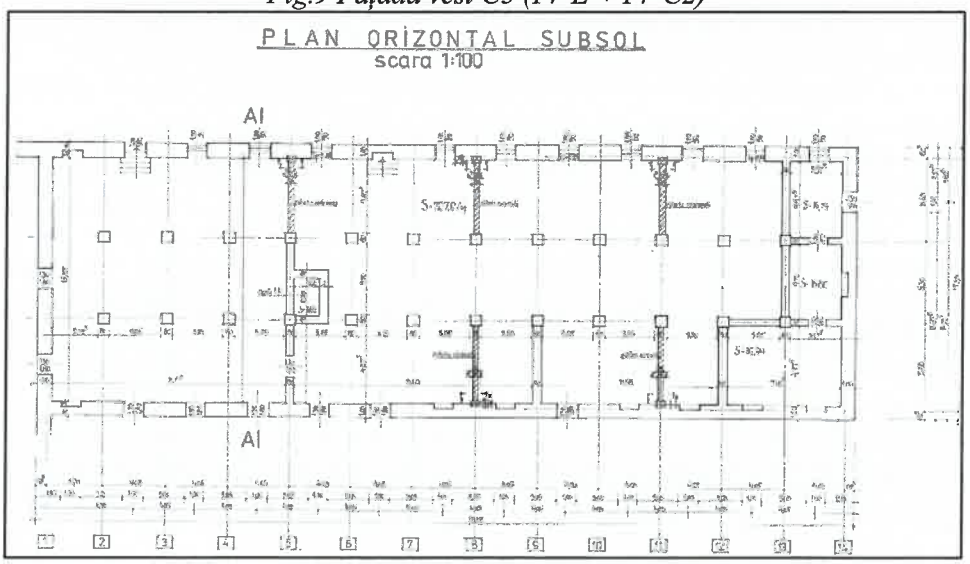
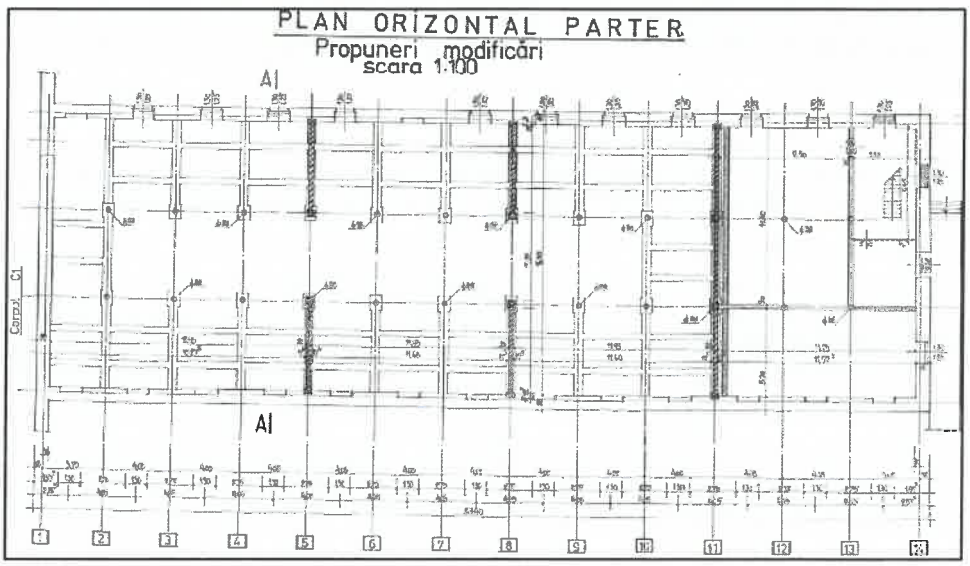


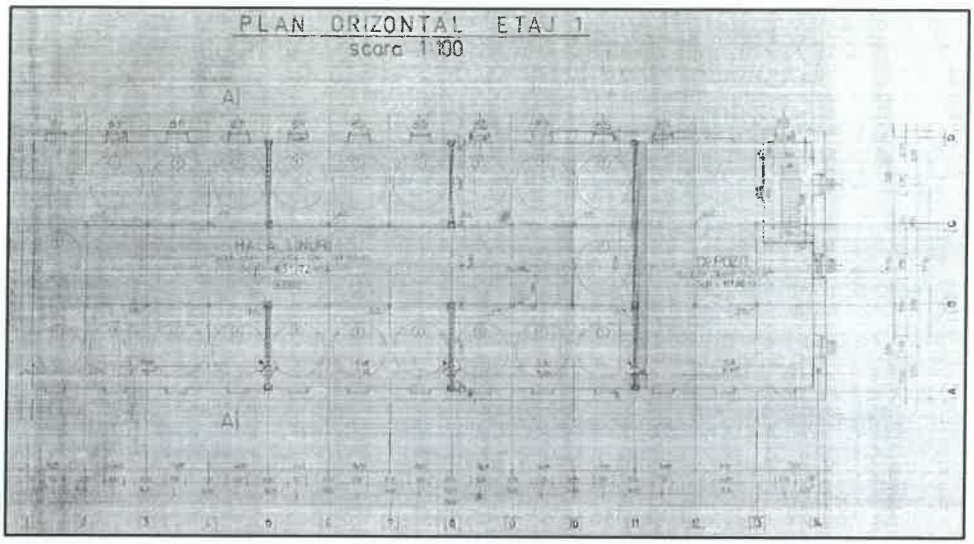
Fig.8 Releveu fațadă principală – vest C3 (Pr-E). C.B.S.A., 1985

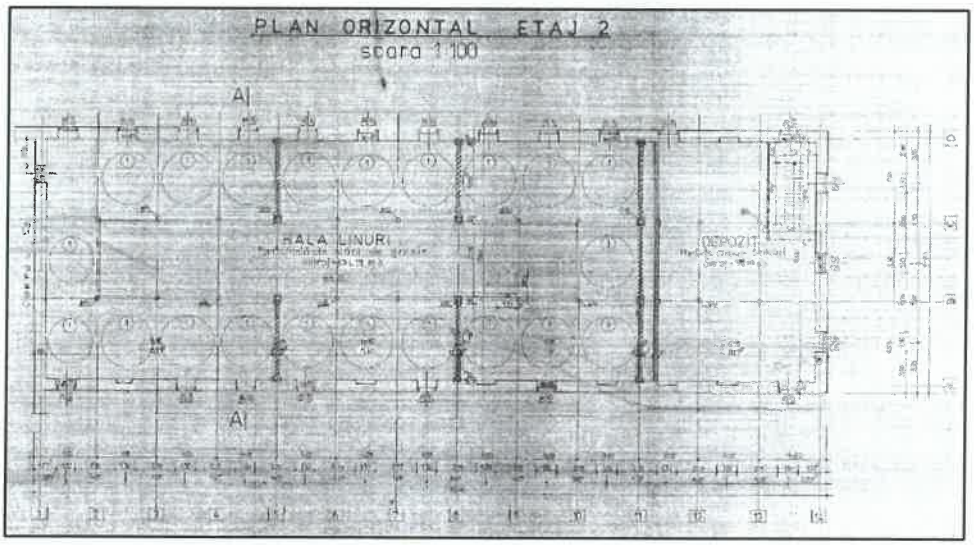


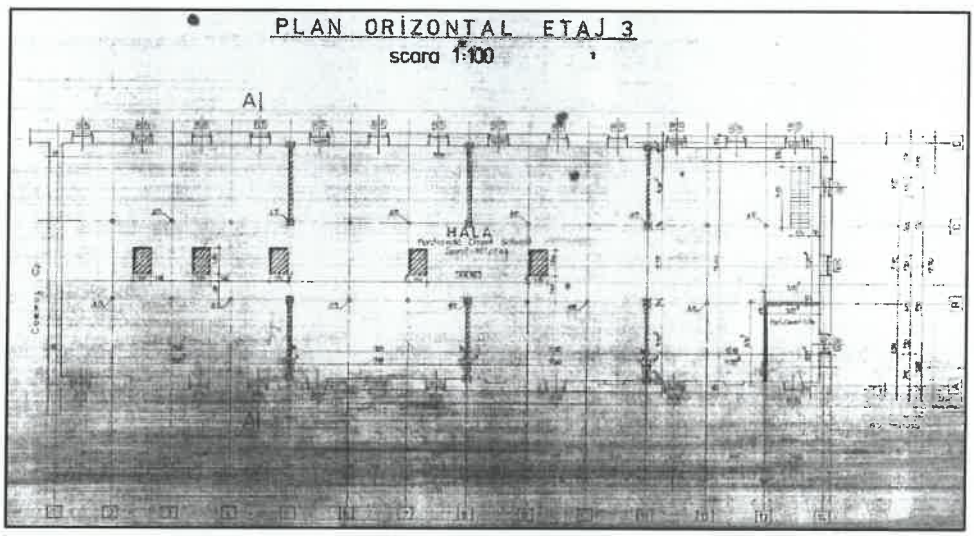
Fig.9 Fațadă vest C3 (Pr-E + Pr-C2)






PLAN ORIZONTAL ETAJ 1
scara 1:100
A|
A|


PLAN ORIZONTAL ETAJ 2
scara 1:100
A|
HALA LINURI
DEPOZIT
A|


PLAN ORIZONTAL ETAJ 3
scara 1:100
A|
HALA
A|

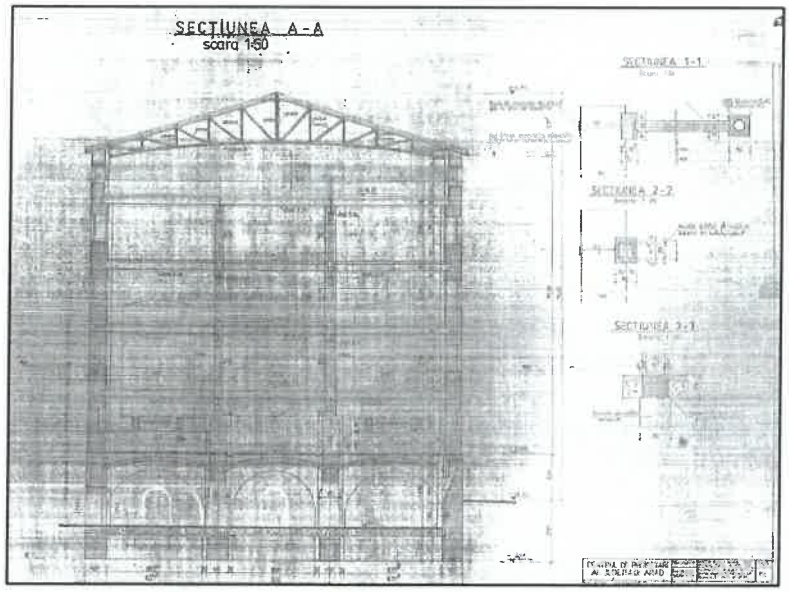
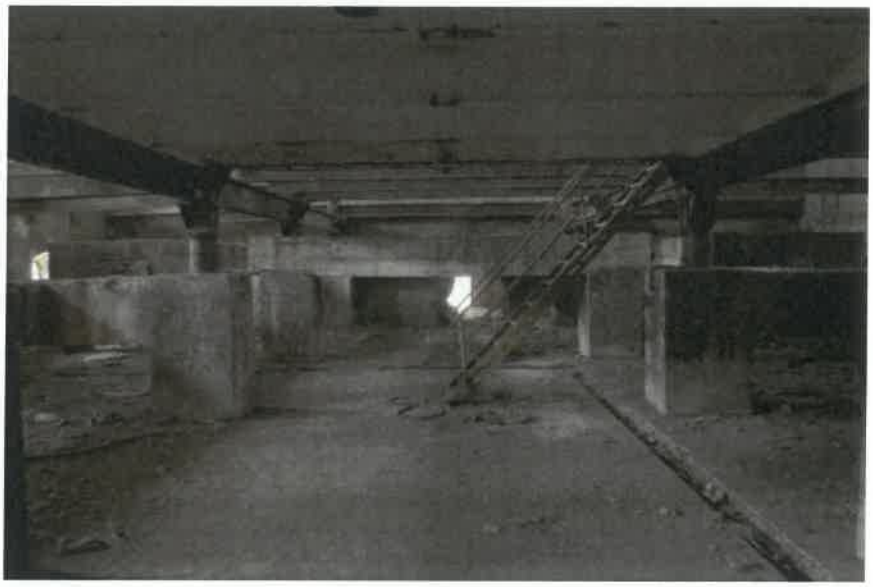


Fig. 10 planuri, fațade și secțiuni de arhivă C3 (Pr-E). C.B.S.A., 1985



Fig.11 detalii de parament C3 (Pr-E)



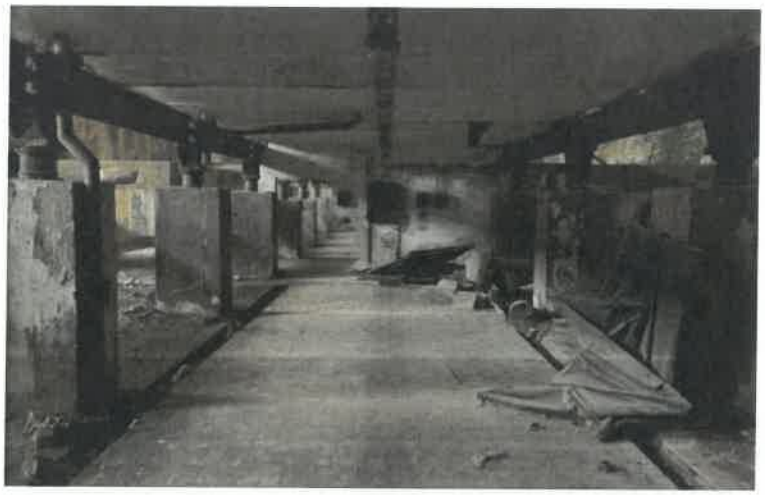
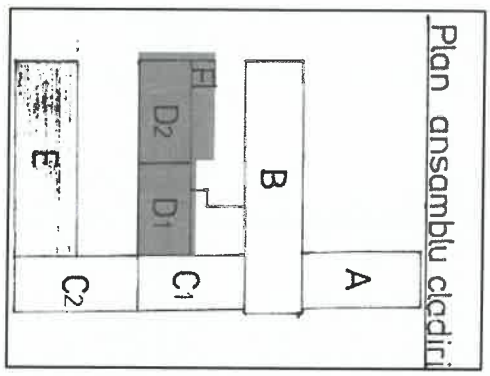


Fig.12 vedere de interior cu primul nivel (subsol/demisol) al tronsonului C3 (Pr-E)



Fig. 13 Imagini interioare C3 (Pr-E)

C3 – Corp Pr-D1 + Pr-D2 + Pr-F



Pr-D1 + Pr-D2 formează un sub-ansamblu de amprentă dreptunghiulară, dispus perpendicular pe frontul stradal și alipit la fațada de nord a corpului C3 (Pr-C1);

- Rh=S+P+3E+pod; Hcoamă = +13,95 m (egală cu Hcornișă C3 (Pr-C1); Hcornișă = +11,15 m;
- configurația structurală e deja cunoscută de la celelalte clădiri: -subsol boltit *a vela*, -în elevație o carcasă de cărămidă portantă iar la interior, clasica alcătuire de structură metalică cu stâlpi și grinzi peste care descarcă bolțișoarele de cărămidă;

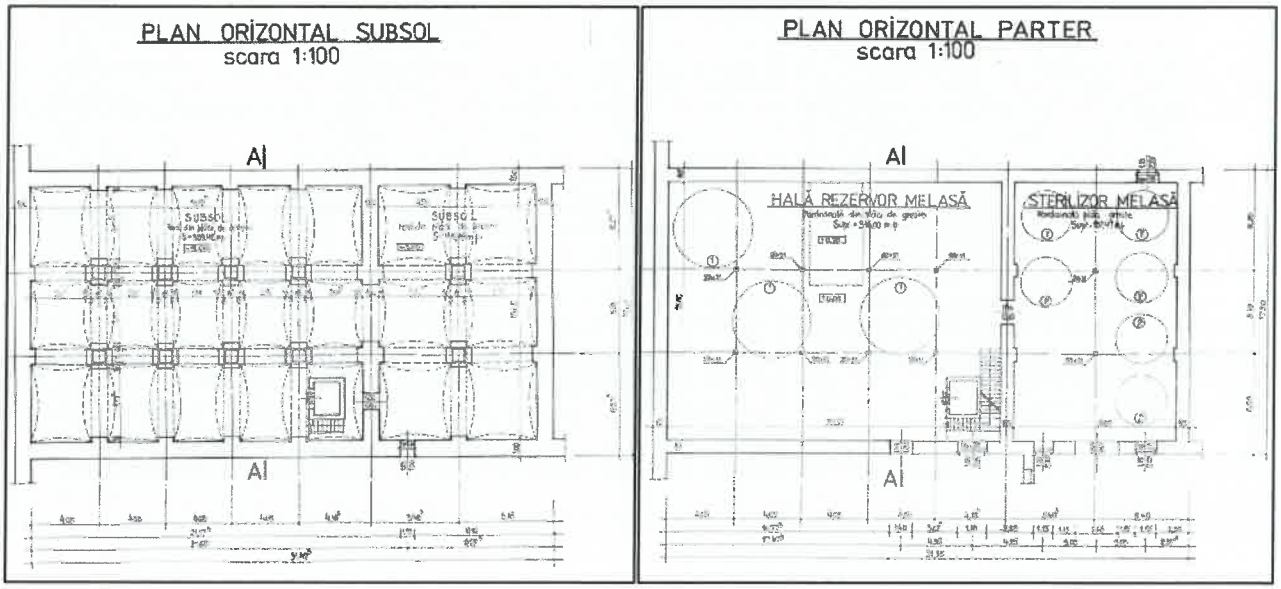
- acoperișul este o structură din grinzi cu zăbrele (la Pr-D1) și lemn (la Pr-D2), cu învelitoare din tablă ondulată/plăci azbociment, pentru ambele; în zona de coamă a Pr-D1 sunt inserate 2 zone de luminator cu plăci de sticlă;
- structura șarpantei la Pr-D2 este de tip eclactic, din lemn, asemănătoare cu a magaziei CF301614-C1;
- ambele corpuri au compartimentări interioare dictate de necesitățile de utilizare funcțională;
- finisajele la pardoseli sunt cu plăci de gresie sau ciment sclivisit;
- circulația pe verticală se face prin scări metalice și ascensoare (Pr-D1);
- starea de conservare este destul de rea, cu degradări la elementele structurale și la finisaje, cu unele zone prăbușite și alte porțiuni cu pericol de colaps; nu prezintă siguranță în exploatare;
- acest tronson prezintă similarități de compoziție și alcătuire cu C3 (Pr-C2);

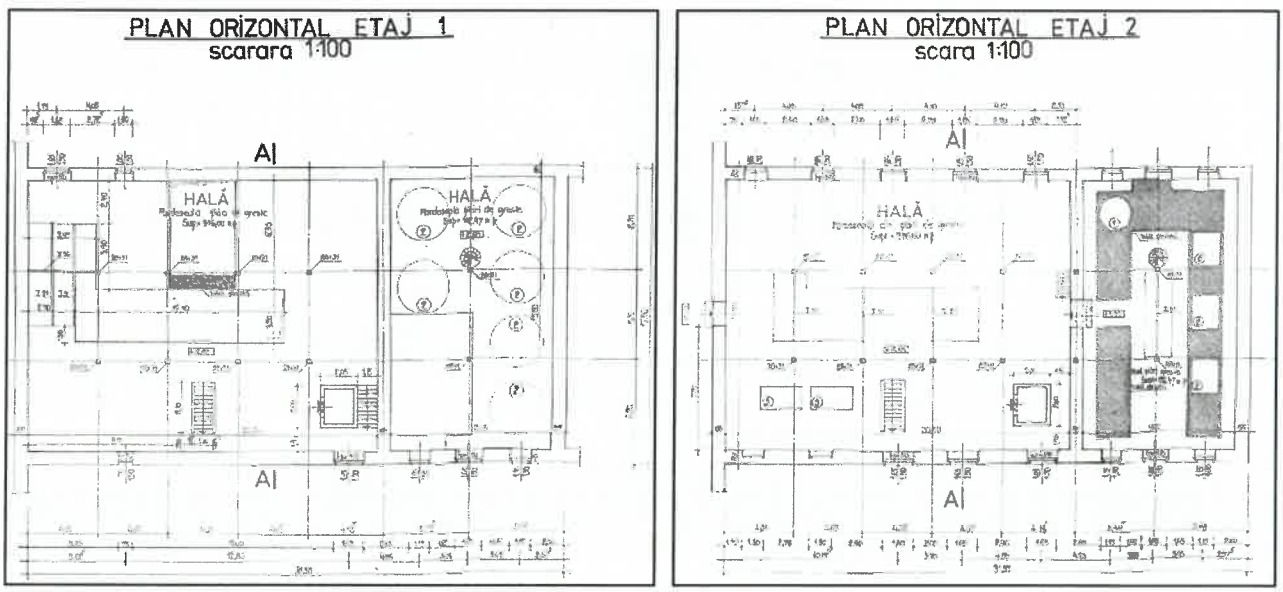
Pr-F e p construcție tip turn, ce completează frontul de nord al fațadelor, spre incintă.

- este articulată direct de Pr-D2 printr-o casă de scară, închisă;
- coama ajunge aproximativ la înălțimea cornișei tronsonului C2 iar coșul de cărămidă, îl depășește;

Observații Corp Pr-D1 + Pr-D2 + Pr-F

Toate corpurile ce compun acest tronson au un rol definitoriu în ansamblul Spirtului și susțin frontul nordic, spre incintă (alături de C3-Pr-E, C3-Pr-B și actuala magazie C5). Din păcate, starea de conservare este destul de precară, la inspecția vizuală constatându-se degradări structurale importante ce fac imposibilă exploatarea în siguranță.





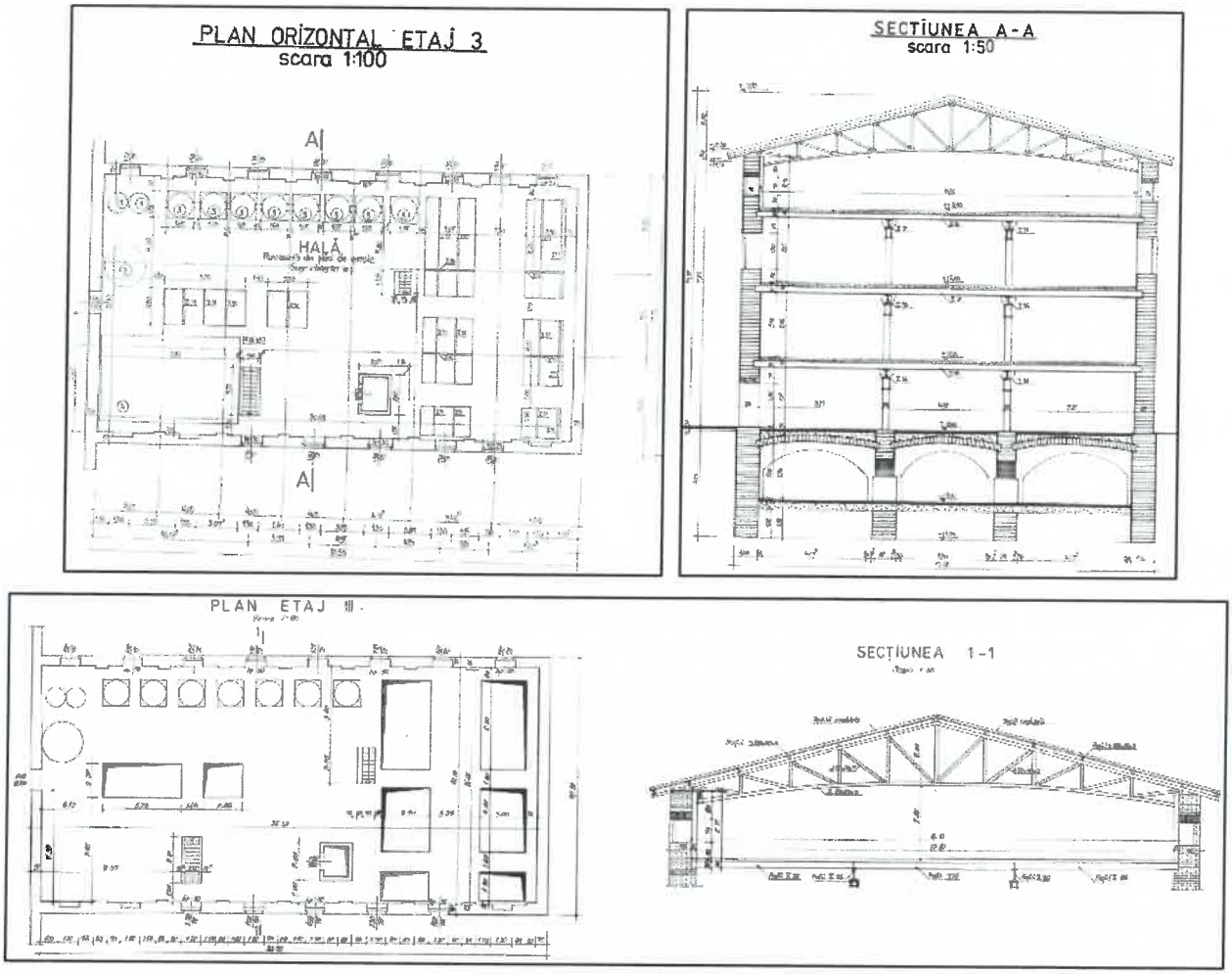
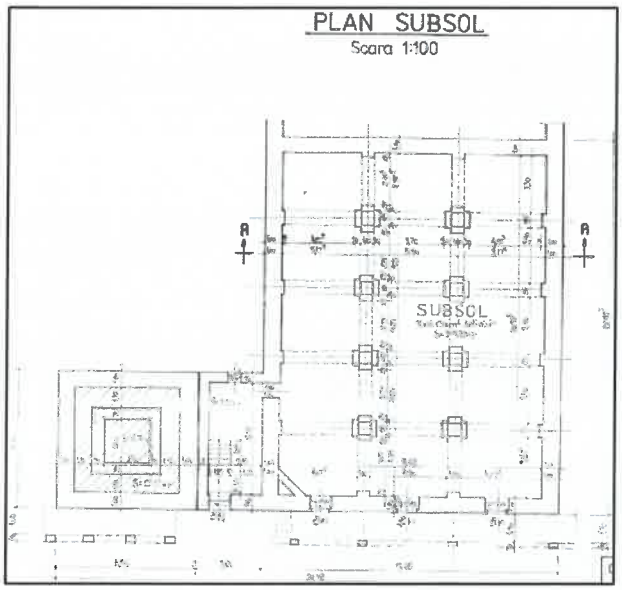


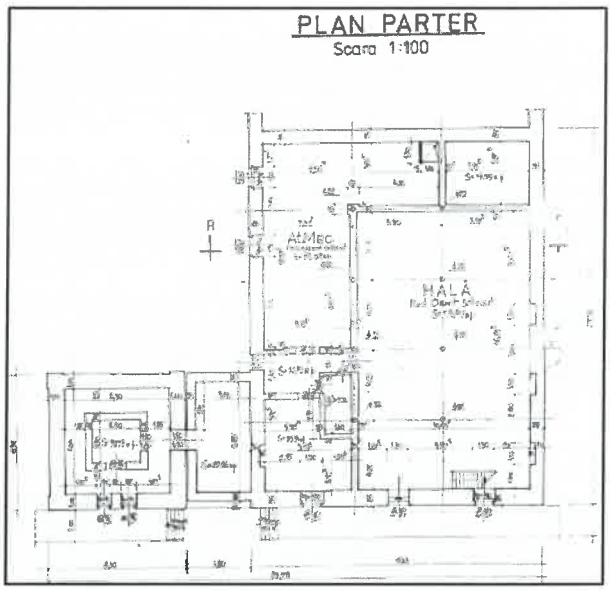
Fig. 14 planuri, fațade și secțiuni de arhivă C3 (Pr-D1+D2). C.B.S.A., 1985

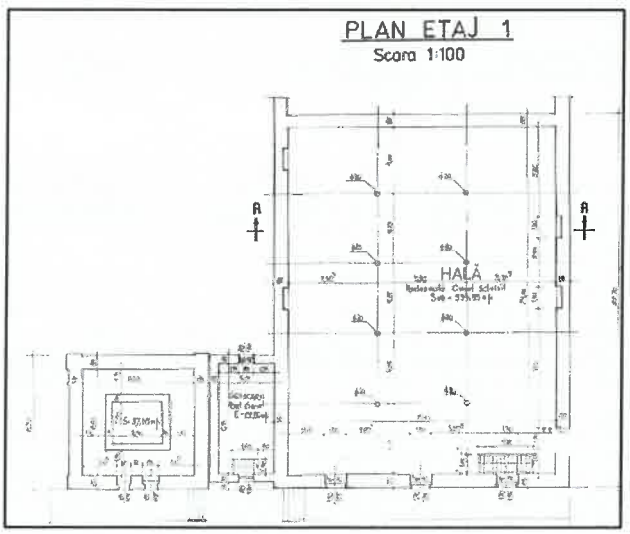


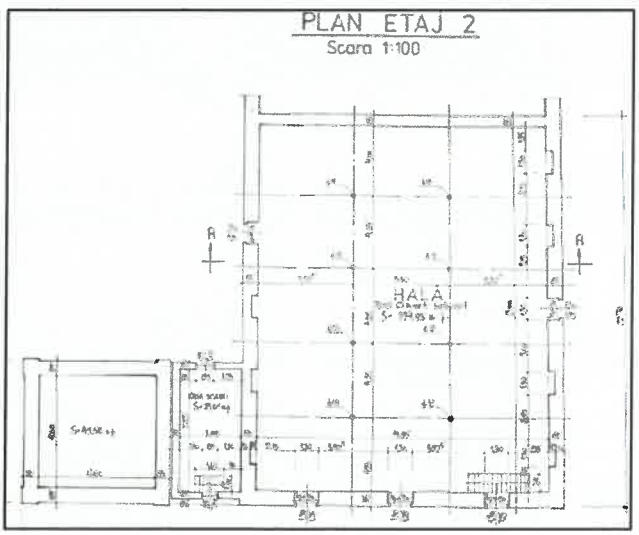


Fig. 15imagini interioare C3 (Pr-D1)









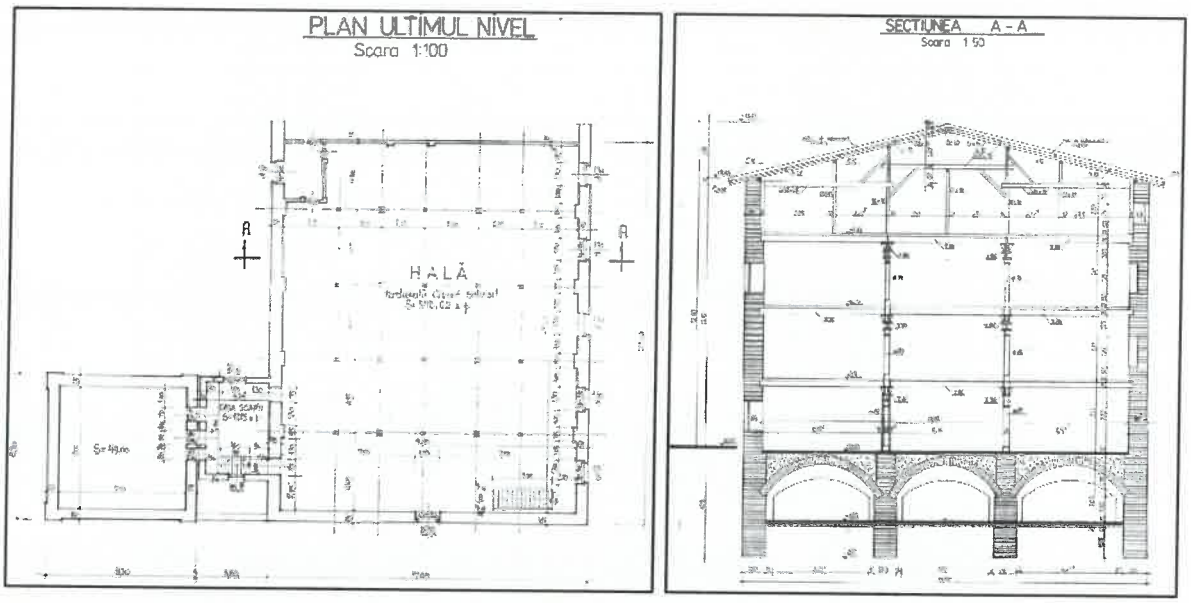


Fig. 16 planuri, fațade și secțiuni de arhivă C3 (Pr-D1+D2). C.B.S.A., 1987

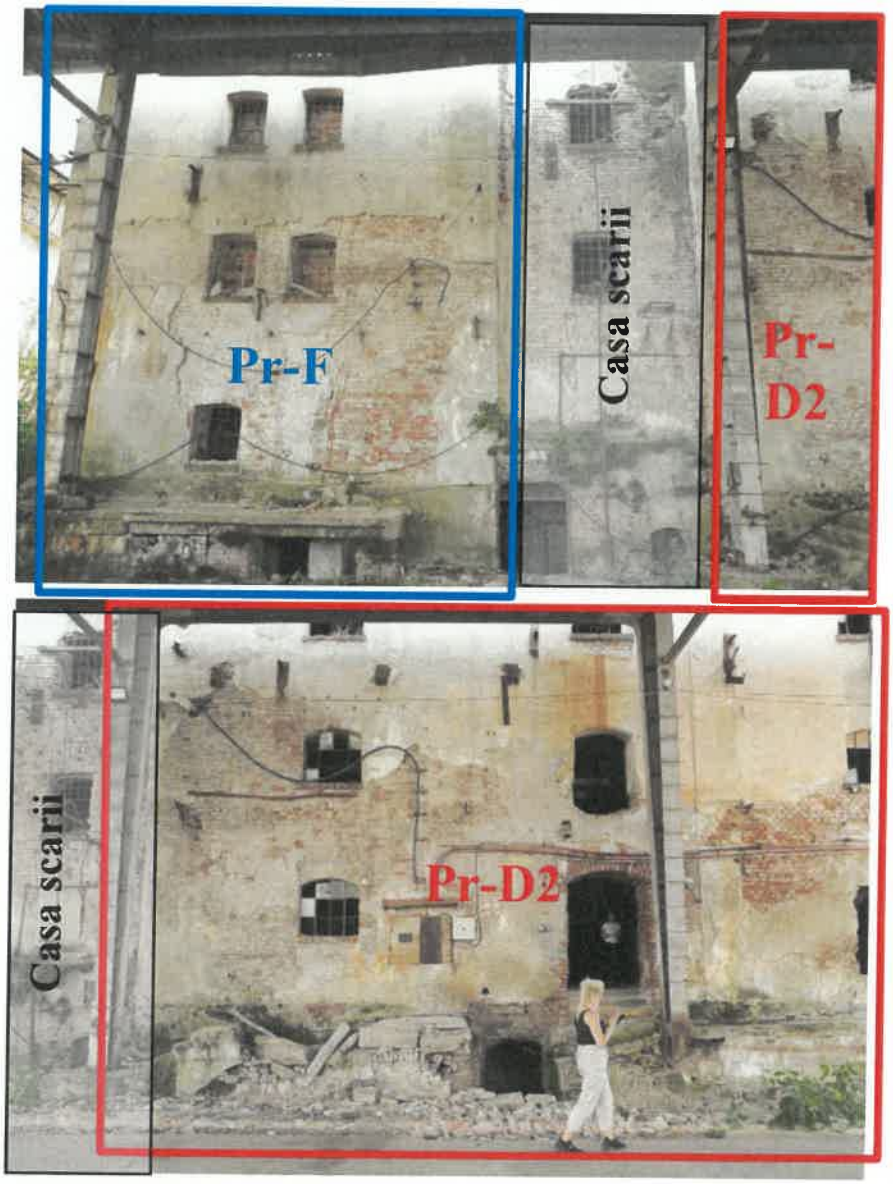




Fig. 17 fațade posterioare-nord C3 (Pr-D2 și Pr-F)



Fig. 18 vedere aeriană cu articulația Pr-D2 + Pr-F







Fig.19 Imagini interior C3 - corp Pr-D2



Fig.20 detalii parament C3 - corp Pr-D2



Fig.21 vederi subsol C3 (Pr-D1 + Pr-D2) și articulare rampă fațadă nord

Considerații comune C3

Intervențiile realizate în timp asupra clădirilor le-au asigurat o oarecare integritate structurală salvându-le de la colaps, dar nu suficient, astfel că, în prezent sunt semne de degradări majore, vizibile atât în interior, cât și în exterior. Proiectele din arhivă evidențiază lucrări realizate la nivelul anilor `70-`80, cum ar fi: -desfacerea unor elemente și introducerea altora, noi, -finisare pardoseli cu ciment sclivisit sau gresie, -refaceri punctuale de tencuieli și zugrăveli, etc. Reperele urbanistice, sistemul construit și plastica arhitecturală sunt valori confirmate pentru apartenența la fondul construit Neuman și rolul esențial în istoricul ansamblului industrial. Este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament și stratigrafic ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară expertizarea structurii de rezistență și cartarea elementelor componente.

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că tronsoanelor ce compun imobilul C3 li se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care fac parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și reabilitării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – foarte mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – foarte mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – foarte mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- integral - nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru punerea în siguranță, redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării:

- punerea în valoare prin restaurare și funcționalizare după recomandările propuse;

- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale, specifice fiecărei perioade de intervenție, operațiune esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care fac parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este foarte mare, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și reabilitării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă.

A1.4 313574-C4 Fabrica de spirt - hală

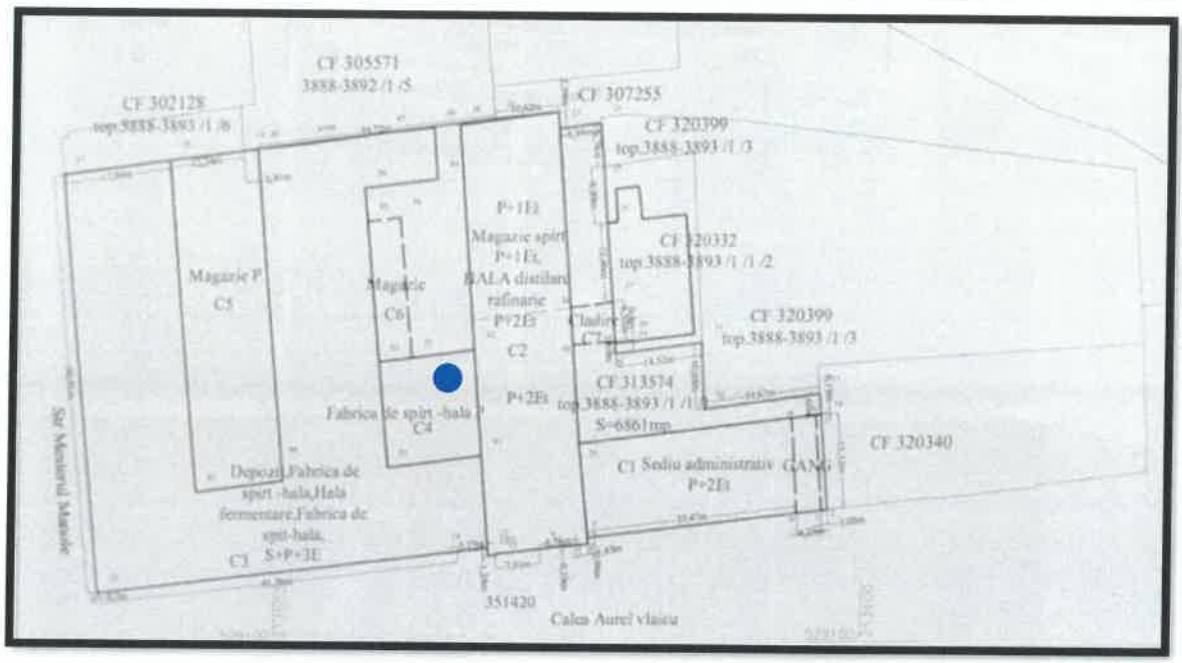


Fig.1 Extras din procesul verbal de vecinătate (2023)

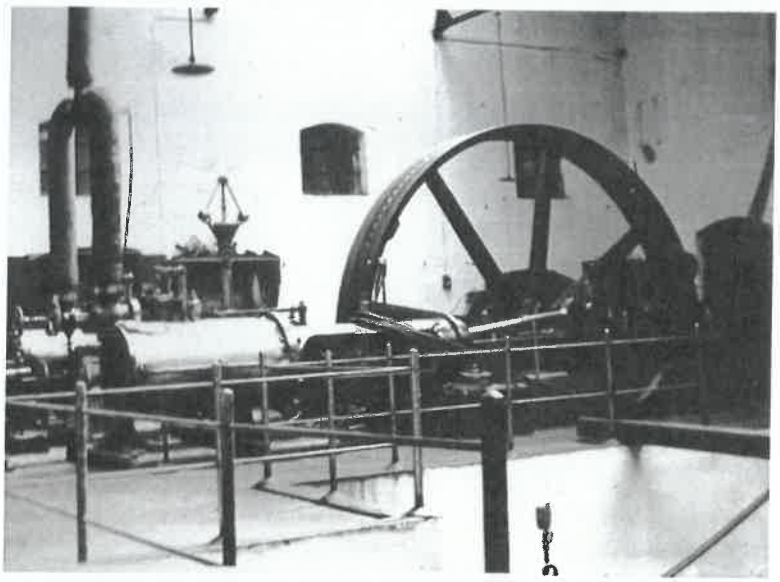


Fig.2 imagine de arhivă cu utilajul din C4



Fig.3 Vedere asupra C4 din curtea interioară a fabricii



Fig.4 Vederi interioare

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C4 (fosta "sala maşinilor" la 1958) este o construcție aparent mai modestă decât cele din ansamblul de la Spirt, cu funcțiune utilitară, suport pentru cele principale. În realitate, respectă toate regulile de compoziție și conformare ca și celelalte construcții învecinate. Reperele urbanistice, sistemul construit și plastica arhitecturală sunt valori confirmate pentru apartenența la fondul construit Neuman încă de la sfârșitul sec. al XIX-lea și rolul în istoricul ansamblului industrial. Este delimitată pe 3 laturi de zidurile exterioare a 3 dintre tronsoanele principale: -C3 (Pr-C) la sud, -C3 (Pr-D) la vest și C2 (Pr-B) la est. Fațada de nord este proprie și delimitează corpul C4 de curtea interioară. Este o structură de cărămidă, pe două niveluri, cu acoperiș într-o apă cu structură din ferme metalice și învelitoare din tablă cu sticlă. Tronsonul este în legătură directă cu C6, C2 (Pr-B) și C3 (Pr-C). La primul nivel, bazinul trece pe sub perete și se continuă spre curtea interioară. Din păcate, starea de conservare a imobilului este tot precară, ca și la restul clădirilor. Este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament și stratigrafic ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară expertizarea structurii de rezistență și cartarea elementelor componente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mare/foarte mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru punerea în siguranță, redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării:

- punerea în valoare prin restaurare și funcționalizare după recomandările propuse;
- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale, specifice fiecărei perioade de intervenție, operațiune esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;
- posibila valorificare în relație cu, curtea interioară, pentru potențarea unei atmosfere unice în întreg amplasamentul studiat;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C4 i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și reabilitării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă.

A1.5 313574-C5 Magazie



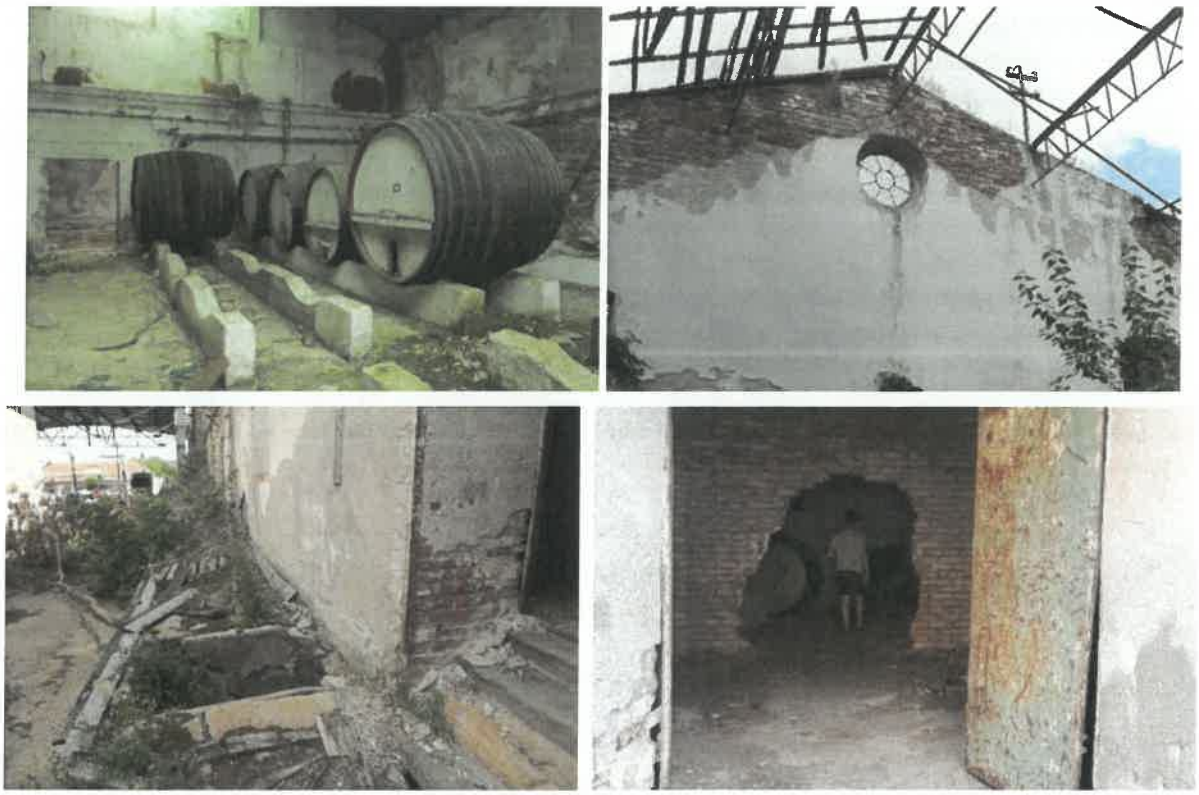



Fig. vederi interioare

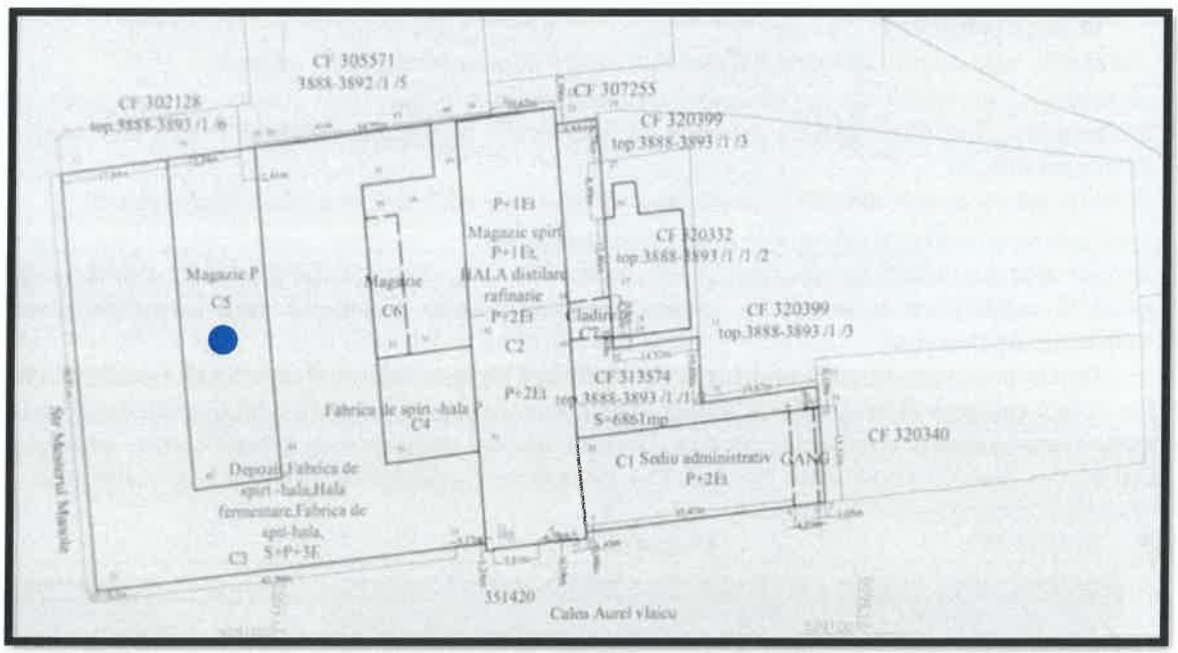


Fig. Extras din procesul-verbal de vecinătate (2023)

<u>Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție</u>

Actuala magazie C5 (fosta "uscătorie" la 1958) umple interspațiul dintre 2 volume principale C3 (Pr-E) și C3(Pr-D1 + Pr-D2) . Apare mai târziu decât C4 pe hărțile istorice, cu o primă marcare la 1958, fiind, cel mai probabil, o extindere funcțională în curtea interioară, existentă până la data respectivă (spre deosebire de C4, amenajată ca spațiu interior, în cadrul curții, încă de la începuturi). Este delimitată pe 3 laturi de zidurile exterioare ale tronsoanelor ce alcătuiesc corpul C3. Latura de nord este de fapt tratată ca fațadă principală, spre incintă. Aceasta prezintă elemente de tehnică constructivă și plastică arhitecturală care confirmă apartenența la

fondul construit Neuman. Această informație se adaugă ca argument la observația noastră în ceea ce privește tratarea intenționată a frontului de nord al ansamblului Fabricii de spirt, ca unitate de expresie arhitecturală și funcțională, de o importanță similară cu cea a imaginii fațadelor principale de la C. A. Vlaicu. Acoperirea este tot o structură de grinzi cu zăbrele, din metal, cu învelitoare din tablă și porțiuni cu sticlă, ca și la C4. Prezintă încă pe sol postamentele de beton pe care erau depozitate butoaiele. Spațiul interior e împărțit în două zone, delimitate printr-un zid de cărămidă ce nu are corespondența în atic la nivelul acoperișului, fiind sub cota acestuia. Comunică direct cu imobilele ce o delimitează și are deschidere spre incintă pe latura de nord. Imobilul are un caracter hibrid: nu este un spațiu liber *per se*, dar nici o construcție propriu-zisă iar acest lucru îi oferă o mai mare flexibilitate în abordarea unei funcționalizări. Din păcate, starea de conservare a acoperișului este foarte rea, ca și la restul clădirilor, cu unele zone prăbușite și altele cu pericol de colaps – nu prezintă siguranță în exploatare. Este necesară investigarea suplimentară a golurilor și decorațiilor printr-un studiu de parament și stratigrafic al pereților delimitatori, ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară expertizarea structurii de rezistență și cartarea elementelor componente.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mare;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mare;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – mare;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru punerea în siguranță, redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării:

- punerea în valoare prin restaurare și funcționalizare după recomandările propuse;
- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale, specifice fiecărei perioade de intervenție, operațiune esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;
- posibila valorificare a caracterului hibrid de spațiu liber/curtea interioară vs. spațiu închis, pentru potențarea unei atmosfere unice în întreg amplasamentul studiat;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția maximală care derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este semnificativă, intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și reabilitării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă.

A1.6 313574-C6 Magazie



Fig.1 Perspective din curtea interioară a Fabricii de spirt

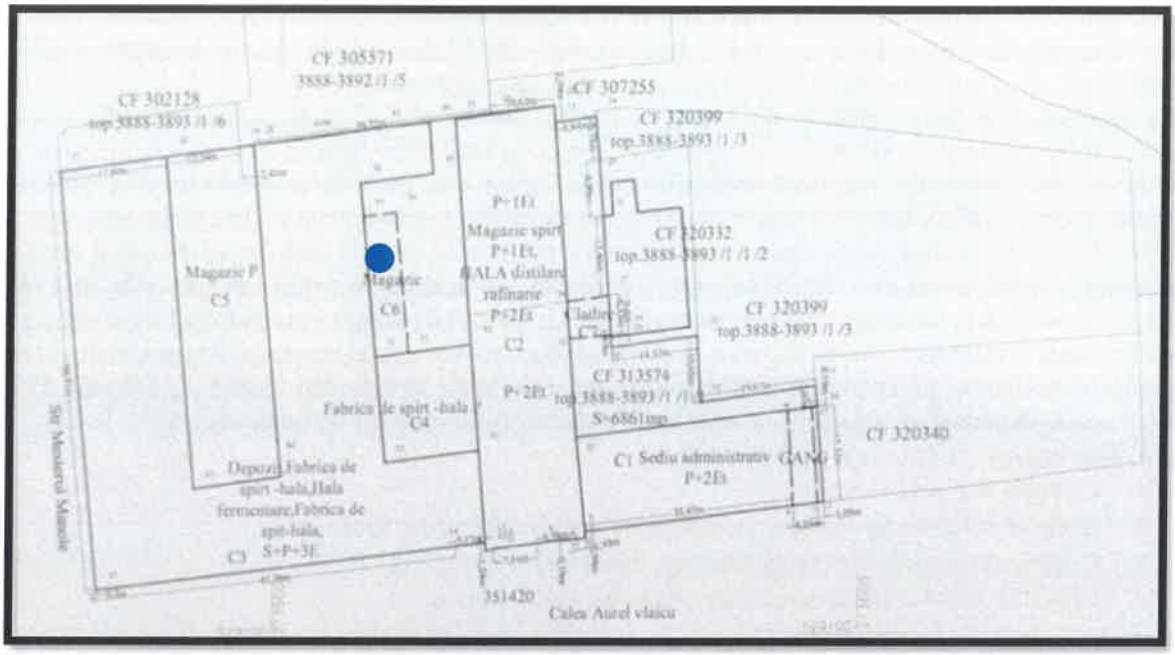


Fig.2 Extras din procesul-verbal de vecinătate (2023)

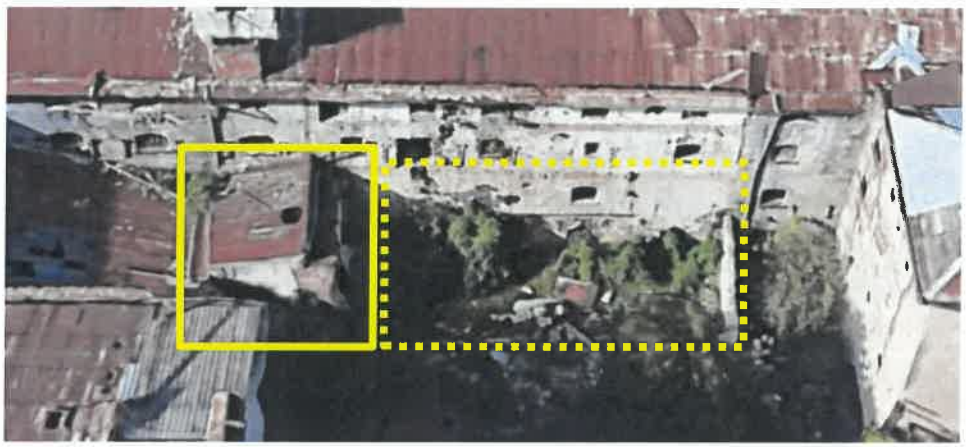


Fig.3 Imagine satelitară cu alcătuirea C6: volumul ce ține de C4 (încă existent) și zona extinderii ulterioare – astăzi ruină



Fig.4 vedere din interiorul C6 (corpul legat de C4) spre curtea interioară și curte interioară

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

Magazia C6, așa cum apare pe cadastrul actual, este de fapt alcătuită din 2 corpuri: unul în relație directă cu C4 și care încă există și o bucată ulterioară, alipită la fațada de est a corpului C3 (Pr-D) dar care astăzi e ruină. Partea încă păstrată face parte din C4 și intră sub incidența aceloraşi prevederi iar pentru partea desființată se recomandă o investigare a subteranului.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală C6 - Corp aferent C4

- Criteriul vechimii – medie;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică – mică/medie;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate, unicitate) – mică-medie;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării - C6 - Corp aferent C4:

- demolare integrală - nu este cazul;
- parțial: posibile necesare intervenții de desfaceri punctuale de elemente - atitudine argumentată pe baza informațiilor culese și a ulterioarelor investigații detaliate, operațiuni necesare în special pentru punerea în siguranță, redarea coerenței unor etape de intervenție și creșterea valorii ambientale;

În cazul restaurării - C6 - Corp aferent C4:

- punerea în valoare prin restaurare și funcționalizare după recomandările propuse;
- identificarea/inventarierea, expertizarea, restaurarea și/sau conservarea sistemului constructiv și a plasticii arhitecturale, specifice fiecărei perioade de intervenție, operațiune esențială pentru marcarea evoluției în timp a imobilului;
- posibila conservare de martori ai unor etape succesive de edificare pe același amplasament;
- păstrarea continuității fondului construit pe această zonă;
- conservarea atmosferei istorice a zonei concomitent cu integrarea în noile posibile dezvoltări din vecinătate;
- posibila valorificare în relație cu, curtea interioară, pentru potențarea unei atmosfere unice în întreg amplasamentul studiat;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișa anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului C6 (volumul în relație directă cu C4) i se aplică valoarea derivată din statutul de monument precum și valoarea complexului din care face parte și protecția care derivă din aceasta. Intervențiile asupra clădirii se vor face cu respectarea legislației în vigoare și a principiilor restaurării și reabilitării, corelate cu prevederile prezentului SI + Fișa anexă.

A1.7 313574-C7 Clădire

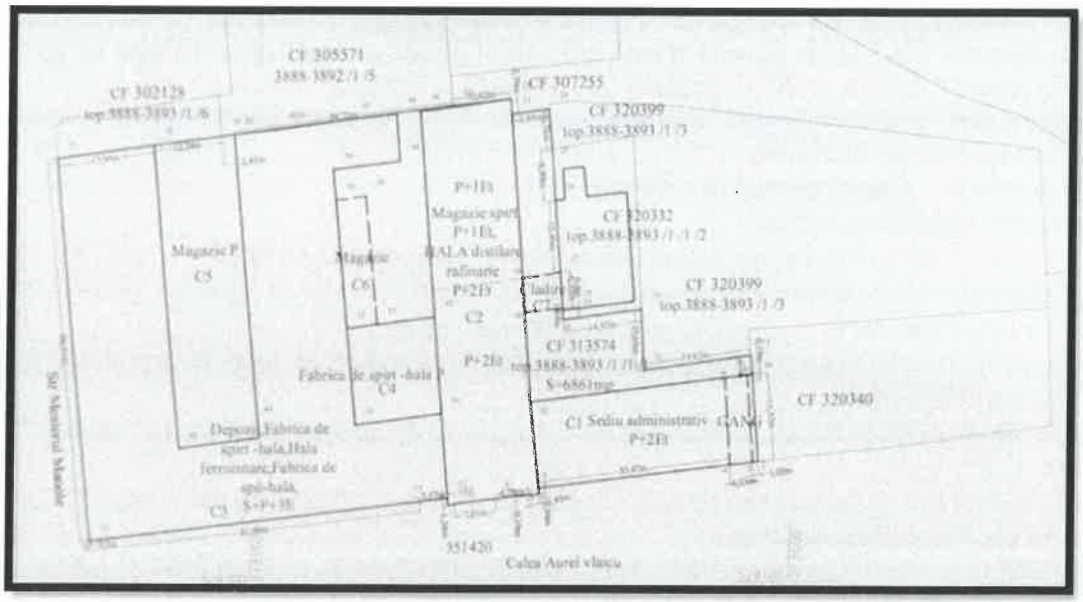


Fig.1 Extras din procesul-verbal de vecinătate (2023)



Fig.2 imagini exterioare



Fig.3 Imagini interioare

Informații relevante pentru relația dintre valoarea culturală și reglementări de intervenție

C7 este o construcție nouă, de sec. XXI, realizată pentru a conecta corpul C2 (Magazia spirt+ hală distilare + rafinărie) de pe același CF cu instalația de rafinare și distilare CF320332-C1. Pe schița de apartamentare din 2005 apare figurată o hală S+P+3E și corpul de legătură cu Fabrica de sprit (C7). Este un volum tip pasarelă închisă cu BCA, sprijinită pe stâlpi de b.a. Starea de conservare este destul de rea, cu finisaje deteriorate și fără ținută arhitecturală. Din acest punct de vedere, nu aduce plus valoare ansamblului dar a apărut ca o necesitate de ordin funcțional.

Nivelul de interes - Criterii de evaluare globală

- Criteriul vechimii – mică;
- Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mică;
- Criteriu referitor la frecvență (raritate,unicitate) - mică;
- Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică - mică;

Identificarea impactului vizual și tehnic asupra vecinătăților intervențiilor propuse în proiectul supus avizării

În cazul demolării:

- se pierde conexiunea directă, existentă între instalația de de rafinare și distilare și corpul C2 al Fabricii de spirt;
- monumentul beneficiază de recuperarea imaginii de ansamblu a fațadei de est a corpului C2;

În cazul reabilitării/renovării:

- păstrarea conexiunii existente cu tronsonul C2 al fabricii de Spirt, cu condiția luării de măsuri pentru creșterea valorii ambientale;

Datele prezentate succint mai sus și detaliate în Fișele anexă ne fundamentează aprecierea că imobilului

nu i se aplică valoarea complexului din care face parte. Cu toate acestea, din considerente funcționale și raționale ar putea beneficia în continuare de protecția ce derivă din aceasta. Întrucât resursa valorică este mică, este posibilă eliminarea din considerente de îmbunătățire a fondu lui construit existent sau de suplimentare a terenului liber - în funcție de necesități.

Concluzii CF 313574

Clădirile ce compun ansamblul coagulat al Fabricii de Spirt sunt deosebit de importante în contextul amplasamentului studiat din considerente urbanistice, arhitecturale, istorice și memoriale. Din păcate, starea de conservare este destul de rea astfel că nu prezintă siguranță în exploatare. Intervențiile realizate în timp asupra clădirilor le-au asigurat o oarecare integritate structurală salvându-le de la colaps, dar nu suficient, astfel că, în prezent sunt semne de degradări majore, vizibile atât în interior, cât și în exterior. Cu toate acestea, reperele urbanistice, tehnica de construire și plastica arhitecturală sunt valori confirmate pentru apartenența la fondul construit Neuman și rolul esențial în istoricul ansamblului industrial. Clădirile prezintă elemente comune identitare dar și unele diferențieri, caracteristice fiecăreia, în parte. Dintre acestea, cu titlu exemplificativ, menționăm importanța acordată esteticii și continuității de front pe fațadele de nord, ce ar putea oferi perspective de parcurs foarte frumoase și prezența celor 2 curți interioare (unicate, în amplasamentul studiat) cu o atmosferă extrem de spectaculoasă și care se cere valorificată. Pentru toate imobilele, tehnica constructivă, plastica arhitecturală, raportul plin-gol al fațadelor și iluminatul natural sunt foarte importante și contribuie semnificativ la conservarea atmosferei istorice, specific industrială.

La toate clădirile este necesară investigarea suplimentară a subsolurilor, a golurilor și decorațiilor de pe fațade, printr-un studiu de parament și stratigrafic ce va avea în vedere realizarea de sondaje la tencuieli, pereți și pardoseli. De asemenea, este necesară expertizarea structurii de rezistență și cartarea elementelor componente.

2. Identificarea amenajărilor valoroase

Din punct de vedere al macropeisajului, zona este încadrată prin noul PUG (în curs de avizare 2024) în categoria "Peisaj urban din intravilan" iar în interiorul amplasamentului sunt identificate o zonă de scuar și încă 2-3 spații verzi cu caracter utilitar. Conform aceleiași documentații, Calea Aurel Vlaicu este încadrată ca o fâșie de spațiu verde, plantată.

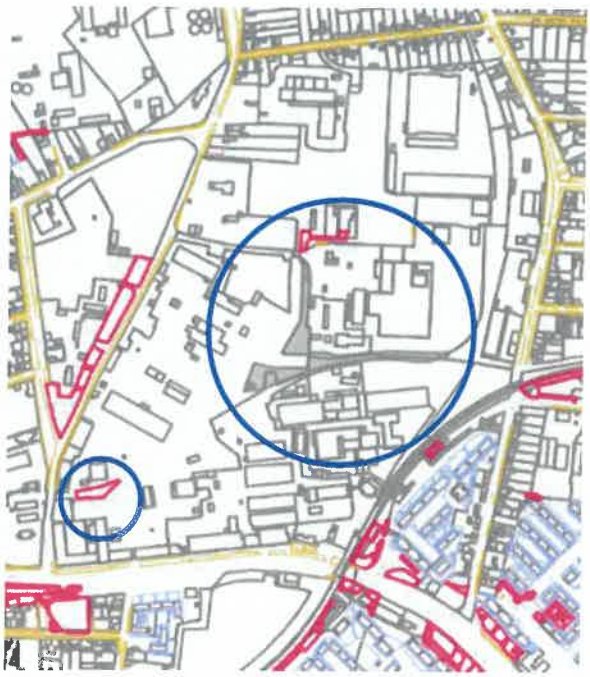


Fig. IV.2.1. A.04A- Zona de deservire a parcurilor și grădinilor publice în Municipiul Arad– extras PUG 2024

În interiorul amplasamentul studiat, de la origini încă, organizarea internă a fost dictată de circuitele industriale ce includeau: căi de comunicație, rețele de transport auto și feroviare, fluxuri de aprovizionare cu marfă și altele asemenea. Mobilarea cu construcții s-a făcut inițial, destul de ordonat, ținând cont de relația cu cele două străzi, Meșterul Manole (fostă Gizella ut) și Calea Aurel Vlaicu (fostă Neuman Samu ut, respectiv Pecskai ut) iar dispunerea clădirilor s-a făcut de-a lungul fronturilor - la aliniament, iar în incintă - perpendicular

sau paralel cu acestea.

Spațiile rămase libere în tot acest tumult de progres economic, sunt, de fapt, utilitare, reprezentând de cele mai multe ori trasee de circulație pietonală sau alveole "reziduale", dintre care unele, înverzite. Singura zonă amenajată peisajer și conservată ca atare este parcul (CF 320399) din spatele clădirii de birouri (CF 320340). Omologul acestuia, din colțul de nord-est a fost eliminat și amprenta, sistematizată industrial.

Pentru stabilirea vegetației valoroase (arbori, plantații, etc.) și a evoluției spațiilor verzi, dar mai ales pentru trasarea permisivităților și restricțiilor în ceea ce privește intervențiile posibile asupra ei, considerăm necesară consultarea și colaborarea cu un arhitect peisagist.



Fig. IV.2.2. Reprezentarea celor 2 parcuri pe planurile de la 1887, respectiv 1922

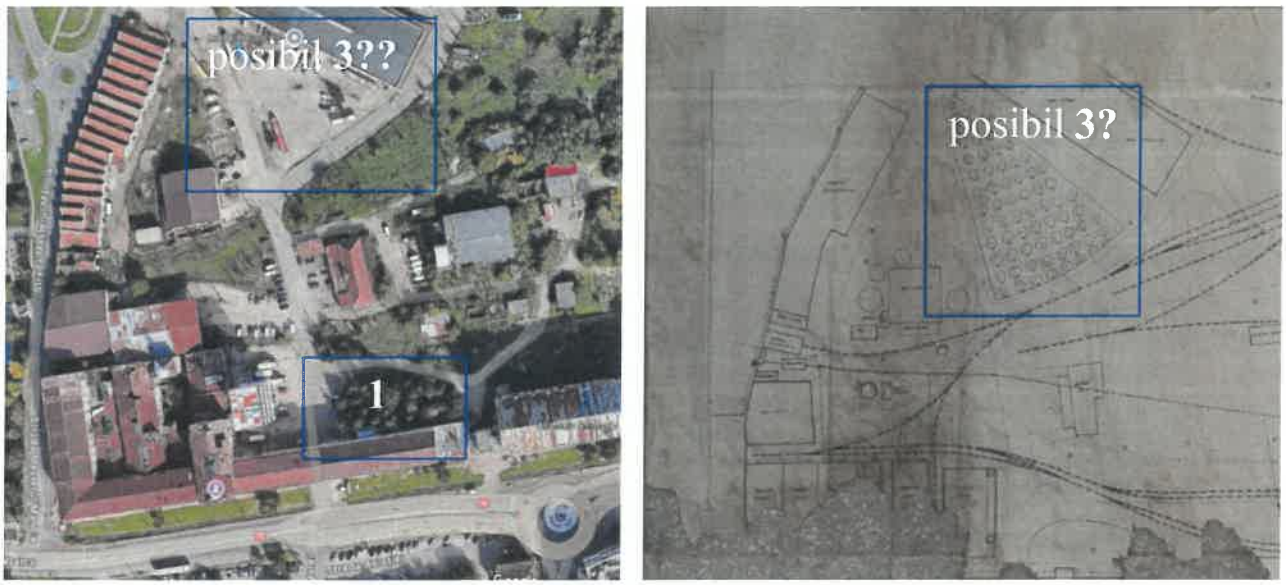


Fig. IV.2.3. Zonă cu amenajare peisajeră conservată (1 - parc) și cu cele care nu mai există (2 și 3)

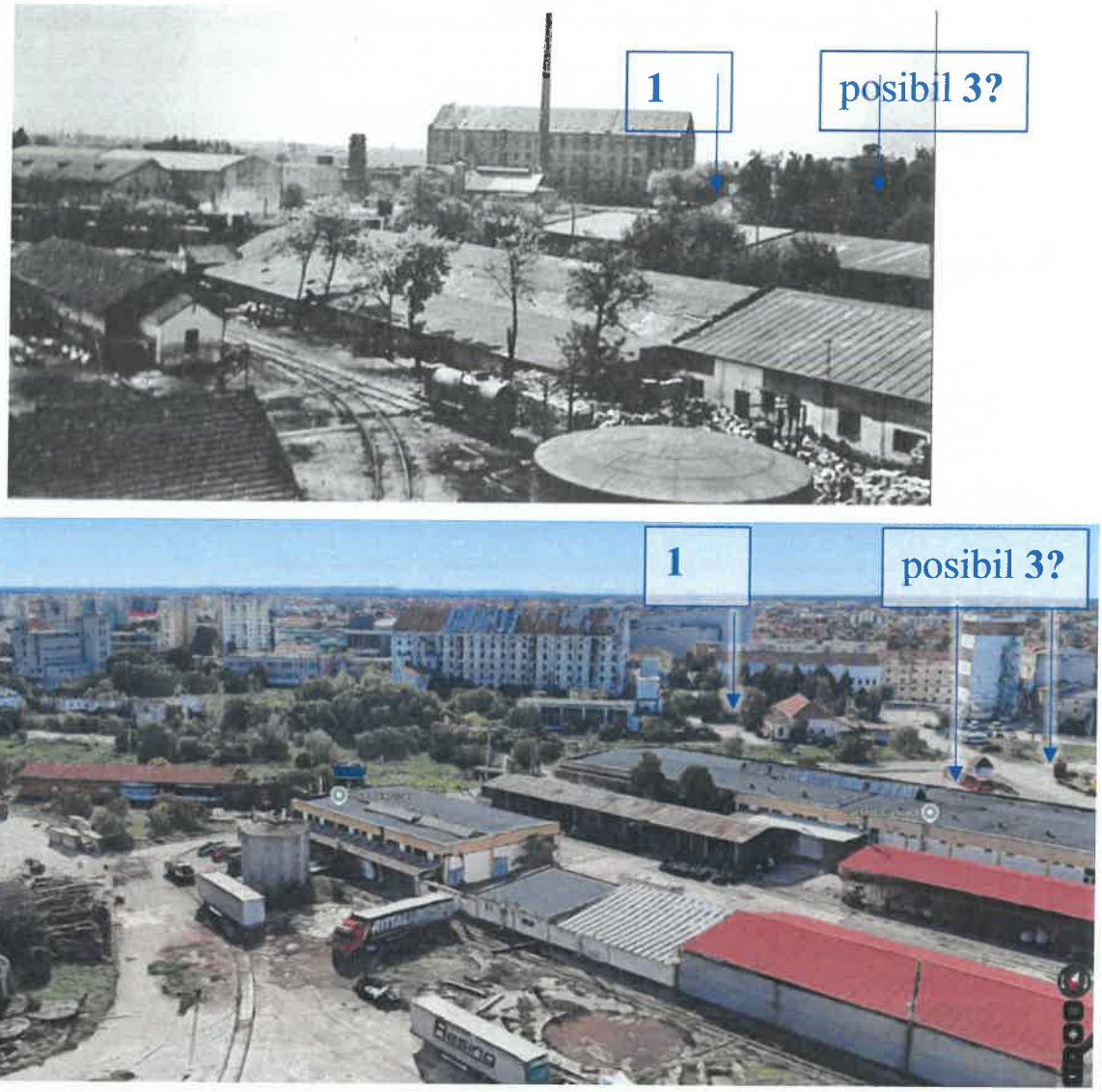


Fig. IV.2.4. Identificare zone plantate 1 și posibil 3 pe foto arhivă 1948 și actuală

3. Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase

Spații libere

- cu titlu general - spațiile libere (negative/pozitive) rezultate între traseele de circulații și clădirile ce mobilează incinta - Fig. IV.3.4.;
- dintre acestea, se remarcă ca având o importanță ceva mai mare și în special datorită asocierii - încă perceptibile, cu incinta industrială Neuman sau a perspectivelor de ansamblu pe care le oferă, următoarele:
    - traseul principal al liniei de cale ferată ce penetrează amplasamentul pe latura de est și îl traversează oblic spre colțul de sud-vest și care are diverse bifurcații spre clădirile din incintă;
    - "triunghiul" aferent CF 300847 (actuala parcare betonată), care delimita lacul / bazinul de răcire de 2500 mp și care apare marcat ca zonă plantată pe una din hărțile din arhiva perioadei socialiste;
    - alveola (platforma parțial acoperită) situată în fața magaziei CF 301614, compusă din CF301938, CF 320679, CF 320319, CF 305571;
    - spațiul rezidual CF 302128, dintre magazia CF 301614 și Fabrica de spirt;
    - zona corespunzătoare CF 307255, care, împreună cu CF 320353 și 320319 oferă o percepție simultană a zonei nord vs. sud și o perspectivă generoasă posterioară spre frontul construit de la Calea Aurel Vlaicu, cu Moara și clădirea de birouri;
    - curtea interioară a Fabricii de spirt CF313574 (fosta gospodărie acid sulfuric);
    - în jurul clădirii CF320318-C1 (platformă rezervoare), alveola de pe CF304444 aferentă

grupurilor de rezervoare C16÷C21 și C22÷C25; perimetrul/platoul cu gruparea de rezervoare C30 C37 de pe CF304444;

Spații plantate

- parcul din spatele clădirii de birouri CF 320340 (împărțit pe 3 CF-uri: 320399, 320599, 307255);
- arborii de aliniament de pe Calea Aurel Vlaicu;
- posibile reminiscențe în interiorul amplasamentului (CF 300847, CF321196, CF320660, CF320339);

***Pentru inventarierea exemplarelor plantate se recomandă consultarea unui specialist peisagist;*

Perspective interioare amplasamentului

- conform exemplificare pe plan și foto planșe anexe (Fig. IV.3.3);

Perspective exterioare amplasamentului

- directe – frontale de pe ambele străzi; sunt posibile datorită faptului că pe Calea Aurel Vlaicu lățimea e generoasă și pe str. Meșterul Manole, terenul de vis a vis, cu biserica romano-catolică e relativ liber de construcții;
- perspectiva de colț și perspectivele de parcurs – de-a lungul străzilor Meșterul Manole și Calea Aurel Vlaicu;

Trasee

- interioare amplasamentului – pe traseul cailor ferate (în special cea principală, pe direcția NE-SV);
- de-a lungul circulațiilor de legătură între zonele edificate cu clădiri;
- posibilă și recomandată circulație pietonală de-a lungul fațadelor posterioare ale Fabricii de spirt (CF 302128, 305571, 307255);

Spații adiacente amplasamentului PUZ

- tot profilul străzii Calea Aurel Vlaicu, pe lățimea frontului cvartalului, inclusiv zona cu fosta grădiniță (fig. 1);
- latura de sud a străzii Calea Aurel Vlaicu cu cele 2 imobile (case) care au aparținut tot familiei Neuman (vezi fig. IV.3.2); din păcate, inserția centrului comercial de pe această latură a compromis iremediabil relația directă cu monumentul și cu zona istorică, fiind un implant ieșit din scara țesutului urban antropizat.

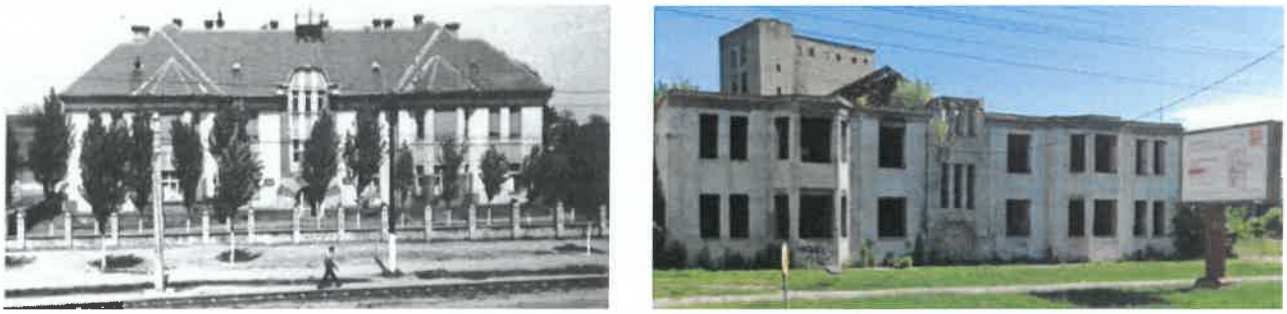


Fig. IV.3.1. Fosta grădiniță într-o imagine anii `50 (Sursa: https://www.glsa.ro/istoria-locala-caminul-de-zi-7-noiembrie-indagrara/) și acum (@bondstudio 2024)



Fig. IV.3.2. Cele 2 imobile (case) care au aparținut familiei Neuman. Foto @bondstudio 2024

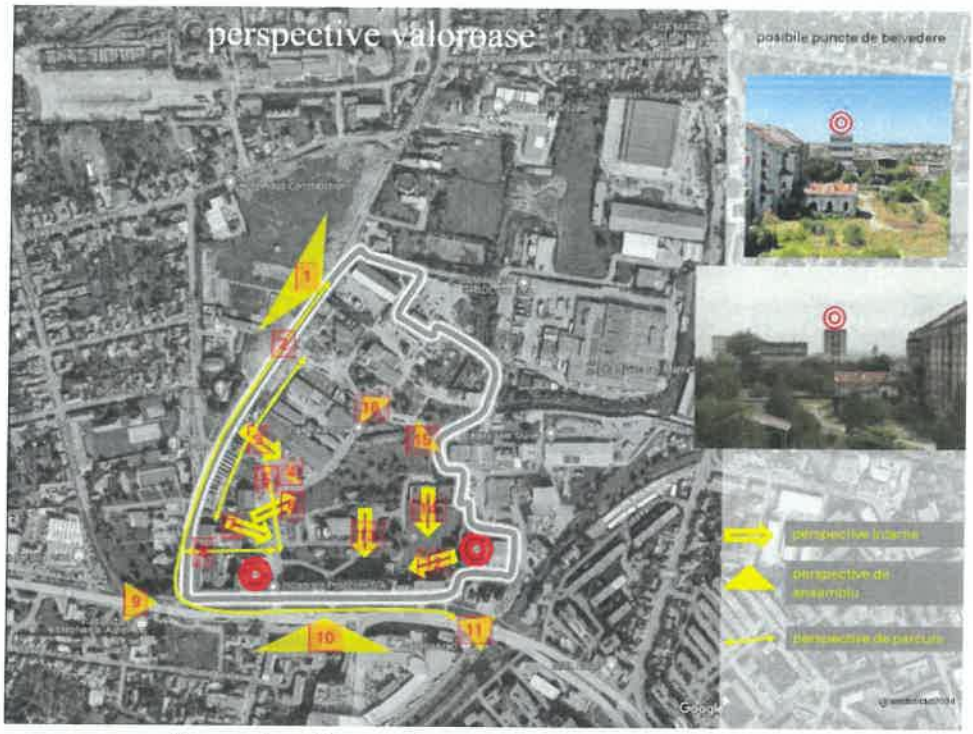


Fig. IV.3.3. Perspective valoroase @bondstudio 2024

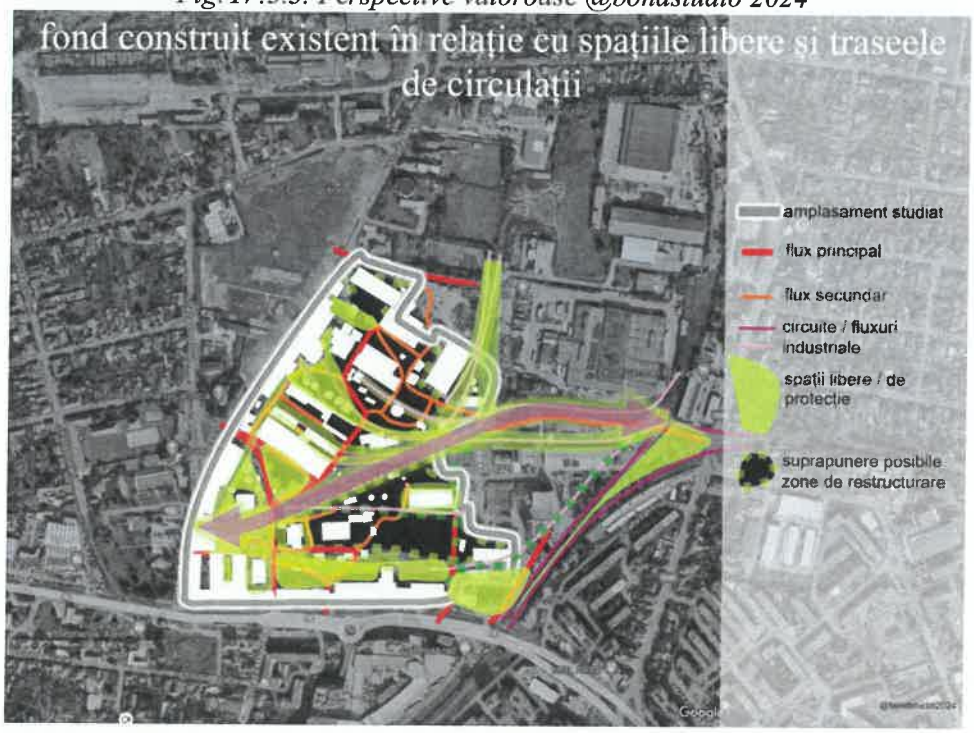


Fig. IV.3.4. Fond construit existent în relație cu spațiile libere și traseele de circulații @bondstudio 2024

4. Date semnificative referitoare la construcții și amenajări

- fondul construit, atât în ansamblu cât și la nivel de clădire individuală este o suprapunere de mai multe etape de construire;
- zona de sud-vest prezintă cea mai mare densitate și suprapuneri de etape, urmată de zona centru-sud-est și nord-vest, în timp ce zona de nord – est are un istoric edificat mai recent;
- dispunerea clădirilor în interiorul amplasamentului a fost făcută foarte ordonat în timpul gestiunii Neumann (paralel/perpendicular pe fronturile stradale sau aliniate la traseele de circulație feroviară), iar ulterior naționalizării, mai haotică (excepție fac reconstrucțiile pe aceleași amplasamente rezultate în urma

demolărilor sau extinderile clădirilor existente);
- dispunerea clădirilor principale originare s-a făcut în fronturi continui, pline (poate și din considerente de securizare a incintei);
- pentru clădirile cu funcțiuni principale adăugate ulterior s-a urmărit coagularea lor în același perimetru sau chiar sub-ansamblu (ex. CF304444 C1÷C4 sau CF 320339 C1÷C2);
- substituția tipologiei de amenajare a spațiilor libere pe aceleași amplasamente (ex. zona fostului bazin de răcire CF 300847 care ulterior a fost plantat, pentru ca în prezent să fie sistematizat);
- identificarea clădirilor "mărunte" a fost mai anevoioasă deoarece pe unele hărți documentare apar reprezentate suprapuneri din diferite perioade, fiind destul de greu de decelat când apare sau dispare o construcție. De multe ori, volume componente ale aceleiași construcții nu sunt reprezentate demarcat pe planuri, iar în cazul demolării doar a unei părți din acestea, este greu de spus cu certitudine, doar pe baza hărților, care fragmente se conservă;
- la unele clădiri importante s-a optat pentru păstrarea "carcasei" dintr-o etapă anterioară și s-au refăcut masiv interioarele;
- la acest neajuns se adaugă și faptul că a existat o tendință continuă de armonizare a finisajelor astfel că suprapunerile etapelor de intervenție pot să nu fie vizibile (ex. goluri originare închise ulterior);
- totuși, la o privire atentă se remarcă din mai mult puncte de vedere o estetică comună și accentuată valoric a clădirilor din fondul construit Neuman, în raport cu alte imobile din perioade ulterioare (ex. structuri solide de cărămidă, inserții de piatră, limbaj arhitectural și urbanistic ordonat, etc.); există însă și exemple foarte reușite de edificări din perioada comunistă (ex. C2 de pe CF 320339 sau interioarele de la Fabrica de drojdie);
- confuziile și neconcordanțele se regăsesc și în acte (ex. nr. de identificare din adresa poștală); unele înscrisuri din CF nu mai au corespondență în realitate (ex. clădiri dezafectate integral sau fragmente încă existente, dar nereperate topografic);

5. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura protecției

Studiul evaluează într-o manieră sistematică, de la ansamblu la detaliu, multicriterială și cuprinzătoare, potențialul de valori urbanistice, arhitecturale, potențial arheologice, peisajere și memoriale ale fostei incinte industriale deținută de frații Neumann în zona cartierului Gai/Poltura din estul orașului Arad.

Prin fondul construit existent și istoricul țesutului antropizat, întregul amplasament se constituie într-un veritabil ansamblu (alcătuit din mai multe sub-ansambluri), a cărui protecție este benefic a fi realizată în integralitate dar cu discernământ în identificarea și ierarhizarea valorică a componentelor. Interiorul incintei este organizat în 3 zone principale, corespunzătoare fabricilor iar din punct de vedere al componentelor, cuprinde 3 dimensiuni: subterană – ascunsă, terană – vizibilă, tehnică și tehnologică – informațională.

Cercetarea conduce la următoarele concluzii:
- este necesară filtrarea valorică a componentelor, pe elemente și caracteristici, pentru a permite epurarea datelor și previzionarea unei dezvoltari organice a incintei;
- reconversia funcțională și tranziția către o zonă cu caracter mixt (conform PUG nou) implică operațiuni majore care trebuie să armonizeze valorile trecutului cu perspectivele viitoare;
- este necesară protecția diferențiată și ierarhizată a elementelor valoroase, care să ofere versatilitate în reconversie, concomitent cu potențarea valorică a elementelor protejate care se restaurează/conservă;
- este posibilă reglementarea etapizată prin documentații de urbanism, cu condiția ca abordarea să fie integratoare, într-un scenariu complex care și să respecte cadrul general trasat de SIZ;

În concluzie, datele culese sunt diverse și multiple, astfel că au permis fundamentarea cercetării și adoptarea unei atitudini în ceea ce privește elementele care necesită protecție și natura protecției. Cu toate acestea, considerăm necesară suplimentarea lor prin studii de fundamentare mai aprofundate în ceea ce privește: -potențialul arheologic, -fondul peisajer și plantat, -expertizarea tehnică a structurilor, -expertizarea biologică a elementelor de lemn, -relevee de arhitectură (scanare 3D), -studii stratigrafice și sondaje ale paramentului.

V. STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE ÎN TERITORIUL STUDIAT

NOTĂ: Analiza pleacă de la scara macro a zonei și a amplasamentului studiat, cu detaliere pentru zona aferentă PUZ în lucru și se completează cu date referitoare la zonele Fabricilor de spirt și drojdie.

1. Stabilirea elementelor protejate și a metodelor de protecție ale acestora

a) Descrierea metodei de selectare a elementelor protejate

Selectarea elementelor protejate și a celor valoroase, pentru care este oportun să se beneficieze în continuare de protecție s-a făcut în baza unei analize multicriteriale, fundamentată pe: -date istorice și de arhivă, -documente cartografice, -documentar foto, -inspecție vizuală, -mărturii locale, -fișele de inventariere.

Istoricul urbanistic, arhitectural și funcțional al amplasamentului sugerează o unitate între cele 3 funcțiuni principale denominate Fabrica de spirt și drojdie și Moara, care, toate împreună, și alături de altele, secundare/suport sau derivate (ex. grajduri pentru creșterea animalelor, magazii) constituiau zona industrială a fabricilor Neuman (ZIN). De la începuturi (1851) aceasta cunoaște o expansiune ce pornește din colțul de sud-vest și continuă organic spre nord-centru/est (vezi evoluția tramei stradale, a parcelarului, funcțională și a fondului construit – Cap. II), umplând cam un sfert din cvartalul actual. Extinderea a continuat, astfel că extremitatea de sud-est a ajuns, treptat, tot în proprietatea fraților Neuman și era considerată (împreună cu câteva imobile de pe partea cealaltă a str. Aurel Vlaicu) ca o extensie a fabricilor, dar cu funcțiuni administrative și de deservire comunitară, deci diferite celor de producție, deși considerate tot parte din zona industrială (V.1.2).

Între cele două mari zone funcționale exista totuși o simbioză destul de strânsă până la Naționalizare, caracter conservat în mare măsură și după `48 dar care avea să se dilueze tot mai mult ulterior, prin divizări și fragmentări atât de ordin funcțional cât și parcelar (V.1.4). În continuare, și în special după 1989, situația devine tot mai confuză în ceea ce privește corelarea datelor istorice cu operațiunile întreprinse. Prin desprinderea (cadastrală și juridică) amplasamentului aferent incintei fabricilor de celelalte zone ale cvartalului și inclusiv de Moară (1994) se realizează o segregare care opinăm că nu ar avea corespondență în prima înregistrare a monumentului, pe lista din 1991 (V.1.5).

În prezenta cercetare, selectarea elementelor protejate s-a făcut prin raportarea simultană la evoluția istorică a incintei industriale și a zonei studiate - de referință în acest sens fiind perioada Neuman, concomitent cu analizarea succesiuni indicațiilor la "Monument" din LMI și documentațiile de urbanism anterioare, existente și viitoare (PUG în lucru 2024). S-a constatat astfel care sunt imobilele îndreptățite a fi beneficiare ale statutului de monument, care sunt cele protejate prin afiliere la acestea, precum și zonele limitrofe care cad sub incidența zonei de protecție. Acest amplu și multicriterial demers a permis realizarea unei filtrări valorice a imobilelor (clădiri, amenajări, peisajere, dotări tehnologice ale amplasamentului, etc.), pentru recunoașterea atât a celor pentru care este oportun sau obligatoriu să beneficieze în continuare de protecție cât și a celor cărora protecția nu li se aplică. În cazuri particulare, punctual identificate, păstrarea pe amplasament a unor elemente care deși nu au valoare mare *per se* dar cărora le poate fi atribuită o valoare, în ansamblu, conferă o coerență în abordarea integrată a restructurării și refuncționalizării incintei.

Întrucât organizarea în interiorul cvartalului și a amplasamentului studiat este rezultatul mai multor etape de sistematizare, dintre care unele au modificat semnificativ și incorigibil configurația istorică, reconstituirea limitelor ZIR și a Monumentului nu a putut fi realizată întocmai, astfel că s-a optat pentru corecția conturului exterior, corelat cu parcelarul actual (a se vedea Fig. III.3.2).

Având în vedere faptul că, de la bun început, clădirile au fost dispersate pe întregul amplasament iar fluxurile tehnologice și căile de circulație le conectau, considerăm că pentru o reglementare corectă este important să se facă raportarea permanentă la ansamblul zonei industriale, independent de fragmentările cadastrale survenite în timp.

Legendă identificare imobile corelat cu gradul de protecție

IIN – Incinta Industrială Neuman (conține clădirile principale ale fabricilor și pe cele suport, de deservire)

ZIN – Zona Industrială Neuman (adiacentă IIN, conține în plus față de IIN, funcțiuni suport sau complementare)



Fig.V.1.1. Zona Industrială Frații Neumann 1922. sursa: arhiva PROD COM ANDANTE S.A.



Fig.V.1.2. Etapa de maximă expansiune a zonei industriale Frații Neuman @bondstudio2024



Fig.V.1.3. Suprapunere amplasament studiat peste configurația de la 1958

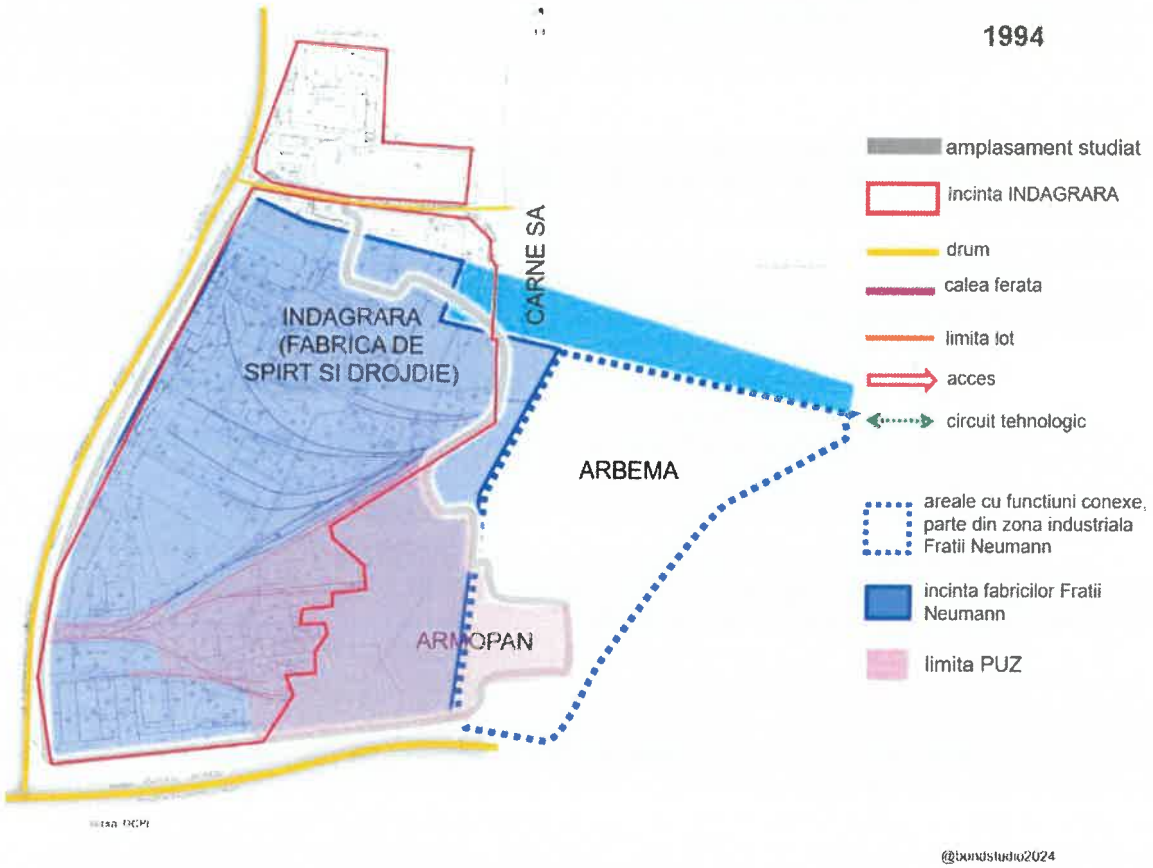


Fig.V.1.4. Suprapunere amplasament studiat peste configurația amplasamentului de la 1994 - după prima înscriere în LMI (1991)

Considerații

Se constată corecta, dar imprecisa și insuficienta catalogare cu titlul de "monument" a clădirii "Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann", din mai multe considerente:

- în primul rând, descrierea monumentului pe **lista din 1991** *Fabrica de spirt și drojdie "Neumann" – azi întreprindere de morărit și panificație* diferă de cea preluată în **LMI 2004 – LMI 2015** *Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"* (Fig. 5).
    - diferența este că din noua titulatură lipsește referința la activitatea de morărit și panificație, cu alte cuvinte, la Moară;
    - motivul pentru această modificare poate fi divizarea parcelei inițiale, survenită în 1994 (deci ulterior primei publicări a Monumentului în LMI) în baza HG 834/1991, în mai multe parcele separate, cu corespondență în proprietatea: Indagrara, Armopan, Arbema, Carne SA., etc. (Fig. 4).
- în al doilea rând, *Fabrica de spirt și drojdie* este de fapt un conglomerat compus din 2 fabrici edificate în perioade diferite, dar apropiate, în cadrul aceleiași incinte, dar pe zone diferite (chiar cu corespondență în nr. top. diferite). Ambele erau deservite, într-o anumită măsură, de Moară, deci putem spune că aceste 3 entități principale funcționau într-o simbioză de interdependență. Acestor clădiri li se adăugau și altele, de gabarite diferite, cu rol suport pentru activitatea industrială sau derivată din aceasta;
- **datarea din LMI este incompletă (1880 – 1890)**, sugerând un interval de edificare restrâns, corespunzător ultimei decade ale sec. al XIX-lea (referirea se face, cel mai probabil, la ultima reconstrucție masivă din perioada Neumann, survenită în urma incendiului din 1881). În realitate, au existat mai multe etape (3 mari) de distrugeri și reconstrucție (unele parțiale, altele totale), detaliu important prin prisma probabilității transmiterii anumitor elemente sau caracteristici, de la o etapă evolutivă, la alta;
- în ceea ce privește **adresa imobilului încris în liste**, aceasta a rămas neschimbată, însă nu mai are corespondență exactă la situația actuală din teren. De altfel, în extrasele CF studiate, numărul 276 (Calea Aurel Vlaicu nr. 274-276) nu se regăsește;
- situația pare că se clarifică prin **PATJ-ul din 2010**, unde, Anexa II.9 *Lista monumentelor istorice (LMI 2004) Monumente. Secolele XVII – XX* prezintă la poz. 120 Fosta Fabrică de spirt şi drojdie "Fraţii Neumann" (fără Moară!!!)
- **însă această Listă are la bază Anexa 2** *Monumente și ansambluri de arhitectură - de interes local* **- la HCJ NR. 53 din 29.06.2001**[168] privind protecţia bunurilor imobile cu statutul general al monumentelor istorice, de interes local, din județul Arad, unde la **poz. 2 sunt menționate ambele fabrici și moara, cu o rază de protecție de 140 m** (Fig.);
- și mai multă confuzie se creează prin **actualizarea PUG-ului în 2014**, unde în partea desenată (Fig. 8), Monumentul este considerat doar clădirea Fabricii de spirt, cu zona de protecție aferentă,
    - însă fără a fi luată în calcul întreaga parcelă (conf. cu art. din Legea 422/2001) ce includea și Fabrica de drojdie, motiv pentru care și zona de protecție astfel stabilită este infimă, raportat la minimum reglementat legal;
    - Moara este complet lăsată pe dinafară în partea desenată dar apare menționată în Memoriu, la identificare fotografică (Fig. 8);
    - Cu toate acestea, în planșa aferentă situației propuse este indicat monumentul, care include Fabrica de spirt și moara, împreună cu zona de protecție aferentă, conform Fig. III. 2.4;
- în Lista Monumentelor Istorice din 2015 este înscrisă, la poziția 263, *Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"*, fără a fi menționată explicit, moara;

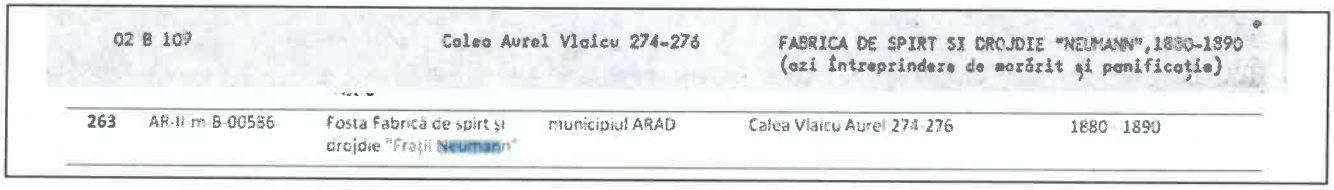
Din păcate, nici în 2024 lucrurile nu sunt mai clare, Noul PUG (în lucru) prezentând la Situația existentă - monumentul Fabrica de spirt și Moara (fără Fabrica de drojdie) iar la propus, la fel (Fig. V.1.10), cu reevaluarea însă a zonei de protecție, care de data aceasta este mai extinsă. Această analiză reprezintă însă o realitate incompletă, susținută poate, de datele juridice (parcele cadastrale) dar insuficient fundamentată din punct de vedere istoric și al valorilor prezente în teren.

[168] https://www.cjarad.ro/activitate/hotarari-adoptate/2001/439-hot%C4%83r%C3%A2ri-adoptate--53-29062001.html, accesat la 03.09.2024.

Concluzii

În considerarea celor de mai sus şi în lipsa unor documente sau descrieri oficiale ale obiectivelor precise care au fost luate în considerare la propunerile de înscriere în Listele Monumentelor Istorice (şi la migraţia acestora pe listele ulterioare), opinăm că elementele protejate prin LMI sunt clădirile principale ale Fabricilor de spirt şi drojdie şi ale Morii, cu terenurile aferente acestora, în conformaţia primei înscrieri în listele din 1991. Această apreciere nu exclude din zona protecţiei prin afiliere alte clădiri de pe amplasament ce pot prezenta interes valoric, cu menţiunea că, totuşi, referinţele din liste sunt destul de clare, la fabrici şi moară. Faţă de situaţia la acea dată, operaţiunile succedate de-a lungul timpului, de parcelări, edificări şi/sau demolări, au condus la modificarea fondului construit din punct de vedere juridic şi al consistenţei materiale. De asemenea, nu cunoaştem să fi existat o documentaţie de declasare pentru vreunul dintre imobilele de pe amplasament. În prezent, obiectivul primordial este de a inventaria şi stabili resursele valoroase, încă existente, în scopul enunţării permisivităţilor şi restricţiilor aplicabile fiecăreia în parte, astfel încât să beneficieze de protecţie în continuare.

NOTĂ: Lista Monumentelor Istorice (LMI) a fost realizată în 2004, în baza prevederilor art. 60 alin. (1) din Legea nr. 422/2001, după care a fost actualizată în anii 2010 şi 2015. Monumentele istorice sunt clasate sau declasate la solicitarea proprietarilor, a instituţiilor şi a organizaţiilor cu activitate în domeniul patrimoniului prin ordin de ministru, publicat în Monitorul Oficial. Lista Monumentelor Istorice este realizată pe judeţe. Actuala listă este anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, având un caracter oficial şi legal.[169]



	02 B 109		Calea Aurel Vlaicu 274-276	FABRICA DE SPIRT SI DROJDIE "NEUMANN",1880-1890 (azi întreprindere de morărit şi panificaţie)		
263	AR-II-m-B-00586	Fosta Fabrică de spirt şi drojdie "Fraţii Neumann"	municipiul ARAD	Calea Vlaicu Aurel 274-276	1880	1890

Fig.V.1.5 Extras LMI 1991, respectiv 2004. @Institutul Naţional al Patrimoniului



Fig.6.a. LMI 2004 - Anexa II.9 la PATJ 2010, ce face referire la HCJ NR. 53 din 29.06.2001[170]

Denumire, funcţiune, adresa	Zona de protecţie conf. Studiului "Zone construite protejate" pr. Nr.29.121 -m-
1. Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 43 CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ S.C. "TRINITY" S.A. (fost MARTA)	**R=125**
2. Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274 276 FABRICA DE SPIRT - DROJDIE ŞI MOARA "FRAŢII NEUMANN"	**R=140**

Fig.V.1.6 Extras Anexa nr. 2 la HCJ NR. 53 din 29.06.2001.

[169] https://www.cultura.ro/lista-monumentelor-istorice

[170] @ https://www.cjarad.ro/uploads/files/Serv_amen.ter.urbanism/PATJ%20ARAD%202010%2004.MAR.2010%20-%20pdf/PATJ%20ARAD/Studiu_istoric/02.5.i_LMI_AR_17_20.pdf



Fig.V.1.7. Extras plan cadastral 1975, anterior primei înscrieri în LMI 1991. Sursa: OCPI

Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"

1. IDENTIFICARE

1.1.	Cod LMI	AR-II-m-B-00586
1.2.	Denumire oficială	Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"

2. LOCALIZARE ADMINISTRATIVĂ

2.1.	Localitate, cartier	Municipiul Arad, Cartier Aurel Vlaicu
2.2.	Adresa	Calea Aurel Vlaicu nr. 274-276

3. DETALIEREA STRUCTURII

3.1.	Arhitectură și stil	Arhitectură industrială de sfârșit de secol XIX
3.2.	Funcțiunea/utilizarea în prezent	SC Indagrara Prodcom SA
3.4.	Utilizarea inițială	Fabrica de spirt și drojdie "Frații Neumann"
3.5.	Modificări	ruină

4. DATARE

4.2.	Perioada	1880-1890

5. ISTORIC, PERSOANE ȘI EVENIMENTE ASOCIATE

5.1.	Istoric	Fabrica a fost fondată în anul 1851 de către frații Adolf, Eduard și Daniel Neuman. Actuala clădire, care o înlocuiește pe cea veche, datează din 1884 și reprezintă cea mai modernă fabrică a vremii din sud-estul Europei. Ulterior, în 1862, a fost construită și o moară. Utilajele lor au funcționat peste 100 de ani, fiind demontate abia după 1990. Din acest nucleu mai târziu s-a înființat *Indagrara - Fabrica de spirt și drojdie* Carol înființează în 1909 Fabrica de Textile Arad, pe care ulterior o va conduce nepotul său Francisc Neuman. Pasionat de fotbal, acesta a înființat clubul de fotbal I.T. Arad și în 1946 a construit Stadionul ITA. A avut două echipe ITA și Indagrara. Pentru merite deosebite aduse economiei Imperiului, familia Neuman a fost înobilată, în 1884, de Franz Iosif, Împăratul Austro-Ungariei. Francisc von Neuman are titlul Baron de Vegvar.







Fig.V.1.8. Extras PUG 2014 pe care apare marcat monumentul - Fabrica de spirt (Fabrica de drojdie și Moara nu sunt marcate/menționate). Anexa fișe monumente LMI din afara zonei centrale (SIG 2014)[171]

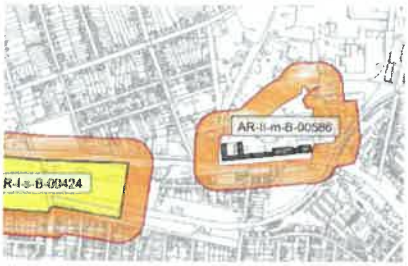
[171]@https://e-guvernare.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/2CFDFA3233103693C225883A003CDC91/$FILE/D.2.2.%20Anexa%20fi%C8%99e%20monumente%20LMI%20din%20afara%20zonei%20%20centrale%20(SIG%202014).pdf?Open

În zona industrială din partea de nord sunt prezente două clădiri monument istoric, ambele nevalorificate în prezent și aflate în stare de degradare: **Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"** (AR-II-m-B-00586) și **Fostă clădire administrativă a Fabricii "Astra"** (AR-II-m-B-00585). Patrimoniul industrial construit este o categorie puțin reprezentată la noi în țară, astfel că restaurarea și valorificarea lui ar crea un plus de atractivitate și specificitate cadrului construit în Arad.



Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann", 1884 și Moara 1862

Fig.V.1.9. Extras Memoriu aferent PUG 2014, cu descrierea ce include și Moara[172]



ZCP existente - Monument+Zona de protectie - existent



ZCP propuse - Monument+Zona de protectie - propus



ZIR - propus

Situatie existenta. Sinteza disfunctionalitati





Analiza patrimoniului construit. Stilistica fondului construit

UTR propuse - ZCP_R_MDP propusa

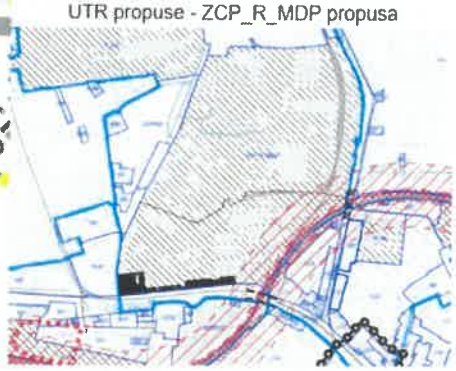


Fig.V.1.10. Extras PUG 2024 @ https://e-guvernare.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/AllByUNID/plan-urbanistic-general-al-municipiului-arad-00018902?OpenDocument

[172] Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, Memoriu General, p. 233

În ceea ce privește adresa poștală care identifică monumentul în LMI, singura referință de care dispunem este baza de date wikimapia, care marchează numerele 274-276 în extremitatea vestică a frontului de la Calea Aurel Vlaicu. Acuratețea informațiilor este discutabilă, dar, având în vedere că Grădinița din partea dreaptă este la nr. 270 (gmaps), Arbema la 270-272, este doar logic ca incinta fabricilor Neuman să primească nr. 274-276. Continuitatea numerotării se oprește la intersecția cu str. Meșterul Manole. Toate imobilele din amplasamentul studiat (conform CF, PAD) sunt cu adresa pe str. C. A. Vlaicu, nr. 274, nr. 274A, 274B, 274c sau 274D.

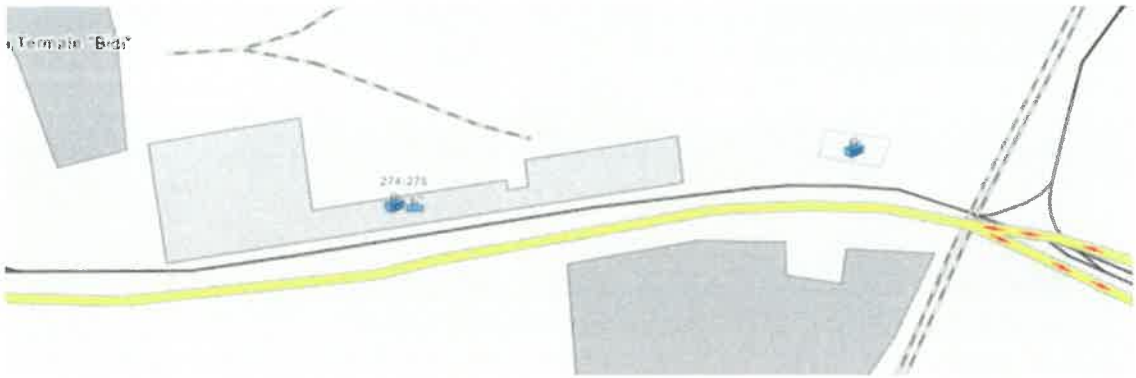


Fig.V.1.11. Adresă poștală [173]

b) Caracteristici ale elementelor protejate și stabilirea modului de protecție

Trama stradală

- relația directă (la front principal) cu Calea Aurel Vlaicu (anterior Pecskai ut, Neuman Samu ut);	- protecție suplimentară prin menținerea integrității frontului, a gabaritului profilului stradal transversal, maximal, inclusiv a platoului liber de construcții - cu arbori de aliniament/circulație pietonală/spațiu verde de fațadă;
- delimitarea diferențiată, din pdv. structual-morfologic, a cvartalului: -zona sistematizată istoric cartier Gai, la vest (str. Meșterul Manole), -artera principală de circulație Arad-Nădlac, la sud și în proximitatea Căii Ferate Arad-Pecica-Nădlac, la est și -tendința de fluidizare a limitei de nord;	- necesită protecție prin controlarea sistematizărilor la nivel urban și zonal astfel încât conformația istorică (mostrele diferite de țesut urban, trama stradală, densitatea diferențiată, etc.), repearbilă în timp, să nu fie alterată;
- caracterul organic al străzilor Meșterul Manole / Calea Aurel Vlaicu / Poetului /Făt – Frumos, în zona de incidență a cvartalului studiat;	- protecție prin PUG prin menținerea traseului existent al acestor străzi, fapt ce nu exclude sistematizarea profilelor astfel încât circulațiile auto/pietonale/velo să fie fluidizate iar cvartalele limitrofe, puse în valoare; - se încurajează astfel o tranzitare mai activă între cartiere și o mai bună cunoaștere și utilizare a punctelor de interes/resurselor/dotărilor cartierelor, zona fiind încărcată de valori, în acest sens (ex. parc, ștrand, biserici, monumente, etc.);
- relația directă cu intersecția dintre str. Meșterul Manole și str. Codrului, reper istoric în conturarea Pieței Ghizela și separarea Gai/Poltura;	- protecție prin PUG care să garanteze conservarea cvartalului definit de str. Bogdan Voievod, str. Meșterul Manole, str. Codrului și punerea lui în valoare prin: -protejarea Bisericii Romano-Catolice, -protejarea Cinema Solidaritatea (edificat în anul 1929 după planurile arh. Silvestru Rafiroiu), -protejarea

[173] https://wikimapia.org/20001429/ro/Fosta-Fabrica-de-spirt-si-drojdie-Neuman-1851

	perspectivelor prin menținerea needificată a zonei nord (groapa Gizella);
- căile de circulație și accesurile istorice ce generează traseele regulatoare în interiorul zonei industriale;	- protejate prin apartenența la zona de protecție a monumentului; - necesită protecție suplimentară prin marcarea corespunzătoare: fie prin construire (ca reper de aliniere pt. construcții), fie prin amenajare ca elemente direcționale, fie chiar prin potențarea perspectivelor vizuale;

Parcelar

- arealul amplu de ocupare al zonei industriale, ce definește un întreg cvartal;	- protejat prin PUG și prin statutul de Monument sau afilierea la zona de protecție; - conservarea va fi garantată prin controlarea și limitarea intervențiilor ce pot altera integritatea; - necesită protecție suplimentară prin corelarea ZIR/SIR propus prin PUG cu ZIN/IIN semnalat prin SIZ;
- caracteristica istorică de considerare a zonei industriale Neuman în ansamblul ei, în pofida faptului că era compusă din mai multe parcele, adiționate treptat;	- această caracteristică nu trebuie considerată un impediment în extinderea protecției generată de monumente și de restul valorilor identificate, asupra unui areal ce depășește cadrul juridic cadastral;
- creșterea organică a incintei fabricilor dinspre colțul de sud-vest spre est și nord (vezi zona de maximă concentrare a valorilor de patrimoniu);	- este necesar ca orice scenariu de reconversie/restructurare a ZIN să abordeze concomitent problematica conservării/protejării valorilor de patrimoniu cu necesitatea implementării unor strategii economice de susținere a lor;
- relația dintre loturile (parcelele) componente și construcții, respectiv trama stradală și căile de circulații interne;	- înțelegerea și protecția ierarhiilor istorice: -tramă stradală, -regim de aliniere la fronturi/dispunere clădiri, -fluxuri/trasee/circuite industriale (excepție traseul principal de CF, care domină ierarhic incinta), -parcele componente; - se recomandă aplicarea strategică a acestora, în continuare;
- caracterul istoric, de ansamblu integrator (în pofida alcătuirii din mai multe loturi) al țesutului urban industrial, în contrast cu zona de locuire adiacentă, formată din loturi lungi și înguste;	- protecție suplimentară prin PUG; este recomandată aplicarea unei strategii de restructurare la nivel macro a zonei industriale, care să permită reglementări coerente la nivel de zone și sub-zone componente;

Fond construit – caracteristici arhitectural-constructive și plastice (componente artistice)

- caracteristica ocupării fronturilor în regim de construire înșiruit/cuplat – cordon de protecție sau închiderea cu împrejmuiri, spre stradă (în special incinta fabricilor IIN, pe latura de vest și sud); motivul putea fi și de securizare a zonei interioare a amplasamentului; la est, "bariera" era calea ferată;	- protecție prin PUG; - necesită protecție suplimentară prin PUZ prin studierea desfășuratelor de fronturi stradale și identificarea zonelor unde este obligatorie respectarea regimului de aliniere la front și a celor unde este permisă retragerea sau perforarea continuității fronturilor;
- caracteristica tratării uniforme/unitare/similare a conformării de gabarit și plasticii arhitecturale a clădirilor industriale (goluri de uși și ferestre marcate de ancadramente, acoperișuri în două ape, tencuieli uniformizate, cromatică unitară, etc.);	- protecție prin statutul de monument, dar necesită protecție în continuare prin PUG, PUZ, DTAC; - fondul construit Neuman se detașează de perioada socialistă prin calitatea materialelor și estetica accentuată și necesită protecție suplimentară;

- atenția acordată calității arhitecturii clădirilor principale (materiale de alcătuire, tehnică constructivă, estetica structurală, etc...) concomitent cu imprimarea aceloraşi caracteristici estetice (la scară mai mică) și clădirilor secundare, cu obiectivul creării unei imagini unitare;	- necesită protecție prin conservarea plasticii arhitecturale și a tehnicilor constructive, ca elemente identificatoare pentru fondul construit Neuman; - prevederea se aplică și clădirilor ulterior adăugate, în perioada comunistă sau post-decembristă, care prezintă resurse valorice;
- caracteristica istorică de ocupare a incintei cu construcții dispuse ordonat – paralel sau perpendicular pe fronturile stradale, independent de dispunerea lor: - în aliniament sau cu retragere în interiorul proprietății;	- necesită protecție suplimentară prin PUZ prin realizarea unui studiu de amplasament al inserțiilor nou propuse, care se vor raporta fie la căi/trasee de circulație interne fie la orientarea paralelă sau perpendiculară pe fronturile stradale (vezi pct. anterior);
- orientarea clădirilor generează axe direcționale interioare amplasamentului și trasee de circulație pietonală;	- necesită protecție suplimentară prin PUZ prin ierarhizarea traseelor, stabilirea celor de tranzit la nivel de ansamblu și a celor de deservire locală;
- gruparea funcțional/tipologică a clădirilor principale (Fabrica de drojdie – nord / Fabrica de spirt – sud-vest / Moara – sud-est); relaționarea acestora cu alte clădiri cu funcțiuni complementare, inserate în zonele adiacente;	- necesită protecție suplimentară prin PUG și PUZ; - este posibilă reglementarea etapizată a zonelor, cu condiția de subordonare unui scenariu de ansamblu pentru tot amplasamentul;
- asocierea simbolică sau cu rol de "martor" a unor tehnici constructive sau de decorație, anumitor perioade istorice (ex. raportul plin-gol la clădirile din fondul Neuman vs. cele din perioada socialistă, frontonul clădirii garaj, etc.);	- protecție asigurată prin statutul de Monument sau prin afiliere la zona de protecție; necesită protecție în continuare prin intervenții controlate/condiționate asupra imobilelor existente, identificate ca fiind valoroase;
- caracteristica istorică a clădirilor principale din front de a avea un regim de înălțime semnificativ superior celor din interiorul incintei sau celor cu funcțiuni secundare; - accentele de înălțime interne amplasamentului erau coșurile de fum;	- necesită protecție suplimentară prin controlarea regimului de înălțime pe zona internă IIN, astfel încât să nu se creeze conflicte de dominare între noile inserții și clădirile valoroase/monumente, existente; o există o excepție pe zona de centru-nord, când, odată cu extinderea ansamblului de la drojdie spre interior, s-a preluat înălțimea maximală a acestuia, la noile inserții (grupul CF304444-C1÷C4); - accentul de înălțime actual din interiorul IIN este imobilul de pe CF320332-C1;
- înălțime diferită a clădirilor amplasate la fronturile stradale = fronturi susținute ca și continuitate, dar dinamice ca și siluetă a înălțimilor;	- necesită protecție prin PUG și PUZ prin prisma conservării acestei dinamici, fără impunerea unor tendințe de uniformizare;
- caracteristica utilizării subteranului (clădiri și/sau teren) pentru dotările tehnologice;	- este necesară în primul rând inventarierea/cartarea dotărilor tehnologice din subteran (ex. bazinele), eventual prin diagnostic non-invaziv (ex. magnetometrie); - necesită protecție prin prisma identificării zonelor oportune pentru posibile inserții de construcții/amenajări noi;

Zonificare, funcțiuni și folosință

- poziționarea istorică strategică a cvartalului de referință la confluența țesutului antropizat al	- necesită protecție suplimentară, în special prin PUG; - având în vedere valorile mari atribuite dezvoltării

cartierului Gai şi periferia oraşului Arad, caracteristică cu dublă conotaţie, atribuită în timp: o iniţial a permis o dezvoltare otimă a industriei; o ulterior, în perioada post-decembristă şi odată cu eliminarea treptată a industriei, dobândeşte un caracter de spaţiu "negativ";	industriale, atât în perioada Neuman dar şi ulterior, în cea comunistă, şi importanţa transmiterii acestora, către viitor, considerăm că este esenţial ca ZIN să işi poată adapta şi reinventa, la momentul oportun, o funcţie industrială în manieră contemporană şi prospectivă; - nu este recomandată eliminarea acestei utilizări din reglementări urbanistice la nivel de oraş şi zonă;
- zonificarea separată dar interdependentă a Zonei Industriale Neuman (ZIN) cu incinta fabricilor (IIN);	- necesită protecţie suplimentară prin PUG şi PUZ, prin: o posibilitate de accesare separată din trama stradală, o tipologii diferite de mobilare cu construcţii, o menţinerea compatibilităţii / complementarităţii funcţiunilor, o posibilitatea creării de legături între cele două; - menţinerea simbolică şi faptică a unui nivel de subordonare al ZIN faţă de IIN; - o eventuală reglementare dedicată pentru zona est a ZIN este posibilă, însă aceasta nu ar trebui să permită crearea unui pol de interes dominant în relaţie cu IIN;
- organizarea internă a incintei fabricilor bazată nu pe limite cadastrale (de parcelă) ci pe funcţiuni, pe fluxuri şi căi de circulaţie/trasee, dintre care unele, tehnologice;	- necesită protecţie suplimentară prin prisma faptului că, independent de numărul de parcele şi trasarea lor, organizarea incintei este necesar să se facă bazat pe criterii de coerenţă funcţională concomitent cu respectarea evoluţiei istorice, documentate;
- caracteristica istorică Neuman, de subordonare alternativă a fluxurilor şi căilor de circulaţie/trasee tehnologice, mobilării cu construcţii a amplasamentului; o excepţie face linia principală de cale ferată ce străbate incinta pe direcţie oblică NE-SV, care domină şi determină conlucrarea zonei nord cu zona sud; - caracteristica ulterioară, de amplasare a construcţiilor socialiste în relaţie de subordonare faţă de mobilarea şi fluxurile etapei anterioare;	- necesită protecţie prin prisma înţelegerii importanţei respectării ierarhiilor deja create, asftfel încât să nu se creeze raporturi conflictuale între noile dezvoltări şi cele anterioare, identificate ca fiind valoroase prin prezentul SIZ; - noile inserţii de construcţii vor fi subordonate fluxurilor istorice iar în cazul în care se vor coagula într-un nucleu polarizator, acesta va fi astfel reglementat încât să nu domine monumentele;
- capacitatea rezultată a traseului principal, central de cale ferată de a se constitui atât în centru polarizator cât şi în limită de separaţie a zonei nord vs. sud, potenţând caracterul diferit al acestor două zone; cu toate acestea, nu se constituie ca barieră ci mai degrabă ca un element de coagulare;	- necesită protecţie suplimentară în ceea ce priveşte valoarea memorială şi conservarea *in situ,* ca martor a utilizării industriale a amplasamentului; - este recomandată suplimentarea protecţiei prin integrarea efectivă sau măcar simbolică în noile dezvoltări; - necesită o zonă de protecţie adiacentă, de "respiro", caracteristică generală a traseelor de circulaţii din incintă;
- organizarea Zonei Industriale Neuman (externă incintei fabricilor) ţinând cont de limitele cadastrale şi parcelare;	- această caracteristică impune mai multă rigurozitate în reglementarea zonei de est şi nord est, externă IIN;

Spaţii libere

- caracteristica teritoriului limitrof dar şi a amplasamentului studiat de a genera în mod neintenţional spaţii libere rezultante şi care, în timp, au primit (sau nu) caracter antropizat (ex. CF 300847, CF 320339);	- necesită protecţie prin PUG şi prin PUZ în ceea ce priveşte păstrarea lor şi, acolo unde este cazul, integrarea în zonele de restructurare;
- caracteristica de ambientare a construcţiilor de dotări tehnologice (bazine, rezervoare, etc.) în spaţiile libere, uneori înverzite;	- necesită protecţie suplimentară prin PUZ; - în special în cazul dezafectării lor, spaţiile rămase libere necesită restructurare sau amenajare; - în cazul păstrării, necesită în primul rând, punere în siguranţă;

Spaţii verzi şi plantate

- caracteristica de flancare a unora dintre circulaţiile interioare incintei industriale cu arbori de aliniament;	- poate fi o trăsătură aplicabilă traseelor pietonale directe;
- generarea de spaţii libere înverzite "negative", rezultate între sau în jurul unor construcţii, şi care primesc caracteristici diferite (excepţie este parcul amenajat din spatele clădirii de birouri);	- caracteristică prin prisma asocierii, în principal, cu regimul de construire de tip izolat; - necesită protecţie prin clarificarea caracterului în relaţie cu clădirile/dotările (în special cele perimetrale construcţiilor sau adiacente infrastructurii);

*Pentru inventarierea şi gestionarea spaţiilor verzi şi plantate se va căuta colaborarea cu specialişti peisagişti.

Amplasament cu potenţial arheologic

- nu sunt semnalate vestigii arheologice reperate, dar zona poate prezenta interes din acest punct de vedere;	- protejate prin PUG/legislaţia specifică şi prin statutul de Monument; - necesită protecţie suplimentară prin cercetare arheologică şi ceea ce derivă din aceasta, conform legislaţiei în vigoare;

Patrimoniu imaterial

- istoricul de cale ferată industrială (traseul liniilor de cale ferată);	- protecţie asigurată prin statutul de Monument; - necesită protecţie suplimentară prin PUZ;
- denumirea "Fabrica de sprit şi drojdie Fraţii Neuman", Moara şi ulterior, Indagrara, Armopan, etc. ;	- protejată prin statutul de Monument; - recomandare de protecţie suplimentară prin branding de patrimoniu/marcă înregistrată;

Patrimoniu mobil

- Utilaje, brevete, schiţe/desene, reţete, etc., asociate cu istoricul activităţii industriale în perioada Neuman şi după;	- după identificare, necesită protecţie ca resurse informaţionale şi tehnolgice şi prin asocierea cu brandingul de patrimoniu;

c) Elemente protejate, după tip, grad de protecţie, intervenţii permise

Trama stradală, circulaţii, accesuri	Intervenţii permise/permise cu condiţii/interzise
- parţial protejate prin PUG; - protejat prin statutul de Monument şi/sau apartenenţa la zona de protecţie a monumentului; - necesită protecţie suplimentară prin PUG/PUZ;	- se impune menţinerea traseelor identificate ca fiind valoroase din punct de vedere urbanistic şi istoric (principale) şi punerea lor în valoare ca şi căi de circulaţie, ca şi reper de aliniere pt. construcţii, ca şi elemente direcţionale, sau chiar pentru potenţarea perspectivelor vizuale; cu titlu conceptual, acestea pot fi tratate ca "limite" fără a se constitui în "bariere"; o acolo unde restructurările impun, este permisă crearea de trasee noi de circulaţie, cu condiţia ca

acestea să fie subordonate celor istorice;

- se recomandă menținerea accesului principal la Moară pe latura sud, care a suferit transformări în timp (CF 320612 - C2+C1):
  - se permite conservarea/restaurarea;
- în această zonă, este posibilă restructurarea traveilor din lateral dreapta (C2 - cabina poarta+expediție tărâțe) cu condiția recreării unei imagini de front continuu în aliniament:
  - nu este exlusă lărgirea accesului pe această bucată pentru facilitarea fluxurilor către Moara (prin eliminarea - cabină poartă+expediție tărâțe) cu condiția tratării integrate a acestuia, de ex., sub forma unui portal;
  - în acest caz, se recomandă analizarea unei variante în care se păstrează turnul expediție tărâțe (partea superioară) în vederea integrării lui în noul aparat de acces;
  - nu se permite desființarea fără un scenariu de restructurare a acestei zone și asigurarea resurselor necesare implementării lui;
- se recomandă o penetrare cât mai redusă a fronturilor cu clădiri istorice (str. Meșterul Manole și Calea Aurel Vlaicu), fiind indicată utilizarea accesurilor existente (sau redeschiderea celor obturate);
  - cu titlu de excepție, sunt permise accesuri noi sau lărgirea celor existente, în zonele de restructurare și în condițiile prezentului SIZ;
- tot cu titlu de excepție, este permisă asanarea fronturilor de construcții parazitare; pe zonele astfel eliberate se recomandă:
  - fie realizarea noilor accesuri,
  - fie închiderea cu împrejmuiri sau construcții noi;
  - nu se permite crearea de alveole neprotejate spre stradă (singura excepție de acest gen a constituit-o parcul dispărut din zona Fabricii de drojdie, care era, de fapt, al comunității) ;
- în cazul accesului istoric de pe str. Meșterul Manole, din zona fostului bazin de răcire:
  - necesită protecție și zona limitrofă din incintă și în special relația cu platoul fostului bazin de răcire, prin prisma spațiilor libere ce oferă perspective valoroase de ansamblu;
- se recomandă ca, în zonele de restructurare posibilă, indicate prin SIZ, circulațiile majore să se realizeze pe direcții transversale, în detrimentul unor trasee perimetrale (prin aceasta se înțelege că traseele majore este recomandat să străbată incinta și nu să se coaguleze doar pe anumite zone);
- se recomandă studierea posibilității integrării structurilor căilor de circulație istorice în noile trasee;
- se impune amenajarea/finisarea suprafețelor aleilor/căilor principale și secundare de circulații conform cu un concept unitar de restructurare urbanistică și peisajeră pentru toată incinta (tot amplasamentul studiat), chiar dacă reglementarea se va face etapizat (prin mai multe documentații de urbanism);
- se impune organizarea și ierarhizarea fluxurilor majore de

	circulație, a punctelor principale de intrare/ieșire pe amplasament, într-o manieră integrată, pentru tot situl studiat; se recomandă un scenariu cât mai schematic și direct - la nivel macro (al întregului amplasament), concomitent cu unul cât mai versatil și organic - la nivel micro (pe diferite zone funcționale); - este interzisă eliminarea ca spațiu deschis, liber de construcții (construirea pe traseul ei) căii de acces/străzii istorice din colțul de sud-est, ce separa lotul cu Grădinița și Fabrica de pâine Armopan, de IIN: o alături alte câteva fragmente de construcții reperate în teren, este mărturia separării IIN de ZIN concomitent cu conlucrarea lor sub o gestiune comună; o se permite potențarea acestuia, argumentată de recreerea vechiului drum ce separa parțial IIN de ZIN; - se recomandă ca amenajarea de parcări colective să se realizeze în subteran sau în sistem integrat de "dală urbană"; o se vor găsi soluții compensatorii de ameliorare a impactului vizual major asupra teritoriului: împrejmuirea cu vegetație, acoperirea cu iarbă, îngroparea parțială în pământ etc.; - în cazul platoului liber de construcții din fața clădirilor, adiacent carosabilului de pe str. Calea Aurel Vlaicu, cel puțin pe lungimea frontului de sud al cvartalului analizat: o nu este recomandată organizarea de parcări rutiere pe această zonă; o se interzice diminuarea gabaritului (lățimea) trotuarului (zona de circulație pietonală adiacentă frontului construit); o se interzice amplasarea de panouri pentru publicitatea stradală pe această zonă; cu titlu de excepție, se permite semnalizarea funcțiunilor majore asociate amplasamentului, cu condiția realizării unui regulament și a brandingului de patrimoniu; o se permite păstrarea panoului existent din zona accesului principal, ca mărturie și element de branding pentru monument; o se interzice ridicarea cotei de călcare pe această zonă, fiind necesară o atenție sporită pentru zona de articulație cu subsolurile clădirilor (unele elemente ale acestora depășesc limita de proprietate în subteran și intră sub spațiul verde/trotuar);

Parcelar	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- parțial protejat prin PUG; - protejat prin statutul de monument și/sau apartenența la zona de protecție a monumentului; - necesită protecție suplimentară prin PUZ/PUG;	- se interzic divizările/comasările de teren ce nu țin cont de parcelarul istoric și de zonificările incintei, înțelegând prin aceasta că îngreunează sau fac imposibilă aplicarea coerentă a reglementărilor ce asigură protecția monumentului; - având în vedere numărul mare de parcele în care este împărțit amplasamentul studiat și care sunt dezmembrări ulterioare primei divizări semnificative din 1994 (vezi Analiză parcelar, Cap. II.6a), b), este recomandată comasarea pe criterii de coerență funcțională și ținând cont de evoluția istorică;

	○ dacă, punctual, acest lucru nu va fi posibil, acest fapt nu va constitui un impediment în aplicarea coerentă a reglementărilor prevăzute în SIZ şi care vor fundamenta documentațiile de urbanism PUZ;

Zonificare funcțională	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- protejată prin PUG şi prin statutul de Monument; - necesită protecție suplimentară prin PUG nou şi prin PUZ;	- este permisă zonificarea funcțională diferențiată a arealelor aferente celor 3 unități industriale (ce compun IIN), cu condția ca aceasta să fie subordonată unei strategii integrate de restructurare / funcționalizare a întregului amplasament, fundamentată pe baza unei analize multicriteriale și a recomandărilor din SIZ; - pentru o reglementare coerentă şi eficientă, se recomandă administrației locale reglementarea unei zone protejate dedicată întregului cvartal şi stabilirea zonelor şi subzonelor funcționale, corelate cu ZIR/SZIR; - este permisă segregarea temporară (funcționala şi fizică) a subzonelor, cu condiția subordonării unui concept unitar pentru întreg ansamblul, a cărui integritate să poată fi restabilită oricând; - este permisă tratarea diferențiată a suprafețelor de călcare, în cadrul aceleiaşi subzone, în funcție de utilizare, cu condiția subordonării unui concept unitar şi integrat în ansamblu (ex. pavaje minerale vs suprafețe înverzite); - restaurarea/reconversia funcțională a clădirilor principale existente în relație cu noile inserții pe amplasament se va face astfel încât între acestea să nu existe un conflict de dominare; cele din urmă vor fi subordonate monumentelor şi clădirilor identificate ca fiind valoroase; - este permisă crearea/coagularea de noi nuclee funcționale, cu condiția ca acestea să nu surclaseze monumentele, ci să conlucreze integrat; - distribuirea pe amplasament a funcțiunilor nou adăugate va fi proiectată în relație cu traseele de circulație şi căile de acces, de aşa manieră încat să asigure fluxuri cat mai facile; - este permisă refuncționalizarea clădirilor secundare cu utilizări compatibile şi complementare celei atribuite clădirii principale din vecinătate, sau funcțiunii dominante din zona de restructurare din care fac parte;

Țesut construit	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- parțial protejat prin PUG, prin statutul de Monument şi prin apartenența la la zona de protecție; - necesită protecție suplimentară prin PUZ şi prin PUG;	- este permisă mobilarea amplasamentului cu mai multe corpuri de clădire, în sistem de construire izolat/cuplat (înşiruit - prin excepție şi doar acolo unde susțin fronturi), ○ acestea pot adăposti funcțiuni principale sau să îndeplinească rolul de "suport" pentru necesitățile funcționale şi de exploatare a întregului cvartal; ○ amplasarea lor se va raporta fie la căi/trasee de circulație interne (ex. funcțiuni suport) fie la orientarea paralelă sau perpendiculară pe fronturile stradale (ex. funcțiuni principale), în urma unui studiu de amplasament general valabil; - este permisă crearea unui „pol" de interes nou, cu condiția ca mobilarea acestuia cu construcții să fie echilibrată în ceea ce

	privește distribuția lor în areal – în acest sens, pentru zona PUZ se va analiza conceptul de "dală urbană"; - cu titlu general, este interzisă edificarea de construcții care prin gabarit alterează sau surclasează monumentul; indiferent de natura intervențiilor, clădirile monumentale își vor păstra caracterul de dominantă în relație cu alte construcții și cu amplasamentul; o cu titlu de excepție, este permisă crearea unui accent vertical pentru semnalizarea noilor funcțiuni, cu condiția ca acesta să fie suficient de distanțat față de monumente și să nu creeze o relație conflictuală (ex. posibilă amplasare pe zona 3 de restructurare prin PUZ); - este posibilă reglementarea etapizată a diferitelor zone, cu condiția de subordonare unui scenariu de ansamblu pentru tot amplasamentul; - se va căuta un limbaj arhitectural comun pentru clădirile contemporane, conform unui concept unitar pentru toată incinta (tot amplasamentul studiat), chiar dacă mobilarea se va face etapizat; prin aceasta se înțelege că noile inserții nu vor intra în conflict de expresie stilistică între ele și nici de dominare în raport cu clădirile existente, care și ele sunt mărturii ale unor etape diferite de edificare; - sunt permise regimuri de înălțime diferențiată pentru construcții cu rol principal, cu condiția să nu se creeze conflicte de dominare între noile inserții și clădirile valoroase/monumente, existente; se va avea în vedere și în acest caz caracteristica complementarității/compatibilității stilistico-arhitecturale; - sunt interzise intervențiile asupra fondului construit valoros care conduc la deprecierea conformării de gabarit (volumetrică, altimetrică, planimetrică), structurale, compartimentărilor interioare definitorii, relației plin-gol, registrelor orizontale/verticale, etc., - sunt permise doar intervenții controlate/condiționate asupra imobilelor existente, identificate ca fiind valoroase; - se permite, prin cercetare arheologică și ceea ce derivă din aceasta, conform legislației în vigoare, exploatarea subteranului; - este permisă desființarea construcțiilor identificate ca fiind fără valoare istorică și arhitecturală, în vederea asanării amplasamentului; - este interzisă demolarea intențională a clădirilor cu valoare istorică, cu exceptia celor pentru care, punctual și argumentat, este permisă, în condițiile detaliate prin SIZ;
Traseele de cale feroviară și/sau de fluxuri tehnologice	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- protejate prin statutul de monument și/sau apartenența la zona de protecție a monumentului; - necesită protecție suplimentară prin PUZ;	- este necesară: o cartarea tuturor elementelor identificate în teren; o luarea măsurilor necesare unei optime conservări *in situ* a elementelor valoroase; o marcarea în paviment a urmelor traseelor, pe zonele unde au fost dezafectate;

	- sunt posibile: o măsuri pentru creşterea valorii ambientale şi integrarea într-un scenariu de ansamblu, pentru toată incinta; o dezafectarea elementelor în stare avansată de degradare şi pentru care restaurarea sau conservarea nu este posibilă, cu condiţia marcării memoriale; - se interzic intervenţiile care elimină orice fel de posibilă indentificare memorială a traseelor fostelor linii de cale ferată industrială; cu titlu general, nu este permisă desfiinţarea integrală; o orice intenţie de dezafectare a elementelor componente ale circuitelor industriale istorice se recomandă a fi abordată cu maximă precauţie, având în vedere caracterul unicat al acestora în relaţie cu ansamblul şi pericolul unor pierderi iremediabile; - se recomandă fie păstrarea şi conservarea *in situ* a acestora fie, acolo unde nu este posibil, relocarea lor, dar cu marcarea în paviment a urmelor traseelor; Argumente pentru conservare/restaurare/punere în valoare după recomandările propuse: - re-crearea unei rețele coerente de elemente de infrastructură tehnologică/de transport (indiferent de tipologia aleasă) are foarte mare potențial de asigurare a unui grad de autonomie locală; - infrastructura tehnologică/de transport poate deveni instrumentul cel mai eficient de regenerare urbană și are foarte mare potențial de deveni un atractor la nivel de oraș; - garantează asigurarea implicită a unei protecții suplimentare pentru monumente, prin menținerea caracteristicii de spații libere a acestor zone; - marcarea în paviment a urmelor traseelor contribuie la conservarea memoriei locului și transmiterea acestei valori, pe mai departe;
Bazinele/rezervoarele	Intervenţii permise/permise cu condiţii/interzise
- protejate prin valoarea derivată din statutul de monument și/sau apartenența la zona de protecție a monumentului; - necesită protecție suplimentară prin PUZ;	- având în vedere ca multe sunt subterane, este necesară investigarea suplimentară și stabilirea gradului de conservare; - acest tip de dotări vor fi analizate punctual, întrucât pot prezenta caracteristici diferite: unele se constituie în grupuri coagulate, altele au amplasament istoric, altele pot să nu prezinte nici un interes; unele sunt în relație directă cu clădiri, altele sunt construcții independente; - cu titlu general, acestea pot să fie conservate *in situ,* cu condiția securizării lor sau pot fi eliminate, pentru motive de valorificare a terenului; - se recomandă conservarea grupurilor coagulate de rezervoare semnalate prin SIZ;
Alcătuirea fronturilor și regimul de aliniere	Intervenţii permise/permise cu condiţii/interzise
- protejat prin statutul de monument și/sau apartenența la zona de protecție a monumentului;	- Vezi CAP. V. subcap. 1 c): o *Trama stradală, circulații, accesuri - Intervenții permise/permise cu condiții/interzise;* o *Țesut construit - Intervenții permise/permise cu*

- protecție prin PUG; - necesită protecție suplimentară prin PUZ;	*condiții/interzise;* - este interzisă alterarea caracteristicii de construire în regim înșiruit – cordon de protecție a fronturilor stradale; Cu titlu de excepție: - este posibilă desființarea C1 – CF307160 pentru crearea de noi accesuri sau inserții de noi construcții, cu condiția integrării într-un scenariu de restructurare pentru Zona 2'; în acest caz, clădirile propuse vor fi detașate de fațada estică a Morii; o orice variantă de atitudine adoptată sau de posibilă relaționare cu monumentul (în regim de subordonare) va fi argumentată de un studiu de siluetă urbană și de gabarit atât la nivel de front stradal cât și interior incintei; o se va avea în vedere caracterul de mediere pe care intervenția trebuie sa o exprime, de la monument spre grădiniță, respectiv oraș; - este posibilă desființarea C2 – CF320612 cu condiția integrării într-un scenariu de restructurare pentru Zona 2; o în acest caz, se recomandă păstrarea părții superioare a traseului tehnologic (expediție tărâțe) ce face legătura cu moara și integrarea în noua intervenție; - în cazul frontului de pe str. Meșterul Manole este permisă asanarea de construcții parazitare sau fără valoare, însă nu este recomandată crearea de alveole neprotejate, spre stradă. (Vezi CAP. V punctul 1.c); o posibilă excepție poate reprezenta CF 320339 care se suprapune peste fostul parc, nu are construcții principale în front și beneficiază de 3 accesuri; o un scenariu de restructurare pentru zona 4 va avea în vedere aceste aspecte; - este posibilă deschierea accesului obturat (intrarea uscată) aferentă CF320320-C1; - se recomandă stabilirea unui regim de aliniere intern pentru construcțiile noi (sau extinderi ale construcțiilor existente, pentru care e permis acest lucru), ce va fi corelat și subordonat clădirilor valoroase; se recomandă raportarea la căi/trasee de circulație interne sau orientarea paralelă sau perpendiculară pe fronturile stradale, în urma unui studiu de amplasament general valabil;

Spații libere	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- protejate prin afiliere și apartenența la zona de protecție a monumentului; - necesită protecție suplimentară prin PUZ;	- spațiile libere aferente traseelor de cale ferată industrială: o acționează ca și cordoane de legătură și protecție în relație cu clădirile industriale; o vor fi intergate în noile dezvoltări; protecția unora va fi garantată tocmai prin proximitatea față de clădirile istorice (vezi Fabrica de spirt), în timp ce altora (ex. calea ferată industrială principală) le este necesară suplimentarea protecției prin reintegrarea în peisaj; o pot fi tratate ca limite, fără însă a se constitui în bariere;
	- spațiile libere aferente traseelor de circulații pietonale; o cele istorice, antropizate, își vor păstra caracterul;

	○ cele mărunte, apărute ulterior, pot fi păstrate sau vor putea fi reorganizate conform cu amenajările propuse;
	- spații rezultate libere în urma unor demolări de construcții sau scoatere din uz a unor instalații: ○ în special pentru acestea, este necesară prospectarea arheologică a subteranului; în funcție de informațiile obținute, se poate opta pentru reconstruirea pe amplasament sau păstrarea ca zone libere de construcții; ○ este recomandată clarificarea și atribuirea unui caracter acestor spații, pentru ca ele să participe la atmosfera de ansamblu a incintei;
	- spații libere "negative" rezultate în urma mobilării cu, construcții; ○ sunt spații reziduale, care permit clădirilor să "respire" și sunt caracteristice în special pentru tipologia de mobilare cu construcții în regim izolat; ○ se mai întâlnesc, punctual și la articulația clădiri – împrejmuiri; acestea pot facilita crearea de noi accesuri;
	- spații libere, plantate; ○ unele zone plantate au dispărut, iar amplasamentul rezultat a dobândit un alt fel de caracter în timp; pentru acestea, abordarea de reglementare e mai versatilă și permite reconversia în funcție de necesitățile funcționale; - pentru corecta și cuprinzătoarea analiză a spațiilor verzi și plantațiilor de pe amplasament este necesară colaborarea cu specialiști peisagiști în vederea inventarierii lor;

Elemente de peisaj	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- protejat prin statutul de monument și/sau apartenența la zona de protecție a monumentului; - necesită protecție suplimentară prin PUZ;	- în ceea ce privește parcul din spatele clădirii C1 – CF320340 (situat pe CF320399, CF307255, CF320599): ○ este interzisă desființarea/eliminarea; ○ se interzice desființarea elementului de mobilare urbană (banca) aflat în colțul sud vestic al parcului, acesta va fi restaurat și se recomandă integrarea lui în amajările viitoare; ○ este permisă extinderea și reîntregirea parcului la forma lui istorică inițială; - se impune identificarea și delimitarea diferențiată a tipologilor de spații verzi: utilitare, de producție, de agrement, etc., cu reglementarea unui limbaj propriu pentru eventualele amenajări peisagistice; - este interzisă desființarea aliniametelor istorice de arbori; se recomandă reîntregirea lor în zonele care permit acest lucru; - se recomandă flancarea circulațiilor principale interioare incintei cu arbori de aliniament; - este interzisă tăierea arborilor fără inventarierea prealabilă; intervențiile pe arboret vor ține cont de valoarea și caracterele fiecărui exemplar; - pentru platoul liber de construcții din fața clădirilor, adiacent

	carosabilului de pe str. Calea Aurel Vlaicu, cel puțin pe lungimea frontului de sud al cvartalului analizat: o se permite și se recomandă refacerea plantațiilor cu arbori de aliniament; o se interzice construirea de împrejmuiri/garduri; nu se recomandă delimitarea cu gard viu a platoului verde; - pentru adoptarea soluțiilor optime de tratare peisageră și orice eventuale intervenții de amenajare a spațiilor verzi se vor realiza în colaborare cu un specialist peisagist;

Perspective vizuale	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- necesită definire și protecție suplimentară prin PUZ;	- este interzisă amplasarea de construcții care să obtureze perspectivele valoroase asupra clădirilor monumentale (vezi CAP IV. Fig. IV.3.3); - conceptul de amenajare peisageră, cel de tratare a spațiilor deschise (alveole) precum și de mobilare cu construcții (temporare sau permanente) va avea în vedere studierea și punerea în valoare a clădirilor și amenajărilor valoroase, prin controlarea percepției asupra lor din diferite unghiuri, exterioare și interioare amplasamentului;

Patrimoniu imaterial	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- protecție asigurată prin statutul de Monument; - necesită protecție suplimentară prin PUZ;	- se recomandă protecția suplimentară a istoricului prin branding de patrimoniu/marcă înregistrată; - istoricul de parcelă industrială trebuie conservat prin menținerea traseului liniilor de cale ferată și prin PUG (permiterea conversiei către industrie nepoluantă);

Patrimoniu mobil	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- necesită protecție prin asocierea cu brandingul de patrimoniu;	- este permisă amenajarea și dotarea cu elemente de mobilier, iluminat, etc.., cu condiția ca intervențiile să fie realizate în baza unui concept global, cu soluții contemporane și eficiente din punct de vedere a resurselor utilizate; - este interzisă distrugerea elementelor de mobilier, decorațiuni, elemente fotografice, de semnalistică, și altele asemenea, în legătură cu monumentul. - este interzisă deșfințarea panoului publicitar de identificare memorială care se află pe platoul din fața frontului de pe Calea Aurel Vlaicu, în fața clădirii C1 – CF320340; - se va menține insigna „ARMOPAN", ca simbol memorial, identificată pe aparatul de acces de pe CF300614, la frontul cu Calea A. Vlaicu și a se integra ulterior în amenajarea parcelor care au constituit fosta întreprindere Armopan Arad; - se interzice demolarea/desfințarea fragmentelor din împrejmuirea de pe str. Meșterul Manole, porțiunea situată pe CF 304444 (între ateliere CF320321 și laborator CF 320320). o este interzisă demolarea integrală; o se permit lucrări de reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; se permite reconstituirea; o se recomandă integrarea în amenajări ulterioare; - se recomandă identificarea, inventarierea și protejarea obiectelor

	cu valoare memorială sau de patrimoniu imobil sau informațional (asociate cu istoricul activității industriale în perioada Neuman și după): utilaje, brevete, schițe/desene, rețete, etc.;

Amplasament cu potențial arheologic	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- protejate prin PUG/legislația specifică și prin statutul de Monument;	- nu sunt semnalate vestigii arheologice reperate, dar zona poate prezenta interes din acest punct de vedere; - este necesară cel puțin cercetarea globală non intruzivă iar pe zonele de inserție construcții noi, conform cu recomandările specialiștilor;

2. Elemente protejate din amplasamentul studiat (inclusiv perimetrul PUZ)

NOTĂ: Analiza pleacă de la scara macro a zonei și a amplasamentului studiat, cu detaliere pentru zona aferentă PUZ în lucru și se completează cu date referitoare la zonele Fabricilor de spirt și drojdie, până la aducerea în formă finală.

a) Listare după tip, grad de protecție și intervenții permise:

a.1. Imobile protejate cu titlul de monumente istorice (inclusiv menționarea regimului de protecție special: VPCIN, MLPM)

Moara (fosta Întreprindere de morărit și panificație) – conform Listei Monumentelor Istorice 1991 și **Anexa 2** *Monumente și ansambluri de arhitectură - de interes local* - **la HCJ NR. 53 din 29.06.2001**[174] privind protecția bunurilor imobile cu statutul general al monumentelor istorice, de interes local, din județul Arad. Conform prezentei analize, se consideră parte din ansamblul morii și clădirea CF 320601-C1. Adiacent, pe zona de incidență PUZ - CF 320612-C1+C2 (corpurile ce alcătuiau volumul inițial). Pentru CF 320612-C2 (expediție tărâțe), opinăm că a fost considerat probabil parte din frontul monumental construit, dar conform SIZ, rezultă cu caracteristici diferite. În vecinătatea perimetrului PUZ - **Fabrica de spirt și drojdie**, conform Listei Monumentelor Istorice 1991 – 2015. Conform acelorași liste, pe amplasamentul studiat nu există Monumente înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și nici valori de patrimoniu cultural de interes național (monumente istorice de valoare națională excepțională).

NOTĂ: Pentru coerența informațiilor se va consulta argumentarea de la CAP. V., subcap. 1, litera a) corelat cu CAP. III, subcap. 2, 3, 4, 5.

Considerații

Imobilele (terenuri și construcții) de la Spirt și Moară ocupă un perimetru amplu, definit prin SIZ ca ariile corespondente Incintei Fabricilor (IIN) și cea adiacentă, dar considerată tot Zona Industriană (ZIN) și prezintă caracteristici variate, generate de:

- perioada edificării;
- considerente urbanistice: regim de aliniere, capacitate susținerere aliniament, regim de înălțime, etc.;
- considerente arhitecturale-estetice și de tehnică constructivă;
- relaționarea cu fluxurile/traseele industriale;
- coagularea sau nu, în sub-ansambluri și capacitatea de generare a unor poli de interes;
- înglobarea mai multor etape diferite de edificare pe același amplasament sau în aceași construcție;
- valoarea intrinsecă vs. valoarea adăugată prin apartenența la ansamblu;
- capacitate de regenerare și scara impactului;

Stabilirea elementelor protejate s-a făcut având ca referință cadrul legislativ și urbanistic și s-a coordonat cu informațiile și datele revelate prin prezenta cercetare.

[174] https://www.cjarad.ro/activitate/hotarari-adoptate/2001/439-hot%C4%83r%C3%A2ri-adoptate--53-29062001.html, accesat la 03.09.2024.

A. Imobile protejate pe zona de incidență PUZ în lucru

teren **se consideră protejate în integralitate*	**construcții**	**descriere**	**detalii**	**atitudine PUZ**
CF 320604 teren parte din IIN	CF 320604-C1	moară, 2 anexe moară, expediție făină	- nu este clar care sunt cele 2 anexe respectiv 2 magazii de pe aceste CF-uri - pot fi corpurile alipite în extremitatea de est a fațadei nordice a morii	protecție suplimentară prin PUZ
CF 320601 teren parte din IIN	CF 320601-C1	sală cazane + 2 magazii		protecție suplimentară prin PUZ
CF 320612 teren parte din IIN	CF 320612-C1	laborator	extins ulterior, in spate, spre curte	protecție suplimentară prin PUZ
	CF 320612-C2	cabină poartă+expediție tărâțe		posibilă protecție suplimentară prin PUZ

Permisivitățile și interdicțiile de mai jos se vor completa cu principiile, condițiile și recomandările de la cap. V. pct. 4 și cu prevederile detaliate ale Fișelor anexe.

CF 320604-C1 Moară

Utilizări permise	Intervenții permise
- **conversie în industrie nepoluantă, inclusiv cea originară – morărit și panificație;**	- reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originară (ex. modificări de goluri); - adăugarea de tavane false pentru dotarea cu instalații necesare refuncționalizării (înălțimea liberă generoasă, permite); - înlocuirea pardoselilor/podinilor de lemn degradate; - restaurare tâmplării metalice; - desființarea elementelor parazitare/fără valoare istorică (ex. copertine, scări improvizate, instalații scoase din uz, placări, elemente de signaletică, etc.);
Utilizări permise cu condiții	Intervenții permise cu condiții
- **reconversie funcțională, cu condiția conservării și asigurării compatibilității cu monumentul;** o servicii hoteliere/de cazare, turism și agrement; o servicii de sănătate și well-being; o alimentație publică; o comerț en detail în clădiri independente de tip HUB (ex. food	- inventariere elemente constructive și cartare degradări la elementele de lemn (șarpantă/stâlpi/grinzi), în vederea stabilirii stării de conservare punctuale a fiecărui element, precum și în ansamblu; - funcționalizarea podului/amenajare mansardă, cu condiția ca aceasta să fie realizată în volumul existent, fără alterarea formei și structurii acoperișului;

hub, creative HUB); o birouri; o locuire; - utilizări suport, integrate celor principale, cu condiția ca intervențiile necesare funcționalizării să asigure posibilitatea de revenire la funcțiunea de bază;	- ferestre de mansardă cu condiția realizării în planul învelitorii; - schimbarea învelitorii, cu condiția realizării ei din tablă; - realizarea unor noi scări de legătură verticală interioară, între niveluri; - dotarea cu echipamente tehnologice (ex. lift), cu condiția reversibilității și al compatibilității intervențiilor cu statutul de clădire protejată; se recomandă utilizarea zonelor cu decupaje deja existente în planșeele de lemn; - compartimentări interioare, cu condiția păstrării conformației structurii concomitent cu reversibilitatea sistemului de compartimentări propus; - refacerea planurilor de călcare/planșeelor dintre niveluri, cu condiția realizării din materiale compatibile cu clădirile istorice (ex. nu se recomandă șapele umede, turnate); - înlocuirea punctuală a elementelor degradate ale structurii de lemn de la interior, cu condiția asigurării compatibilității materialelor; - în cazul identificării de elemente aparținătoare unor etape constructive diferite, se va realiza cartarea și inventarierea și se va decide asupra celor oportune a fi păstrate cu rol de martori; - cu titlu general, nu este permisă eliminarea grinzilor de planșeu din lemn; o prin excepție, se permit extracții/decupaje la grinzile transversale de lemn cu condiția ca acestea să fie realizate punctual, pe zone clar delimitate; - refuncționalizarea / reutilizarea integrată sau decorativă a dotărilor tehnologice specifice morăritului prin ambientarea în cadrul noii funcțiuni; o în cazul în care unele dintre acestea nu pot fi conservate *in situ*, se recomandă demontarea cu grijă și reasamblarea / depozitarea într-o zonă protejată din ansamblu, poate chiar crearea unui spațiu muzeal dedicat; - refuncționalizare subsol cu condiția luării măsurilor de asanare necesare - dacă este cazul; - cu titlu general, nu se permite modificarea raportului plin – gol la fațade prin alterarea conformației originare a acestora; o prin excepție, se permite eliminarea punctuală a unor parapeți la ferestrele de la parter, cu condiția

	realizării în prealabil a unui studiu de fațadă; - propunere paletar cromatic cu condiția efectuării studiului de parament și a probelor de culoare;
Utilizări interzise - activități poluante de orice natură și/sau cu risc tehnologic; - depozitare en-gros; - comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hipermarket, mall, etc; - altele decât cele permise/permise cu condiții;	Intervenții interzise - consolidări și finisări cu materiale ce nu garantează reversibilitatea intervențiilor și compatibilitatea cu materiale istorice; - alterarea volumetriei clădirii și a acoperișului; - intervenții care modifică caracterul structural de bază al configurației originare (subsol, pereți perimetrali, acoperiș); - demolarea; - eliminarea decorațiunilor de la fațade; - alterarea raportului plin gol la fațade precum și a imaginii ferestrelor, date de partițiile mărunte ale tâmplăriei; - eliminarea elementelor de metal folosite la structura interioară, purtătoare de valoare istorică (ex. capitelurile); - demolarea parțială sau integrală / distrugerea oricăror elemente purtătoare de valoare istorică (ex. coșuri de fum, sobe, scări etc.) - extindere, în sensul modificării amprentei construite și a gabaritului;

Condiții speciale de construire/desființare

- studii suplimentare: -realizarea releveelor de arhitectură, -expertizare structură, -analize bio-chimice la șarpantă și la elementele structurale de lemn, -studiu de parament, -sondaje fundații;
- orice intervenție la fațade se va face având la bază un studiu de parament care va identifica suprapunerile stratigrafice, modificările survenite în timp (ex. închideri/deschideri de goluri), eventuale atacuri biologice și surse de degradare, mostre cromatice, etc.;
- se va asigura și menține un anumit grad și raport de interdependență cu volumul sală cazane CF 320601 – C1;
- se va investiga suplimentar zona de alipire cu clădirea de apartamente CF 307160 – C1; orice intervenție de renovare/restructurare la această zonă se va face prin raportarea directă la impactul intervențiilor asupra clădirii morii, în special a fațadei de est.
- orice intervenție de renovare/restructurare la clădirea CF 320612 – C2 se va face prin raportarea directă la impactul intervențiilor asupra clădirii morii, în special a fațadei de vest.
    - cu titlu exemplificativ, în acest sens se vor studia: volumetrii, retrageri, regim de înălțime, siluetă stradală, secțiuni caracteristice, materialități, etc.

CF 320601-C1 sală cazane + 2 magazii

Utilizări permise - **conversie în industrie nepoluantă, inclusiv cea originară – morărit și panificație;**	Intervenții permise - reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originară (ex. modificări de goluri); - adăugarea de tavane false pentru dotarea cu instalații necesare refuncționalizării (înălțimea liberă generoasă, permite); - restaurare tâmplării metalice;

	- desființarea elementelor parazitare/fără valoare istorică (ex. copertine, scări improvizate, instalații scoase din uz, placări, elemente de signaletică, etc.);
Utilizări permise cu condiții - **reconversie funcțională, cu condiția conservării și asigurării compatibilității cu monumentul, de ex.:** o servicii hoteliere/de cazare, turism și agrement; o servicii de sănătate și well-being; o alimentație publică; o comerț en detail în clădiri independente de tip HUB (ex. food hub, creative HUB); o birouri; - utilizări suport celor principale, cu condiția ca intervențiile necesare funcționalizării să asigure posibilitatea de revenire la funcțiunea de bază;	Intervenții permise cu condiții - funcționalizarea demisolului, cu condiția păstrării integrității sistemului structural alcătuit din ziduri și bolți de cărămidă portantă; în acest caz, se va avea în vedere luarea măsurilor de asanare necesare; - funcționalizarea podului, cu condiția ca aceasta să fie realizată în volumul existent; - schimbarea învelitorii, cu condiția realizării ei din tablă; - dotarea cu echipamente tehnologice, cu condiția reversibilității și al compatibilității intervențiilor cu statutul de clădire protejată; - compartimentări interioare, cu condiția păstrării conformației structurii concomitent cu reversibilitatea sistemului de compartimentări propus; - reparații / refacere șarpantă și planșeu de lemn, după inventarierea în prealabil a elementelor structurale și a stării de degradare; - în cazul identificării de elemente aparținătoare unor etape constructive diferite, se va realiza cartarea și inventarierea și se va decide asupra celor oportune a fi păstrate cu rol de martori; - refuncționalizare subsol cu condiția luării măsurilor de asanare necesare - dacă este cazul; - se permite redeschiderea golurilor de uși și ferestre obturate în prezent, pentru redarea imaginii originare a imobilului; o cu titlu de excepție și în baza unui studiu de fațadă, se permite eliminarea punctuală a unor parapeți la ferestre, pentru crearea unor legături directe cu exteriorul; - propunere paletar cromatic cu condiția efectuării studiului de parament și a probelor de culoare;
Utilizări interzise - activități poluante de orice natură și/sau cu risc tehnologic; - depozitare en-gros; - comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hipermarket, mall, etc; - locuire; - altele decât cele permise/permise cu condiții;	Intervenții interzise - consolidări și finisări cu materiale ce nu garantează reversibilitatea intervențiilor și compatibilitatea cu materiale istorice; - alterarea volumetriei clădirii și a acoperișului; - intervenții care modifică caracterul structural de bază al configurației originare (subsol, pereți perimetrali, acoperiș); - demolarea; - eliminarea decorațiunilor de la fațade; - alterarea raportului plin gol la fațade precum și a imaginii ferestrelor, date de partițiile mărunte ale

	tâmplăriei; - demolarea parțială sau integrală / distrugerea oricăror elemente purtătoare de valoare istorică (ex. coșuri de fum, sobe, scări etc.) - extindere, în sensul modificării amprentei construite și a gabaritului;

Condiții speciale de construire/desființare

- studii suplimentare: -realizarea releveelor de arhitectură, -expertizare structură, -analize bio-chimice la șarpantă, -studiu de parament, -sondaje fundații, în special pe zona cu S+D;
- orice intervenție la fațade se va face având la bază un studiu de parament care va identifica suprapunerile stratigrafice, modificările survenite în timp (ex. închideri/deschideri de goluri), eventuale atacuri biologice și surse de degradare, mostre cromatice, etc.;
- se va asigura și menține un anumit grad și raport de interdependență cu Moara CF 320604 – C1; se va investiga suplimentar zona de alipire cu Moara;

CF 320612-C1 laborator

Utilizări permise	Intervenții permise
- birouri; - servicii muzeale/culturale; - alimentație publică; - comerț; - servicii conexe celor hoteliere/cazare, turism și agrement; - servicii conexe celor de sănătate și well-being;	- reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originară (ex. modificări de goluri); - restaurare tâmplării istorice; - desființarea elementelor parazitare/fără valoare istorică (ex. copertine, scări improvizate, instalații scoase din uz, placări, elemente de signaletică, etc.); - reconstituire goluri originare după documentar foto de arhivă, prin aducerea la forma inițială;
Utilizări permise cu condiții	Intervenții permise cu condiții
- utilizări suport celor principale, cu condiția ca intervențiile necesare funcționalizării să asigure posibilitatea aducerii la starea inițială;	- desființare adiție ulterioară pe zona dinspre curte, cu condiția investigării în prealabil a zonei de articulare cu volumul originar, de la stradă; - funcționalizarea podului, cu condiția ca aceasta să fie realizată în volumul existent; - schimbarea învelitorii, cu condiția realizării ei din tablă; - dotarea cu echipamente tehnologice, cu condiția reversibilității și al compatibilității intervențiilor cu statutul de clădire protejată; - compartimentări interioare, cu condiția păstrării conformației structurii originare concomitent cu reversibilitatea sistemului de compartimentări propus; - în cazul identificării de elemente aparținătoare unor etape constructive diferite, se va realiza cartarea și inventarierea și se va decide asupra celor oportune a fi păstrate cu rol de martori; - propunere paletar cromatic cu condiția efectuării studiului de parament și a probelor de culoare;
Utilizări interzise	Intervenții interzise

- activități poluante de orice natură și/sau cu risc tehnologic; - depozitare en-gros; - comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hipermarket, mall, etc; - locuire; - altele decât cele permise/permise cu condiții;	- supraetajarea; - alterarea volumetriei/configurației originare de gabarit; - eliminarea decorațiunilor de la fațade;

Condiții speciale de construire/desființare

- Studii suplimentare: -realizarea releveelor de arhitectură, -expertizare structură, -studiu de parament, -investigarea suplimentară a golurilor și finisajelor de fațadă;
- sondaje la articulația între volumul principal dinspre stradă și extindere dinspre curte;
- sondaje la articulația cu, clădirea de birouri CF 320340;
- sondaje pentru stabilirea compartimentărilor din etapele anterioare de existență ale construcției;
- expertizare șarpantă;
- sondaje fundații/subsol (nu a fost posibil accesul);
- studiu biologic lemn șarpantă și copertina de lemn dinspre curte;
- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic;

CF 320612-C2 cabină poartă+expediție tărâțe

Utilizări permise - utilizări suport celor principale;	Intervenții permise - reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originară (ex. modificări de goluri); - restaurare tâmplării istorice; - desființarea elementelor parazitare/fără valoare istorică (ex. copertine, scări improvizate, instalații scoase din uz, placări, elemente de signaletică, etc.); - reconstituire goluri originare după documentar foto de arhivă, prin aducerea la forma inițială;
Utilizări permise cu condiții -	Intervenții permise cu condiții - desființare, cu condiția integrării într-un scenariu de restructurare pentru Zona 2; o în acest caz, se recomandă păstrarea părții superioare a traseului tehnologic (expediție tărâțe) ce face legătura cu moara și integrarea în noua intervenție;
Utilizări interzise -	Intervenții interzise - desființarea fără asigurarea integrării înr-un scenariu de restructurare viabil din toate punctele de vedere (funcțional, economic, constructiv, etc.);

Condiții speciale de construire/desființare

- Studii suplimentare: -studiu de parament, -sondaje fundații/subsol (nu se cunoaște dacă clădirea are subsol), -sondaje la articulația cu fațada vestică a morii CF 320604-C1;
- cercetare/supraveghere arheologică/diagnostic (întrucât pe amprentă exista anterior o altă construcție);

B. Imobile protejate din afara zonei de incidență PUZ în lucru

ZONA - FABRICA DE DROJDIE				
teren **se consideră protejate în integralitate*	**construcții**	**descriere**	**detalii**	**atitudine recomandată**
CF 320320 teren parte din IIN	320320 – C1	Clădire laborator	Formează ansamblul Fabricii de drojdie alături de CF304444-C41÷C45 și CF 308757	protecție suplimentară
CF 308757 teren parte din IIN	308757 – C1	Clădire producție spirt	Formează ansamblul Fabricii de drojdie alături de CF304444-C41÷C45 și CF 320320-C1	protecție suplimentară
	308757 – C2	*Anexă*	*fără acte*	posibilă protecție *datorită alcătuirii și caracterului propriu, definitoriu pentru spațiul pe care îl protejează*
CF 304444 teren parte din IIN	304444 – C41	Clădire secția drojdie furajeră	Formează ansamblul Fabricii de drojdie alături de CF 308757-C1 și CF 320320-C1 ruină	protecție suplimentară
	304444 – C42	Clădire secția drojdie furajeră		protecție suplimentară
	304444 – C43	Clădire secția drojdie furajeră		protecție suplimentară
	304444 – C44	Clădire secția drojdie furajeră		protecție suplimentară
	304444 – C45	Clădire secția drojdie furajeră		protecție suplimentară

Permisivitățile și interdicțiile de mai jos se vor completa cu principiile, condițiile și recomandările de la CAP. V. pct. 4 și cu prevederile detaliate ale Fișelor anexe.

CF 320320 – C1 **Clădire laborator**
CF 308757 – C1 ÷ C2 **Clădire producție spirt**
CF 304444 - C41 ÷ C45 **Clădire secția drojdie furajeră**

NOTĂ:
Imobilele ce constituie acest grup au elemente comune, definitorii, care le individualizează ca ansamblu, de ex.:

- structuri de cărămidă portantă (metal doar punctual) - tipice arhitecturii industriale Neuman, în proporție egală sau chiar surclasate de inserțiile structurale de beton armat, din perioada comunistă;
- tratare foarte diferită a fațadelor exterioare, dinspre stradă (mai unitare) față de cele posterioare, dinspre incintă (foarte fragmentate);
- relație formală puternică, dar ermetică, cu str. M. Manole;
- relație funcțională (accesibilitate) aproape exclusiv cu interiorul incintei;
- volume foarte sacadate și amestecate într-un conglomerat ce a devenit incoerent din punct de vedere al

corespondenței volumetrice/cadastrale/planimetrice originare/aspectului exterior;
- supraînălțări, modificări de acoperișuri, extinderi, etc., realizate în perioada comunistă;
- cu toate acestea, continuitatea materială a frontului principal, "îndesirea" volumelor, unele într-altele și istoricul funcțional conferă acestui conglomerat un puternic caracter de ansamblu coagulat;

dar și unele trăsături proprii, ce le diferențiază între ele, de ex.:
- starea de conservare foarte diferită: -unele au beneficiat de lucrări masive de refațadizare/finisare/funcționalizare; -altele sunt conservate fără lucrări de protejare iar -altele au ajuns ruină;
- gabarite și conformație diferite;
- structurile de beton sunt diferite și caracteristice fiecărui corp de clădire;

CF 320340-C1	**Clădire birouri**
CF 313574-C1	**Sediu administrativ**
CF 313574-C2	**Magazie spirt + hală distilare + rafinărie**
CF 313574-C3	**Depozit + Fabrica de spirt – hală + Hală fermentare + Fabrica de spirt – hală**
CF 313574-C4	**Fabrica de spirt – hală**
CF 313574-C5	**Magazie**
CF 313574-C6	**Magazie (parțial – corpul ce ține de C4)**

NOTĂ:
Imobilele ce constituie acest grup au elemente comune, definitorii, care le individualizează ca ansamblu, de ex.:
- puternic caracter de grup consolidat de construcții;
- volume în general mari, cu gabarite ample, tip hală;
- structuri de cărămidă portantă și metal, tipice arhitecturii industriale Neuman – dominante față de inserțiile din perioada comunistă;
- sisteme de acoperire șarpantă în două ape, cu învelitoare tablă și luminatoare;
- unitate stilistică și decorativă a "carcaselor" exterioare, dată de raportul plin-gol și finisaje;
- raport foarte puternic cu C. A. Vlaicu și cu interiorul incintei; fatadele posterioare și cele principale sunt la fel de importante;
- stare de conservare relativ comună a tronsoanelor;

dar și unele trăsături proprii, ce le diferențiază între ele, de ex.:
- varietatea planimetrică și de înălțime liberă a interioarelor / tronsoane (corpuri);
- atmosfera proprie ce derivă din gabaritarea interioarelor și iluminatul natural;
- unele au structuri punctuale, de lemn;

a.2. Imobile protejate prin afiliere sau prin apartenența la zone de protecție a m.i.

A. Imobile protejate prin afiliere, pe zona de incidență PUZ în lucru

teren **se consideră protejate în integralitate*	**construcții**	**descriere**	**detalii**	**atitudine PUZ**
CF 320616 teren parte din IIN	CF 320616-C1	linie garaj	a se citi impreuna cu CF 320607 și CF 307255	nu necesită protecție
CF 320607 teren parte din IIN	CF 320607-C1	Linie garaj	(ruină) a se citi impreuna cu CF 320616 și CF 307255	nu necesită protecție
CF 300614 teren parte din IIN			amprenta fostelor magazii	posibilă protecție prin PUZ

			fragment din fațada estică a magaziei "B"	
CF 320610 teren parte din IIN		teren parțial împrejmuit cu construcții		protecție suplimentară prin PUZ – datorită perspectivelor și traseelor principale industriale
			ruină	nu necesită protecție
CF 320353 teren parte din IIN	CF 320353-C1	Garaj locomotivă (ruina)	fara acte	protecție suplimentară prin PUZ
	CF 320353-C2	Magazie	fără acte	nu necesită protecție
	CF 320353-C3	Bazin apă	fără acte	posibilă protecție prin PUZ datorită faptului că e o amprentă martor din perioada socialistă, a circuitului apelor tehnologice a celor 3 fabrici
CF 301334 teren parte din IIN	CF 301334-C1	Clădire garaj		protecție suplimentară prin PUZ
	CF 301334-C2	Magazie		nu necesită protecție
	CF 301334-C3	Magazie		nu necesită protecție
	CF 301334-C4	Magazie		nu necesită protecție
	CF 301334-C5	Magazie		nu necesită protecție
	CF 301334-C6	Magazie		nu necesită protecție
	CF 301334-C7	Magazie		nu necesită protecție
	CF 301334-C8	Atelier		nu necesită protecție
	CF 301334-C9	Post trafo		nu necesită protecție
	CF 301334-C10	Centrală termică		nu necesită protecție
	CF 301334-C11	Bazin		nu necesită protecție
	CF 301334-C12	Șopron	fără acte	nu necesită protecție
	CF 301334-C13	Șopron	fără acte	nu necesită protecție
	CF 301334-C14	Anexă	fără acte	nu necesită protecție
CF 315008 teren parte din IIN	CF 315008-C1	Stație de pompare		nu necesită protecție
	CF 315008-C2	Rezervor		nu necesită protecție
	CF 315008-C3	Rezervor		nu necesită protecție
CF 320598 teren parte din IIN	CF 320598-C1	2 WC		nu necesită protecție
	CF 320598-C2	cabină pompe		nu necesită protecție
	CF 320598-C3	rezervor apă		nu necesită protecție
	CF 320598-C4	cabină cântar CFR		nu necesită protecție
CF 321196 teren parte din IIN	CF 321196-C1	Magazie grâu	(ruină)	protecție suplimentară prin PUZ – conservare mostră a seriei de magazii
	CF 321196-C2	cabină captare gaze		nu necesită protecție
	CF 321196-C3	cabină cântar		nu necesită protecție
	CF 321196-C4	cântar bascul, foraj gaze	(ruină)	nu necesită protecție
	CF 321196-C5	Cabină camion	(ruină)	nu necesită protecție
	CF 321196-C6	Estacadă	(ruină)	nu necesită protecție
CF 316902	CF 316902-C1	Fabrica de pâine,		nu necesită protecție

teren parte din ZIN		magazin prezentare A, rampa		
	CF 316902-C2	Clădire framîntare și depozitare, punct termic + post trafo A		nu necesită protecție
	CF 316902-C3	Silozuri făină		nu necesită protecție
	CF 316902-C4	Atelier	(ruină)	posibilă protecție prin PUZ - martor al legăturii dintre IIN și ZIN
	CF 316902-C5	Cabină portar		nu necesită protecție
CF 307160 teren parte din IIN	CF 307160-C1	terenul și construcția au CF-URI individuale, cu același nr. top.		nu necesită protecție
CF 320625 teren parte din IIN	CF 320625-C1	Rampa descarcare + platforma siloz	(ruină)	nu necesită protecție
	CF 320625-C2	Tablou comanda	(ruină) desființat total	nu necesită protecție
CF 320660 teren parte din IIN	CF 320660-C1	Post trafo		nu necesită protecție
	CF 320660-C2	Post trafo	(ruină) desființat total	nu necesită protecție
CF 320606 teren parte din IIN	CF 320606-C1	Bazin PSI + pompe		nu necesită protecție
CF 320618 teren parte din IIN	CF 320618-C1	Birouri	(ruină)	nu necesită protecție
	CF 320618-C2	Magazie	(ruină)	nu necesită protecție
	CF 320618-C3	Remiză psi		nu necesită protecție
CF 307255 teren parte din IIN			fără construcții a se citi împreună cu CF 320607 și CF 320616	protecție suplimentară prin PUZ – datorită perspectivelor și traseelor principale industriale
CF 320599 teren parte din IIN	CF 320599	Teren parțial împrejmuit		posibilă protecție prin PUZ
CF 320662 teren parte din IIN	CF 320662-C2	Post trafo	(ruina)	posibilă protecție prin PUZ datorită reprezentării circuitului tehnologic din perioada socialistă
	CF 320662-C1	Clădire ambalare, tărâțe + sală forță+rampă	(ruina)	nu necesită protecție

Permisivitățile și interdicțiile de mai jos se vor completa cu principiile, condițiile și recomandările de la cap. V. pct. 4 și cu prevederile detaliate ale Fișelor anexe.

CF 320616-C1 linie garaj (a se citi impreună cu CF 320607 și CF 307255) Protejat prin apartenența la IIN

Utilizări permise	Intervenții permise
-	- desființare/demolare; - marcarea în paviment a urmelor traseelor;

Utilizări permise cu condiții - funcțiuni pe termen scurt, necesare amplasamentului, de ex. -depozitare,-organizare de șantier;	Intervenții permise cu condiții - intervenții minimale pentru asigurarea siguranței în exploatare necesare utilizării pe termen scurt; -
Utilizări interzise - utilizarea în starea actuală;	Intervenții interzise - menținerea permanentă; - se interzic intervențiile care elimină orice fel de posibilă indentificare memorială a traseelor fostelor linii de cale ferată industrială;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: evaluare /cercetare arheologică, -sondaje de parament în relație cu elementele construite adiacente;	

CF 320660-C1 Post trafo Protejat prin apartenența la IIN

Utilizări permise	Intervenții permise - desființare/demolare;
Utilizări permise cu condiții - funcțiuni pe termen scurt, necesare amplasamentului, de ex. -depozitare,-organizare de șantier;	Intervenții permise cu condiții - intervenții minimale pentru asigurarea siguranței în exploatare necesare utilizării pe termen scurt;
Utilizări interzise - utilizarea în starea actuală;	Intervenții interzise - menținerea permanentă;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: evaluare /cercetare arheologică	

CF 320618-C1 + C2 Protejat prin apartenența la IIN

Birouri (ruină) – C1
Magazie (ruină) – C2

Utilizări permise	Intervenții permise - desființare/demolare; - consolidări, în scopul punerii în siguranță a imobilului;
Utilizări permise cu condiții - funcțiuni destinate asocierii memoriale cu zona Pompierilor (păstrarea memoriei locului), cu condiția consolidării /punerii în siguranță și creșterii valorii ambientale;	Intervenții permise cu condiții - intervenții de reabilitare/restaurare, necesare pentru creșterea valorii ambientale;
Utilizări interzise - utilizarea în starea actuală fără asigurarea siguranței în exploatare;	Intervenții interzise - menținerea în forma actuală, fără punere în siguranță și fără luarea măsurilor pentru creșterea valorii ambientale;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: evaluare /cercetare arheologică; *în varianta păstrării:* -relevee, -expertizare tehnică, studiu parament;	

CF 320598-C4 cabină cântar CFR Protejat prin apartenența la IIN

Utilizări permise -	Intervenții permise - desființare/demolare;
Utilizări permise cu condiții	Intervenții permise cu condiții

- funcțiuni destinate asocierii memoriale cu activitățile industriale din amplasament, cu condiția consolidării/punerii în siguranță și creșterii valorii ambientale;	- intervenții de reabilitare/restaurare/renovare, necesare pentru creșterea valorii ambientale;
Utilizări interzise utilizarea în starea actuală fără asigurarea siguranței în exploatare;	Intervenții interzise - menținerea în forma actuală, fără punere în siguranță și fără luarea măsurilor pentru creșterea valorii ambientale;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: evaluare /cercetare arheologică; *în varianta păstrării:* -relevee, -expertizare tehnică;	

CF 320618-C3 Remiză PSI Protejat prin apartenența la IIN

Utilizări permise	Intervenții permise - desființare/demolare;
Utilizări permise cu condiții - funcțiuni pe termen scurt, necesare amplasamentului, de ex. -depozitare,-organizare de șantier;	Intervenții permise cu condiții - intervenții minimale pentru asigurarea siguranței în exploatare necesare utilizării pe termen scurt;
Utilizări interzise - utilizarea în starea actuală;	Intervenții interzise - menținerea permanentă;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: evaluare /cercetare arheologică	

CF 320353-C1 Garaj locomotivă (ruina) Protejat prin apartenența la IIN

Utilizări permise - funcțiuni compatibile și complementare ansamblului (ex. comerț, servicii);	Intervenții permise - reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; în acest caz se vor păstra elemente martori ai proceselor tehnologice; - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului;
Utilizări permise cu condiții - funcțiuni destinate asocierii memoriale cu istoricul de exploatare industrială al incintei, cu condiția consolidării/punerii în siguranță și creșterii valorii ambientale;	Intervenții permise cu condiții - intervenții de reconversie/renovare, pentru creșterea valorii ambientale, cu condiția de a se păstra / semnala caracterul memorial istoric; - desființare/demolare, cu condiția marcării *in situ* și integrării într-un scenariu de restructurare pentru Zona 1;
Utilizări interzise - utilizare în stare actuală;	Intervenții interzise - desființare/demolare fără marcare *in situ* și fără asigurarea integrării înr-un scenariu de restructurare pentru zona 1 (în relație cu 1' și posibil 2), viabil din toate punctele de vedere (funcțional, economic, constructiv, etc.); - mentinerea în forma actuală, fără punere în siguranță;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: -analize bio-chimice la șarpantă, -studiu de parament, -suplimentare sondaje fundații și pe zona exterioară, perimetrală;	

CF 320353-C3 Bazin apă Protejat prin apartenența la IIN

Utilizări permise - funcțiuni destinate asocierii memoriale cu perioada exploatării industriale în perioada socialistă;	Intervenții permise - desființare/demolare; - conservare *in situ*, cu securizarea adecvată;
Utilizări permise cu condiții	Intervenții permise cu condiții - reconversie/renovare; o investigarea posibilității de reconecare cu bazinul de la Fabrica de spirt;
Utilizări interzise - utilizare în stare actuală;	Intervenții interzise - păstrarea în forma actuală, fără securizarea adecvată;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: -evaluare /cercetare arheologică; *în varianta păstrării:* -relevee, -expertizare tehnică, -măsuri de punere în siguranță;	

CF 301334-C1 Clădire garaj Protejat prin apartenența la IIN

Utilizări permise - utilizări suport celor principale (ex. comerț, servicii);	Intervenții permise - reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice a imobilului și/sau aducerii lui la conformarea originară (ex. modificări de goluri); - desființarea elementelor parazitare/fără valoare istorică (ex. copertine, scări improvizate, instalații scoase din uz, placări, elemente de signaletică, etc.); - reconstituiri de gabarit și plastică arhitecturală pe baza documentarului de arhivă;
Utilizări permise cu condiții - reconversie funcțională, cu condiția conservării și asigurării compatibilității cu amplasamentul și cu restul funcțiunilor; - mici ateliere de producție/tehnică artizanală, cu, condiția să nu producă disconfort sau poluare;	Intervenții permise cu condiții - amplasarea unui volum nou (închis sau deschis), contemporan, pe fațada vestică, cu condiția să servească ca și aparat de acces/anticameră, cu o extindere maxim permisă până la limita amprentei actuale a C3, C4, și până la limita superioară a cornișei pentru a păstra caracterul și proporțile actuale al volumului;
Utilizări interzise - utilizare în starea actuală; - activități poluante de orice natură și/sau cu risc tehnologic; - depozitare en-gros; - locuire	Intervenții interzise - supraînălțare; - eliminarea frontonului și a cornișei; - menținerea în stare actuală; - consolidări și finisări cu materiale ce nu garantează reversibilitatea intervențiilor și compatibilitatea cu materiale istorice; - alterarea volumetriei clădirii și a acoperișului; - intervenții care modifică caracterul structural de bază al configurației originare; - demolarea/distrugerea oricăror elemente purtătoare de valoare istorică;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: -relevee de arhitectură, -analize bio-chimice la elementele de lemn, -studiu de	

parament, -suplimentare sondaje fundații și pe zona exterioară, perimetrală

CF 321196-C1 Magazie grâu	Protejat prin apartenența la IIN
Utilizări permise - funcțiuni compatibile și complementare ansamblului (zonă comercială deschisă, spațiu evenimente, etc.);	Intervenții permise - conservare *in situ*, cu luarea măsurilor necesare păstrării integrității fizice a imobilului; - reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; - desființarea elementelor parazitare/fără valoare istorică;
Utilizări permise cu condiții - funcțiuni destinate asocierii memoriale cu istoricul de exploatare industrială al amplasamentului, cu condiția consolidării și punerii în siguranță;	Intervenții permise cu condiții - intervenții de reconversie/renovare, cu condiția păstrării unor elemente constructive cu rol de martori care să permită conservarea memorială și reperarea în ansamblu; - desființare/demolare, cu condiția marcării amplasamentului, ca mărturie a istoricului edificat cu magazii, pe această zonă și a integrării într-un scenariu de restructurare pentru Zona 2;
Utilizări interzise - utilizarea în forma actuală, fără luarea măsurilor de punere în siguranță;	Intervenții interzise - desființare/demolare fără marcare *in situ* și fără asigurarea integrării înr-un scenariu de restructurare pentru Zona 2, viabil din toate punctele de vedere (funcțional, economic, constructiv, etc.); - menținerea în forma actuală, fără punere în siguranță;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: -studiu de parament, -suplimentare sondaje fundații și pe zona exterioară, perimetrală, -expertizare tehnică structurală;	

CF 300614 amprenta fostelor magazii + fragment din fațada estică a magaziei "B"	Protejat prin apartenența la IIN
Utilizări permise -	Intervenții permise *Fragment de fațadă* - demolare/desființare; - conservare *in situ*; cu luarea măsurilor necesare pentru punerea în siguranță; - integrare într-o nouă împrejmuire; *Amprenta fostelor magazii* - posibilă marcare a amprentei, în noua amenajare propusă;
Utilizări permise cu condiții -	Intervenții permise cu condiții - ;
Utilizări interzise	Intervenții interzise *Fragment de fațadă* - menținere în stare actuală, fără punere în siguranță; - demolare/desființare, în cazul în care se va insera o nouă împrejmuire - în acest caz trebuie integrată și conservată;

Condiții speciale de construire/desființare
- Studii suplimentare: evaluare /cercetare arheologică, -studiu de parament fragment fațadă;

CF 316902-C1+C2 **Protejat prin apartenența la ZIN**

C1 – Fabrică de pâine, magazin prezentare A, rampă;
C2 – Clădire frământare și depozitare, punct termic + post trafo A;

Utilizări permise	Intervenții permise
- conversie în industrie nepoluantă, inclusiv cea originară – morărit și panificație;	- renovare/reabilitare pentru creșterea valorii ambientale; în acest caz se vor păstra elemente martori ai proceselor tehnologice; - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice și exploatării în siguranță;
Utilizări permise cu condiții	Intervenții permise cu condiții
- reconversie funcțională, cu condiția conservării și asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni din amplasament, ex.: o servicii hoteliere/de cazare, turism și agrement; o alimentație publică; o comerț en detail în clădiri independente sau de tip HUB (ex. food hub); o birouri; - utilizări suport integrate funcțiunilor principale;	- desființare/demolare, cu condiția integrării într-un scenariu de restructurare pentru Zona 3 (în relație cu 2, 2' și posibil D); - intervenții necesare exploatării, cu condiția unei expertize tehnice structurale anterioare care să ateste siguranța în exploatare;
Utilizări interzise	Intervenții interzise
- utilizarea în stare actuală; - activități poluante de orice natură și/sau cu risc tehnologic; - altele decât sau incompatibile cu cele permise/permise cu condiții;	- menținerea în stare actuală, fără luarea măsurilor pentru creșterea valorii ambientale; - desființarea fără asigurarea integrării într-un scenariu de restructurare pentru Zona 3 (în relație cu 2, 2' și posibil D), viabil din toate punctele de vedere (funcțional, economic, constructiv, etc.);

Condiții speciale de construire/desființare
- Studii suplimentare: -expertiză structurală, -suplimentare sondaje fundații și pe zona exterioară, perimetrală, -relevee de arhitectură;

CF 316902-C3 Silozuri făină **Protejat prin apartenența la ZIN**

Utilizări permise	Intervenții permise
- conversie în industrie nepoluantă, inclusiv cea originară – morărit și panificație;	- renovare/reabilitare pentru creșterea valorii ambientale; în acest caz se vor păstra elemente martori ai proceselor tehnologice; - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice și exploatării în siguranță;
Utilizări permise cu condiții	Intervenții permise cu condiții
- reconversie funcțională, cu condiția conservării și asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni din amplasament, ex.: o servicii hoteliere/de cazare, turism și agrement; o alimentație publică; o comerț en detail în clădiri independente de tip HUB (ex. food	- desființare/demolare, cu condiția integrării într-un scenariu de restructurare pentru Zona 3 (în relație cu 2, 2' și posibil D); - intervenții necesare exploatării, cu condiția unei expertize tehnice structurale anterioare care să ateste siguranța în exploatare; -

hub, creative HUB); o birouri; - utilizări suport integrate funcțiunilor principale;	
Utilizări interzise - utilizarea în stare actuală; - activități poluante de orice natură și/sau cu risc tehnologic; - altele decât sau incompatibile cu cele permise/permise cu condiții;	Intervenții interzise - menținerea în stare actuală, fără luarea măsurilor pentru creșterea valorii ambientale; - desființarea fără asigurarea integrării înr-un scenariu de restructurare pentru zona 3 (în relație cu 2, 2' și posibil D), viabil din toate punctele de vedere (funcțional, economic, constructiv, etc.);
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: -expertiză structurală, -suplimentare sondaje fundații și pe zona exterioară, perimetrală, -relevee de arhitectură;	

CF 316902-C4	**Atelier (ruină)**	**Protejat prin apartenența la ZIN**
Utilizări permise - funcțiuni compatibile și complementare ansamblului;		Intervenții permise - conservare *in situ,* cu luarea măsurilor necesare păstrării integrității fizice a imobilului; - reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; - desființarea elementelor parazitare/fără valoare istorică;
Utilizări permise cu condiții - funcțiuni destinate asocierii memoriale cu fondul construit Neuman, cu condiția consolidării și punerii în siguranță;		Intervenții permise cu condiții - intervenții de reconversie/renovare, cu condiția păstrării unor elemente constructive cu rol de martori care să permită conservarea memorială și reperarea în ansamblu; - desființare/demolare, cu condiția marcării amplasamentului, ca mărturie a istoricului edificat, pe această zonă *(unica amprentă a fondului construit Neumann în area ZIN);*
Utilizări interzise - utilizarea în forma actuală, fără luarea măsurilor de punere în siguranță;		Intervenții interzise - desființare/demolare fără semnalare in situ; - menținerea în forma actuală, fără punere în siguranță;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: evaluare /cercetare arheologică; *în varianta păstrării:* -analize bio-chimice la lemn, -studiu de parament, -relevee de arhitectură, -suplimentare sondaje fundații și pe zona exterioară, perimetrală, -expertizare tehnică structurală;		

CF 316902-C5	**Cabină portar**	**Protejat prin apartenența la ZIN**
Utilizări permise -		Intervenții permise - desființare/demolare;
Utilizări permise cu condiții - funcțiuni pe termen scurt, necesare amplasamentului, de ex. -depozitare,-organizare de șantier;		Intervenții permise cu condiții - intervenții minimale pentru asigurarea siguranței în exploatare necesare utilizării pe termen scurt;
Utilizări interzise - utilizarea în stare actuală;		Intervenții interzise - menținerea permanentă;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: -		

CF 301334-C5 Magazie	Protejat prin apartenența la IIN
Utilizări permise -	Intervenții permise - desființare/demolare;
Utilizări permise cu condiții - funcțiuni pe termen scurt, necesare amplasamentului, de ex. -depozitare,-organizare de șantier;	Intervenții permise cu condiții - intervenții minimale pentru asigurarea siguranței în exploatare necesare utilizării pe termen scurt;
Utilizări interzise - utilizarea în stare actuală;	Intervenții interzise - menținerea permanentă fără corelarea cu C1 și creșterea valorii ambientale;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: -studiu de parament în relație cu C1;	

CF 301334-C8 Atelier	Protejat prin apartenența la IIN
Utilizări permise	Intervenții permise - desființare/demolare;
Utilizări permise cu condiții - funcțiuni pe termen scurt, necesare amplasamentului, de ex. -depozitare,-organizare de șantier;	Intervenții permise cu condiții - intervenții minimale pentru asigurarea siguranței în exploatare necesare utilizării pe termen scurt;
Utilizări interzise - utilizarea în stare actuală;	Intervenții interzise - menținerea permanentă;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: - evaluare /cercetare arheologică	

CF 301334-C9 Post trafo	Protejat prin apartenența la IIN
Utilizări permise - depozitare; - funcțiuni complementare și compatibile cu ansamblul; - spațiu tehnic;	Intervenții permise - desființarea parțială a volumului superior din panouri; - demolare / desființare integrală;
Utilizări permise cu condiții - funcțiunile menționate anterior, cu condiția ca structura din panouri de la nivelul doi să fie demolată/desfințată;	Intervenții permise cu condiții - intervenții minimale pentru asigurarea siguranței în exploatare necesare utilizării pe termen scurt;
Utilizări interzise - utilizarea în stare actuală;	Intervenții interzise - menținerea în forma actuală;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: - evaluare /cercetare arheologică; *în varianta păstrării:* -relevee de arhitectură, -expertizate tehnică structurală	

CF 301334-C10 Centrală termică	Protejat prin apartenența la IIN
Utilizări permise - funcțiuni complementare și compatibile cu amplasamentul;	Intervenții permise - eliminarea echipamentelor scoase din uz și care nu au valoare tehnologică;
Utilizări permise cu condiții - menținerea ca spațiu tehnic, cu condiția eliminării echipamentelor degradate, a înlocuirii elementelor structurale afectate și a refacerii finisajelor interioare și exterioare pentru a	Intervenții permise cu condiții - reconversie/renovare, în vederea creșterii valorii ambientale; - demolare / desființare integrală, cu condiția integrării într-un scenariu de restructurare pentru

asigura integritatea structurii;	Zona 2;
Utilizări interzise - utilizarea în stare actuală;	Intervenții interzise - menținerea în forma actuală, fără luarea măsurilor pentru creșterea valorii ambientale;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: - evaluare /cercetare arheologică; *în varianta păstrării:* -relevee de arhitectură, -expertizate tehnică structurală	

CF 320662-C1 + C2 **Protejat prin apartenența la IIN**

Clădire ambalare, tărâțe + sala forță + rampă(ruină);
Post trafo (ruina);

Utilizări permise - integrarea în amenajări noi ulterioare;	Intervenții permise *structură/circuit de instalații industriale* - recomandare de conservare *in situ*; cu luarea măsurilor necesare pentru punerea în siguranță și integrare într-un scenariu de restructurare pentru zona 2; *fragment de fațadă* - demolare/desființare; - conservare *in situ*; cu luarea măsurilor necesare pentru punerea în siguranță; - integrare într-un scenariu de restructurare pentru zona 2;
Utilizări permise cu condiții - utilizări pentru evidențierea asocierii memoriale cu istoricul de exploatare industrială al amplasamentului, cu condiția consolidării și punerii în siguranță;	Intervenții permise cu condiții -
Utilizări interzise - ;	Intervenții interzise *fragment de fațadă și structură/circuit de instalații industriale* - menținere în stare actuală, fără punere în siguranță;
Condiții speciale de construire/desființare - Studii suplimentare: - evaluare /cercetare arheologică, -studiu de parament	

CF 307160-C1-U2 *„clădirea apartamente"* **Protejat prin apartenența la IIN**

Utilizări permise - servicii hoteliere/de cazare, turism și agrement; - locuire?;	Intervenții permise - renovare/reabilitare pentru creșterea valorii ambientale; - consolidări, în scopul păstrării integrității fizice și exploatării în siguranță;
Utilizări permise cu condiții - reconversie funcțională, cu condiția conservării și asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni din amplasament, ex.: o alimentație publică; o comerț en detail în clădiri independente de tip HUB (ex. food hub); o birouri; - utilizări suport integrate funcțiunilor principale;	Intervenții permise cu condiții - desființare/demolare, cu condiția integrării într-un scenariu de restructurare pentru Zona 2'; - intervenții necesare exploatării, cu condiția unei expertize tehnice structurale anterioare care să ateste siguranța în exploatare; -

Utilizări interzise	Intervenții interzise
- utilizarea în stare actuală; - activități poluante de orice natură și/sau cu risc tehnologic; - altele decât sau incompatibile cu cele permise/permise cu condiții;	- menținerea în stare actuală, fără luarea măsurilor pentru creșterea valorii ambientale; - desființarea fără asigurarea integrării într-un scenariu de restructurare viabil din toate punctele de vedere (funcțional, economic, constructiv, etc.);

Condiții speciale de construire/desființare
- Studii suplimentare: -evaluare /cercetare arheologică, -sondaje de parament la articulația cu fațada vest a Morii; *în varianta păstrării:* -relevve de arhitectură, -expertizare tehnică structurală, -suplimentare sondaje fundații și pe zona exterioară, perimetrală.

Alte CF-uri construcții cu valoare mică spre nulă **Protejat prin apartenența la IIN/ZIN**

TEREN	CONSTRUCȚII	DESCRIERE
C.F. 321196	**C2**	cabină captare gaze
	C3	cabină cântar
	C4÷C6	*cântar bascul, foraj gaze – ruină; cabină camion – ruină; estacadă – ruină;*
C.F. 320625	***C1***	*rampă descărcare + platformă siloz (ruină)*
	C2	*tablou comandă (ruină)*
C.F. 320606	**C1**	bazin PSI + pompe
C.F. 315008	**C1**	statie de pompare
	C2	rezervor
	C3	rezervor
C.F. 320598	**C1**	2 WC
	C2	cabină pompe
	C3	rezervor apă
C.F. 301334	**C2 ÷ C4**	magazie
	C6	magazie
	C7	magazie
	C11	bazin
	C12	șorpon – fără acte
	C13	șorpon – fără acte
	C14	anexă – fără acte
C.F. 320353	**C2**	magazie – fără acte

Utilizări permise	Intervenții permise
-	- desființare/demolare;
Utilizări permise cu condiții	**Intervenții permise cu condiții**
- pentru clădiri, sunt permise funcțiuni pe termen scurt, necesare amplasamentului, de ex. - depozitare,-organizare de șantier;	- pentru clădiri, sunt permise intervenții minimale pentru asigurarea siguranței în exploatare necesare utilizării pe termen scurt (ex. organizare de șantier); - pentru rezervoare/puțuri/bazine, este permisă conservarea *in situ,* cu condiția luării măsurilor pentru securizarea adecvată;
Utilizări interzise	**Intervenții interzise**
- utilizarea în stare actuală;	- menținerea permanentă în starea actuală, fără luarea măsurilor de securizare și de asigurare a siguranței în exploatare;

Condiții speciale de construire/desființare
- evaluare /cercetare arheologică;

B. Imobile protejate prin afiliere, din afara zonei de incidență PUZ în lucru

ZONA - FABRICA DE DROJDIE				
teren **se consideră protejate în integralitate*	**construcții**	**descriere**	**detalii**	**atitudine**
CF 320321 teren parte din IIN	320321-C1	Magazie mixtă		protecție suplimentară
	320321-C2	Atelier întreținere cazangerie + atelier întreținere		protecție suplimentară
	320321-C6	Spirt atelier întreținere		protecție suplimentară
	320321-C3	Grup social		nu necesită protecție
	320321-C4	Baie muncitorească		nu necesită protecție
	320321-C5	Grup social		nu necesită protecție
CF 320318 teren parte din IIN	320318-C1	Clădire birouri		protecție suplimentară
	320318-C2	Magazie		protecție suplimentară
	320318-C3 ÷ C8	Rezervor subteran	Alături de grupul de rezervoare de pe CF 304444 – C16÷C21, CF 304444 - C22÷C25, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament.	posibilă protecție prin conservarea *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate
	320318-C9	Bazin apă		nu necesită protecție
	320318-C10	Anexă		nu necesită protecție
CF 302114 teren parte din IIN	302114-C1	Stație epurare		posibilă protecție
	302114-C2	Post transformator		posibilă protecție
CF 300847 teren parte din IIN	300847-C1	Secția lichior		protecție suplimentară
	300847-C2	magazie metal	prezintă elemente de coerență tehnică și funcțională și contribuie la imprimarea unui puternic caracter de mobilare în manieră ordonată cu construcții a	nu necesită protecție
	300847-C3	magazie metal		
	300847-C4	magazie		

			alveolei din care fac parte alături de celelalte imobile de pe același nr. top.	
	300847-C5	secția capsule		nu necesită protecție
	300847-C6	secția capsule		nu necesită protecție
	300847-C7	magazie	identificată pe PAD-ul aferent CF 304444 - imobil apărut recent pe amplasament	nu necesită protecție
CF 302110 teren parte din IIN	302110-C1	Clădire producție lichior	Se va citi împreună cu CF 300847	protecție suplimentară
	302110-C2	Magazie	fără acte	nu necesită protecție
CF 320659 teren parte din IIN	320659-C1	Rezervor combustibil	ruină	nu necesită protecție
CF 302099 teren parte din IIN	302099-C1	Șopron metalic containere		nu necesită protecție
CF 320687 teren parte din IIN	320687-C1	Stație de bioxid de carbon		protecție suplimentară
	320687-C2	Stație de bioxid de carbon		protecție suplimentară
	320687-C3	Stație de bioxid de carbon		posibilă protecție
CF 320339 teren parte din IIN	320339-C1	Clădire cazangerie parter + etaj		nu necesită protecție *dar este posibilă, cu condiția luării de măsuri pentru creșterea valorii ambientale*
	320339-C2	Hală cazangerie dezvoltare		protecție suplimentară
	320339-C3	Șopron presă fricțiune+șopron metalic		nu necesită protecție
	320339-C4 ÷ C6	Magazie metal		nu necesită protecție
	320339-C7 ÷ C8	Tâmplărie		posibilă protecție *pentru potențarea simbolisticii istorico-funcționale și memoriale*
	320339-C9	Decantor		nu necesită protecție
CF 304444 teren parte din IIN	304444-C1 ÷ C2	Clădire fabrica drojdie		protecție suplimentară
	304444-C3 ÷ C4	Clădire fabrica drojdie		posibilă protecție *din considerente funcționale și raționale, cu condiția luării de măsuri pentru creșterea valorii ambientale*

	304444-C5	Cabina poartă		nu necesită protecție
	304444-C6	Magazie		nu necesită protecție
	304444-C7 ÷ C9	Magazie		nu necesită protecție
	304444-C10 ÷ C11	Atelier		nu necesită protecție
	304444-C12	Stație pompare		nu necesită protecție
	304444-C13	Stație pompare		nu necesită protecție
	304444-C14	Stație pompare		nu necesită protecție
	304444-C15	Pichet PSI		nu necesită protecție
	304444-C16 ÷ C18 + C20 ÷ C21	Rezervor subteran	Alături de grupul de rezervoare de pe CF 320318 - C3÷C8, CF 304444 - C22÷C25, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament.	posibilă protecție prin conservarea *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate
	304444-C19	Anexă	fără acte	nu necesită protecție
	304444-C22 ÷ C25	Rezervor	fără acte (ruină) Alături de grupul de rezervoare de pe CF 320318 - C3÷C8, CF 304444 - C16÷C21, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament.	posibilă protecție prin conservarea *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate
	304444-C26	Rampă auto	fără acte	nu necesită protecție
	304444-C27	Puț	fără acte	nu necesită protecție
	304444-C28	Rampă auto	fără acte	nu necesită protecție
	304444-C29	Anexă	fără acte	nu necesită protecție
	304444-C30 ÷ C37	Rezervor	fără acte Alături de grupul de rezervoare de pe CF 320318 -	posibilă protecție prin conservarea *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate

			C3÷C8, CF 304444 - C16÷C21, CF 304444 - C22÷C25, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament.	
	304444-C38	Cântar	fără acte	nu necesită protecție
	304444-C39 ÷ C40	Anexă	fără acte	nu necesită protecție
CF 315801 teren exterior IIN			Fără construcții în CF	nu necesită protecție

ZONA - FABRICA DE SPIRT				
teren **se consideră protejate în integralitate*	**construcții**	**descriere**	**detalii**	**atitudine**
CF 320399 teren parte din IIN	320399-C1	Cântar		nu necesită protecție
CF 320332 teren parte din IIN	320332-C1	Instalație de distilare, rafinare tip RAUMA	se va citi împreună cu CF313574-C7	protecție suplimentară
CF 320319 teren parte din IIN			fără construcții în CF	protecție suplimentară - datorită perspectivelor și traseelor industriale principale
CF 305571 teren parte din IIN	305571-C1	depozit de porumb - spirt	e o copertină	nu necesită protecție
				protecție suplimentară pentru teren - datorită perspectivelor și traseelor industriale principale
CF 320679 teren parte din IIN			fără construcții în CF	protecție suplimentară - datorită perspectivelor și traseelor industriale principale
CF 301938 teren parte din IIN			fără construcții în CF	protecție suplimentară - datorită perspectivelor și traseelor industriale principale
CF 302128 teren parte din IIN			fără construcții în CF	protecție suplimentară - datorită perspectivelor și traseelor industriale principale
CF 320683			fără construcții	protecție suplimentară -

teren parte din IIN			în CF	datorită perspectivelor și traseelor industriale principale
CF 301614 teren parte din IIN	301614-C1	Hala centrală		protecție suplimentară
CF 313574 teren parte din IIN	313574-C7	Clădire	Se va citi împreună cu CF320332-C1	nu necesită protecție

Permisivitățile și interdicțiile de mai jos se vor completa cu principiile, condițiile și recomandările de la cap. V. pct. 4 și cu prevederile detaliate ale Fișelor anexe.

CF 301614 – C1 **Hala centrală**
CF 320318 - C1 **Clădire birouri**
CF 320318-C2 **Magazie**
CF 320339-C7 ÷ C8 **Tâmplărie**
CF 320321-C1, C2, C6 **Magazie mixtă, Atelier întreținere cazangerie + atelier întreținere, Spirt atelier întreținere**

NOTĂ:
Aceasta este o categorie aparte de construcții în amplasamentul studiat, cu trăsături individuale destul de puternice.
- sunt toate, utilitare;
- au gabarite diferite;
- unele prezintă caracteristici de arhiutectură Neuman (ex. CF 301614 – C1, CF 320318 - C1), altele indecis (CF 320339-C7 ÷ C8);
- unele au clar conformația de gabarit originară (magaziile mari), altele sunt modificate substanțial sau refăcute (ansamblul atelierelor de la str. M. Manole);
- conform și cu arhitectura lor, unele au învelitori de tablă, altele de țiglă;
- fiecare însă, are un caracter arhitectural propriu și o poziționare în incintă destul de bine argumentată (mai slab totuși, pentru atelierele de tâmplărie din nord);

CF 320687 – C1 ÷ C3 **Stație de bioxid de carbon**
CF 300847 – C1 **Secția lichior**
CF 302110 - C1 **Clădire producție lichior**
CF 304444 - C1 ÷ C4 **Clădire fabrica drojdie**
CF 320339 – C2 **Hală cazangerie dezvoltare**

Imobilele ce constituie acest grup au elemente comune, definitorii, care le individualizează în cadrul amplasamenului, de ex.:
- puternic caracter de grupări consolidate de construcții;
- volume în general mari, cu gabarite ample, tip hală;
- structuri de beton, din perioada comunistă;
- sisteme de acoperire tip terasă sau cu pantă mică, cu învelitoare tablă sau bitum;
- relaționează foarte puternic (aproape exclusiv) cu interiorul incintei, generează axe direcționale și se constituie în repere de aliniere interne;

dar și unele trăsături proprii, ce le diferențiază între ele, de ex.:
- unele sunt monovolume, altele au mai multe corpuri constituite în grupări coagulate;
- unele au luminatoare;
- înălțimi și gabarite diferite;
- structuri similare, dar nu identice;
- raport plin-gol diferit la fațade;

CF 320332 – C1 **Instalație de distilare, rafinare tip RAUMA**

320318-C3 ÷ C8	**Rezervor subteran**
304444-C16 ÷ C18 + C20 ÷ C21	**Rezervor subteran**
304444-C22 ÷ C25	**Rezervor**
304444-C30 ÷ C37	**Rezervor**

NOTĂ: Imobilele reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament.

CF-uri construcții cu valoare mică sau nulă	**Protejat prin apartenența la IIN**	
TEREN	CONSTRUCȚII	DESCRIERE
C.F. 313574	**C7**	Clădire
C.F. 320318	**C9**	Bazin apă
	C10	Anexă
C.F. 320321	**C3**	Grup social
	C4	Baie muncitorească
	C5	Grup social
C.F. 300847	**C2**	magazie metal
	C3	magazie metal
	C4	magazie metal
	C5	secția capsule
	C6	secția capsule
	C7	magazie
C.F. 302110	**C2**	Magazie – fără acte
C.F. 304444	**C5**	Cabina poartă
	C6	magazie
	C19	Anexă fără acte
	C6	magazie
	C7÷C9	Magazie
	C10÷C11	Atelier
	C12÷ C14	Stație pompare
	C15	Pichet PSI
	C26, C28	Rampă auto – fără acte
	C27	Puț – fără acte
	C29	Anexă - fără acte
	C38	Cântar - fără acte
	C39 ÷ C40	Anexă - fără acte
C.F. 302659	**C1**	Rezervor combustibil (ruină)
C.F. 320399	**C1**	Cântar
C.F. 302099	**C1**	Șopron metalic containere
C.F. 320339	**C1**	Clădire cazangerie
	C3	Șopron presă fricțiune+șopron metalic
	C4÷C6	Magazie metal
	C9	Decantor
C.F. 305571	**C1**	depozit de porumb – spirt - copertină
C.F. 302114	**C1**	Stație epurare
	C2	Post transformator

a.3. Imobile protejate prin PUZ+RLU în lucru

Prin PUZ se propune menținerea statutului de element protejat corespunzător **Moara CF 320604** + **Sala cazane CF320601** (fosta Întreprindere de morărit și panificație) + **C1 Laborator CF 320612**. Suplimentar, necesită sau nu, protecție în continuare, elementele identificate conform tabel.

teren	construcții	descriere	detalii	atitudine PUZ
CF 320604 teren parte din IIN	**CF 320604-C1**	moară, 2 anexe moară, expediție făină		protecție suplimentară prin PUZ
CF 320601 teren parte din IIN	**CF 320601-C1**	sală cazane + 2 magazii		protecție suplimentară prin PUZ
CF 320612 teren parte din IIN	**CF 320612-C1**	laborator	(extins în spate, spre curte)	protecție suplimentară prin PUZ
	CF 320612-C2	cabină poartă+expediție tărâțe		posibilă protecție suplimentară prin PUZ
CF 321196 teren parte din IIN	CF 321196-C1	Magazie grâu	(ruină)	posibilă protecție suplimentară prin PUZ – conservare mostră a seriei de magazii
CF 300614 teren parte din IIN			-amprenta fostelor magazii -fragment din fațada estică a magaziei "B"	posibilă protecție prin PUZ
CF 316902 teren parte din ZIN	CF 316902-C4	Atelier	(ruină)	posibilă protecție prin PUZ Martor al legăturii dintre IIN și ZIN
		Fragment fațadă magazie B	ruină	posibilă protecție prin PUZ Martor al legăturii dintre IIN și ZIN
CF 320353 teren parte din IIN	CF 320353-C1	Garaj locomotivă (ruina)	fără acte	protecție suplimentară prin PUZ
	CF 320353-C3	Bazin apă	fără acte	e din perioada socialistă, dar posibilă protecție prin PUZ datorită faptului că e o amprentă martor a circuitului apelor tehnologice a celor 3 fabrici
CF 301334 teren parte din IIN	CF 301334-C1	clădire garaj		protecție suplimentară prin PUZ
CF 320662 teren parte din IIN	CF 320662-C2	Post trafo	(ruină)	posibilă protecție prin PUZ pentru instalația de metal, datorită reprezentării circuitului tehnologic socialist

a.3.1. Imobile protejate prin SIZ sau documentații de urbanism viitoare (din afara zonei de incidență PUZ în lucru)

ZONA - FABRICA DE DROJDIE				
teren	**construcții**	**descriere**	**detalii**	**atitudine**

CF 320320 teren parte din IIN	320320 – C1	Clădire laborator	Formează ansamblul Fabricii de drojdie alături de CF304444-C41÷C45 și CF 308757-C1	protecție suplimentară
CF 308757 teren parte din IIN	308757 – C1	Clădire producție spirt	Formează ansamblul Fabricii de drojdie alături de CF304444-C41÷C45 și CF 320320-C1	protecție suplimentară
	308757 – C2	*Anexă*	*fără acte*	posibilă protecție *datorită alcătuirii și caracterului propriu definitoriu pentru spațiul pe care îl protejează*
CF 304444 teren parte din IIN	304444 – C41	Clădire secția drojdie furajeră	Formează ansamblul Fabricii de drojdie alături de CF 308757-C1și CF 320320-C1	protecție suplimentară
	304444 – C42	Clădire secția drojdie furajeră	ruină	protecție suplimentară
	304444 – C43	Clădire secția drojdie furajeră		protecție suplimentară
	304444 – C44	Clădire secția drojdie furajeră		protecție suplimentară
	304444 – C45	Clădire secția drojdie furajeră		protecție suplimentară
CF 320321 teren parte din IIN	320321-C1	Magazie mixtă		protecție suplimentară
	320321-C2	Atelier întreținere cazangerie + atelier întreținere		protecție suplimentară
	320321-C6	Spirt atelier întreținere		protecție suplimentară
CF 320318 teren parte din IIN	320318-C1	Clădire birouri		protecție suplimentară
	320318-C2	Magazie		protecție suplimentară
	320318-C3 ÷ C8	Rezervor subteran	Alături de grupul de rezervoare de pe CF 304444 – C16÷C21, CF 304444 - C22÷C25, CF 304444 –	posibilă protecție prin conservarea *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate

			C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament.	
CF 302114 teren parte din IIN	302114-C1	Stație epurare		posibilă protecție
	302114-C2	Post transformator		posibilă protecție
CF 300847 teren parte din IIN	300847-C1	Secția lichior		protecție suplimentară
CF 302110 teren parte din IIN	302110-C1	Clădire producție lichior	Se va citi împreună cu CF 300847	protecție suplimentară
CF 320687 teren parte din IIN	320687-C1	Stație de bioxid de carbon		protecție suplimentară
	320687-C2	Stație de bioxid de carbon		protecție suplimentară
	320687-C3	Stație de bioxid de carbon		posibilă protecție
CF 320339 teren parte din IIN				
	320339-C2	Hală cazangerie dezvoltare		protecție suplimentară
	320339-C7 ÷ C8	Tâmplărie		posibilă protecție *pentru potențarea simbolisticii istorico-funcționale și memoriale.*
CF 304444 teren parte din IIN	304444-C1 ÷ C2	Clădire fabrica drojdie		protecție suplimentară
	304444-C3 ÷ C4	Clădire fabrica drojdie		posibilă protecție *din considerente funcționale și raționale, cu condiția luării de măsuri pentru creșterea valorii ambientale*
	304444-C16 ÷ C18 + C20 ÷ C21	Rezervor subteran	Alături de grupul de rezervoare de pe CF 320318 - C3÷C8, CF 304444 - C22÷C25, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament.	posibilă protecție prin conservarea *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate
	304444-C22 ÷ C25	Rezervor	fără acte (ruină)	posibilă protecție

			Alături de grupul de rezervoare de pe CF 320318 - C3÷C8, CF 304444 - C16÷C21, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament.	prin conservarea *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate
	304444-C30 ÷ C37	Rezervor	fără acte Alături de grupul de rezervoare de pe CF 320318 - C3÷C8, CF 304444 - C16÷C21, CF 304444 - C22÷C25, CF 304444 – C30÷C37 reprezintă mărturii ale unor ansambluri coerente de instalații de acest tip, de pe amplasament.	posibilă protecție prin conservarea *in situ*, ca martori ai proceselor tehnologice, cu condiția securizării adecvate

ZONA - FABRICA DE SPIRT				
teren	**construcții**	**descriere**	**detalii**	**atitudine**
CF 320340 teren parte din IIN	CF 320340-C1	Clădire birouri		protecție suplimentară prin
CF 313574 teren parte din IIN	313574-C1	Sediu administrativ		protecție suplimentară prin
	313574-C2	Magazie spirt + hală distilare + rafinărie		protecție suplimentară prin
	313574-C3	Depozit + Fabrica de spirt – hală + Hală fermentare + Fabrica de spirt - hală		protecție suplimentară prin
	313574-C4	Fabrica de spirt - hală		protecție suplimentară
	313574-C5	Magazie		protecție suplimentară

	313574-C6	Magazie	Parțial – corpul ce ține de C4	protecție suplimentară
CF 320332 teren parte din IIN	320332-C1	Instalație de distilare, rafinare tip RAUMA	se va citi împreună cu CF313574-C7	protecție suplimentară
CF 320683 teren parte din IIN			fără construcții în CF	protecție suplimentară - datorită perspectivelor și traseelor industriale principale
CF 301614 teren parte din IIN	301614-C1	Hala centrală		protecție suplimentară

a.4. Alte elemente protejate (plantații interioare, împrejmuiri, decorații)

Plantații corelat cu CAP. V.1.b) și c) Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

Condiții speciale de intervenție

- se consideră necesară colaborarea cu specialiști peisagiști pentru inventarierea elementelor valoroase de peisaj, inclusiv a eventualelor plantații valoroase și pentru stabilirea modului de operare asupra lor;

Trasee cale ferată industrială corelat cu CAP. V.1.b) și c)

Condiții speciale de intervenție

- se consideră necesară actualizarea ridicării topo;

Bazinele/rezervoarele corelat cu CAP. V.1.b) și c) și CAP. V.2.a.2

Condiții speciale de intervenție

- se consideră necesară investigarea subteranului;

Împrejmuiri corelat cu CAP. V.1.b) și c) Intervenții permise/permise cu condiții/interzise

- necesită protecție suplimentară prin PUZ+RLU și documentații DTAC;	- este permisă securizarea fronturilor prin completarea cu împrejmuiri (de ex. în zonele rămase libere după desființarea unor construcții); - se interzice demolarea/desființarea integrală a fragmentelor din împrejmuirea de pe str. Meșterul Manole, porțiunea situată pe CF 304444 (între ateliere CF320321 și laborator CF 320320); o se permit lucrări de reabilitare prin măsuri/intervenții specifice conservării/restaurării; o se recomandă integrarea în amenajări ulterioare; o se permite reconstituirea; - pentru porțiunea de est al amplasamentului, din cauza caracterului incert al zonei, se va avea în vedere un scenariu versatil, care să permită controlarea gradului de intimizare, de deschidere/închidere, în relație cu arealele limitrofe; - este posibilă desființarea împrejmuirii existente dintre IIN și ZIN și crearea uneia noi, cu condiția integrării zidului magaziei (ruina) de pe CF 300614 (C15 pe parcelă-conf. GIS Arad 2014); - este posibilă integrarea unor funcțiuni utilitare în noile împrejmuiri care vor fi necesare, cu condiția ca acestea să fie realizate punctual, dar tratarea să fie relaționată unitar cu ansamblul (ex. integrare suport biciclete, locuri de stat etc.); - se interzice separarea structurală totală, inclusiv prin inserția de împrejmuiri, pe zona cu liniile de cale ferată centrală amplasamentului, pentru prevenirea segregării zonei nord (cu Fabrica drojdie) de zona sud (cu Moara și Fabrica de Spirt); - în interiorul amplasamentului, sunt permise delimitări prin diverse categorii de intervenții, de ex.: - diferite materialități al planului de

	călcare, - aliniamente de arbori, -zone verzi, manipularea cotei terenului, etc.;

Decorațiuni și plastică arhitecturală	Intervenții permise/permise cu condiții/interzise
- necesită protecție suplimentară prin PUZ+RLU și documentații DTAC;	- restaurare/reparare/reconstituire după martori; - cu titlu general, este interzisă afectarea, în sens depreciativ, a ornamentațiilor clădirilor cu valoare istorică și arhitecturală; în cazuri extreme, dacă acestea nu pot fi conservate și puse în valoare integral, se va avea în vedere păstrarea de martori, ca mărturie a unor tehnici constructive sau de decorație, specifice diferitelor perioade istorice; - întrucât imobilele prezintă o succesiune de mai multe etape de finisare, este necesar ca orice intervenție la fațade să se realizeze având la bază un studiu de parament care va identifica suprapunerile stratigrafice, modificările survenite în timp (ex. închideri/deschideri de goluri), eventuale atacuri biologice și surse de degradare, mostre cromatice, etc.; - este interzisă eliminarea decorațiilor și a elementelor de plastică arhitecturală originare sau care au primit, în timp, apreciere valorică;

Condiții speciale de intervenție
- conform SIZ, Fișe anexe și Legislația specifică;
- toate lucrările la clădirile cu valoare istorică și arhitecturală vor fi fundamentate în mod obligatoriu printr-un studiu de parament și stratigrafic, care va identifica eventuale etape anterioare de finisare și decorare a fațadelor;

a.5. Elemente exterioare perimetrului PUZ/amplasamentului studiat, inclusiv spații publice protejate (sau componente ale acestora: statui, plantații) și care necesită protecție suplimentară

PUZ-ul în lucru atinge suprafețe de teren care, majoritar, fac parte din incinta fabricilor Neuman (IIN), dar cuprinde și o bucată (CF 316902) care era separată, pe altă zonă funcțională (parte din viitoarea incintă Armopan), dar în zona istorică industrială Neuman (ZIN).

În plus față de conturul zonei propuse pentru reglementare prin PUZ în lucru (dar parte din amplasamentul studiat), necesită protecție suplimentară:
- imobilele (terenuri/clădiri/dotări) care au făcut parte din incinta fabricilor IIN (Fabrica de spirt și drojdie) – conform identificărilor SIZ;
- și, prin extensie, din Zona Industrială Neuman (Fig.V.1.2.).
    - clădirea - creșă cu gradiniță (fostă clădire administrativă/de birouri în perioada Neuman);
    - cele 2 clădiri de vis a vis, de pe frontul de sud al străzii Calea Aurel Vlaicu (nr. 219 și nr. 237);
    - latura de sud a str. Calea Aurel Vlaicu, ce conține clădirile enunțate mai sus, amplasamentul fostului teren de fotbal Strungu și situl arheologic reperat, la vest;
    - profilul stradal Calea Aurel Vlaicu, pe toată lungimea frontului de sud al cvartalului;

În exteriorul amplasamentului studiat:
- Piața Gizella ter - Cvartalul definit de străzile Meșerul Manole, str. Codrului și str. Bogdan Voievod, care se constituie în reper urbanistic și zonă preponderent liberă de constucții. În interiorul acestui cvartal se detașează ca importanță:
    - Biserica romano-catolică (Fericita Ghizela) – datare 1856-1857
    - Cinema Solidaritatea (edificat în anul 1929 după planurile arh. Silvestru Rafiroiu)
    - Zona de nord a piațetei – groapa Gizella – teren istoric liber de construcții
    - Ansamblul Școlii Gimnaziale "Aurel Vlaicu" (unele clădiri din incintă datează de la 1892)

- ştrandul Bidi, datorită asocierii cu de canalul săpat în sec. al XIX-lea pentru apele impurificate tehnologic. Din cauza mirosului neplăcut pe care-l emanau reziduurile, canalul era cunoscut sub numele de „Bidos arok" („Canal puturos"), prescurtat – Bidi.

Poate necesita protecţie suplimentară toată zona de nord care întregeşte cvartalul, până la str. Corbului. O bucată din aceast areal, pe latura de vest, între CF 315801 şi str. Meşterul Manole a făcut parte din incinta Indagrara (vezi planul de situaţie din 1994) şi este posibil să conţină valori de patrimoniu industrial.

b) Propuneri de includere a unor imobile în Lista monumentelor istorice

Prin prezenta cercetare nu se fac propuneri de includere a unor imobile în LMI. Studiul realizează o analiză complexă, de ansamblu, concomitent o inventariere valorică detaliată a elementelor componente. Obiectivul este de a înţelege modul în care s-a format, alcătuit şi funcţionat această zonă industrială, în scopul stabilirii reglementărilor oportun a fi aplicate la nivel de ansamblu – pe de o parte şi a permisivităţilor şi interdicţiilor de intervenţie punctuale, asupra construcţiilor şi dotărilor aferente – pe de altă parte. Considerăm că redefinirea/clarificarea "monumentului" clasat sau a ZIR/SZIR pot constitui un deziderat însă nu trebuie să fie un impediment în reglementarea şi gestionarea coerentă a incintei industriale.

c) Elemente de gestiune şi reglementare care decurg din SIZ (condiţii generale care trebuie preluate în PUZ+RLU, obligativitatea elaborării de studii istorice prealabile construirii/desfiinţării pentru anumite imobile; propuneri de punere în valoare a teritoriului pentru uzul administraţiei publice locale)

Condiţii generale de gestiune şi reglementare care trebuie preluate în **PUZ în lucru**

- considerarea zonei reglementate prin PUZ, nu doar punctual, ci ca parte integrată din IIN şi ZIN, deci dintr-un areal antropizat, definit istoric;
- definirea zonei de protecţie;
- reglementarea urbanistică se va face ţinând cont de analiza multicriterială a amplasamentului;
- este oportună consultarea/colaborarea cu specialişti peisagişti pentru reperarea posibilelor resurse valorice specifice şi pentru optima integrare a unora noi;
- studiile de fundamentare vor fi completate de diagnostic arheologic neintruziv pentru toată incinta sau intruziv pentru zonele cu potenţial arheologic sau de implantare a unor construcţii noi – conform şi cu cerinţele factorilor avizatori;
- ridicarea topo va fi actualizată cu toate datele din teren (linii ferate, stâlpi, garduri, fragmente construcţii, etc.);
- pentru un bun control al perspectivelor vizuale şi al regimului de înălţime al construcţiilor nou propuse în relaţie cu cele existente, documentaţia va include secţiuni de teren cuprinzătoare şi edificatoare+simulări 3D de gabarit;
- se recomandă realizarea unui studiu conceptual de urbanism şi arhitectură care să ilustreze modalităţile de punere în valoare a clădirilor existente, în relaţie cu noile inserţii propuse şi cu tratarea peisajeră a terenului;
- pentru construcţiile aparţinătoare fondului construit Neuman se vor realiza studiile de parament, analize biochimice la elementele de lemn şi investigaţiile arhitectural/structurale, în vederea completării informaţiilor;
- pentru toate imobilele se va realiza releveul de arhitectură şi expertizarea tehnică a structurilor de rezistenţă;

NOTĂ: prevederile de mai sus se vor aplica, fără a avea caracter limitativ şi celorlalte zone şi imobile din amplasamentul studiat.

Propuneri generale de gestiune şi reglementare pentru **administraţia publică locală**, în scopul realizării obiectivelor de protejare şi punere în valoare a monumentelor

- recomandare de corecţie ZIR, respectiv SZIR şi implicit, a zonei de protecţie atribuită prin PUG;
- recomandare de reglementare prin PUG şi întocmire PUZ CP pentru zona ZIR conform indicaţiilor SIZ;
- oferirea posibilităţii de menţinere a utilizării funcţionale actuale - posibilitate de reconversie în zonă de industrie nepoluantă;
- protecţia prin PUG a profilului străzii Calea Aurel Vlaicu, pe porţiunea cvartalului studiat, inclusiv în ceea ce priveşte regimul de aliniere şi de înălţime al clădirilor pe latura sudică a acestei porţiuni de stradă;
- includerea în regimul de protecţie/zona protejată a străzii, a imobilelor situate pe Calea Aurel Vlaicu la nr. 219 şi nr. 237;
- protecţia prin PUG a zonei adiacente incintei fabricilor, dintre amplasamentul studiat şi Calea Ferată, la est - inclusiv fosta clădire a Grădiniţei;
- protecţia prin PUG a străzilor Codrului şi Bogan Voievod, care delimitează Piaţa Gizela, punct de reper situat în vestul cvartalului de referinţă, de care acesta este delimitat prin strada Meşterul Manole;

- prin sarcina Direcției Județene pentru Cultură Arad, se va intocmi Obligația privind folosința monumentului istoric (document ce se va înscrie ca servitute de utilitate publică în Cartea Funciară) pentru cădirile cu valoare patrimonială sau care necesită protecție, dintre care, cu titlu exemplificativ, enunțăm: Fabrica de spirt, Fabrica de drojdie, Moara+sala de cazane, etc.

3. Analiza potențialului de dezvoltare a fiecărei subzone (creșteri posibile ale gradului de ocupare a parcelelor și modul în care se poate obține, îmbunătățirea fondului construit)

REPERE DE REGLEMENTARE EXISTENTE					
	POT max %	**CUT max**	**Regim de înălțime / Hmax cornișă**	**Retrageri minimale**	**Zone verzi**
PUG în vigoare 1997	35	0,5		-	
PUG în vigoare actualizat 2007 (prelungit 2014)	60	0,65		-	
PUG Nou – în lucru **ZCP_R_MDP[175]**	**Parcelă comună** 40% 35% - locuire	**Parcelă comună** 2,1	**Parcelă comună** (2S)+P+4+R 17 m-cornișă 22 m-total	**Parcelă comună** PUZ	35%
	Parcelă colț 50% 35% - locuire	**Parcelă colț** 2,4	**Parcelă colț** (2S)+P+6+R 23 m-cornișă 28 m-total	**Parcelă colț** PUZ	35%
	Cdț. +garaje colective 50%	**Cdț.** +garaje colective 2,8	**Cdț.** Se admit și accente prin PUZ	**Cdț.** PUZ	
AO nr. 53/20.11.2023	50	1,2	P+1E (max. 15 m) – pentru construcțiile noi iar la frontul căii Aurel Vlaicu P+4E+M – fără modificare cotă cornișă existentă		Conf. HCLM 572/26.10.2022
Existent (calculat prin PUZ în lucru)	19,86	0,42	P+4E+M – cotă cornișă existentă Moară		
Propus prin PUZ+RLU în lucru	50	0,9	P+1E (max. 15 m) – pentru construcțiile noi iar la frontul căii Aurel Vlaicu P+4E+M – fără modificare cotă cornișă existentă		15

[175] Zona de regenerare pentru zone mixte cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, suprapusă peste zone construite protejate. Zonă de imobile cu funcțiune mixtă, locuire și servicii, amplasate in regim de front discontinuu, adiacente principalelor artere de trafic, în general.

REPERE CONSTRUCTIVE EXISTENTE			
Mod/grad de ocupare a terenului	**Intervenții asupra clădirilor** cu statut de monument și a celor protejate prin afiliere sau situate în zona de protecție	**Regim de înălțime maxim** *(cotele sunt preluate din documentațiile de arhivă și nu reprezintă măsurători actualizate)*	**Regim de construire / aliniere**
Zona PUZ în lucru			
Conf. doc. de urbanism aprobate anterior	Conf. L422/2001 și doc. de urbanism aprobate anterior	Hcoamă Moară = cca 28,90 (h niveliuri supraterane) +0,60 (CTS) = 29,50 m Hcornișă = 18,90 m, calculat față de cota existentă a trotuarului spre Calea Aurel Vlaicu; Rhmax=S+P+4E+pod funcțional, pe 2 niveluri	**Izolat** – ex. garajul CF 301334 **Grupat** – ex. fostele magazii CF300614+CF321196 **Înșiruit** – ex. frontul construit Calea A. Vlaicu **Cuplat** – ex. Moara + Sala cazane + Sala mașini
		Hcoamă magazie D = 8,80 m Hcornișă magazie D = 4,00 m	
		- accent de înălțime Hmax atic CF 316902-C3 Rhmax CF 316902-C3 = S+P+5E	
Zona Spirt			
Conf. doc. de urbanism aprobate anterior	Conf. L422/2001 și doc. de urbanism aprobate anterior	Hcoamă CF313574-C2 = +21,35 m față de cota 0,00; Hcornișă CF313574-C2 = 17,80 m, față de cota 0,00; **Rhmax=S+P+3E+pod (funcțional)**	**Înșiruit** – ex. frontul construit Calea A. Vlaicu **Cuplat** **Izolat** **Grupat**
		- accent de înălțime Hatic CF 320332-C1 Rhmax CF 320332-C1 = P+4E	
Zona Drojdie			
Conf. doc. de urbanism aprobate anterior	Conf. L422/2001 și doc. de urbanism aprobate anterior	Hcoamă CF304444-C44 Hcornișă CF304444-C44 **Rhmax=P+4E**	**Înșiruit** – ex. frontul construit M. Manole **Cuplat** – ex. CF320339-C7÷C8 **Izolat**– ex. CF320339-C2 **Grupat** – ex. CF304444-C1÷C4

SITUAȚIA RECOMANDATĂ PRIN SIZ

Așa cum rezultă din analiză, amplasamentul studiat se suprapune în mare parte peste IIN (incinta industrială a fabricilor Neuman), excepție făcând colțul sud-estic cu Armopan, ce depășește această limită și intră peste ZIN (zona industrială Neuman). În acest areal și pe suprafața reglementată prin PUZ se identifică mai multe tipuri de zone, care deși fuzionează, prezintă unele diferențieri, necesar a fi considerate și preluate în documentații sau reglementări.

Astfel, zonele de restructurare enunțate în continuare sunt adiacente grupărilor de construcții principale ce compun cele 3 entități de referință – Fabrica de spirt, Fabrica de drojdie și Moara și permit abordări de tratare individuală concomitent cu o integrare în ansamblu. Propunerea lor e bazată pe o analiză critică și un cumul de criterii/repere, având ca obiectiv final maximizarea protecției pe termen lung a valorilor de patrimoniu existente sau dobândite și care au fost reperate prin această cercetare. Unele zone permit inserții noi de clădiri, altele, din contră, trebuie valorificate ca și spații libere. Delimitarea acestor areale este informală și nu reprezintă o condiționare absolută ci mai degrabă, recomandările ce rezultă din analiză caută să atenționeze și să îndrume către o reglementare cât mai corectă a amplasamentului studiat. În concluzie, opinăm că intervențiile pe amplasamentul studiat pot fi realizate și treptat, cu condiția subordonării în permanență la un scenariu cadru, cu caracter general.

<table>
<tr><th>Zona de implantare / restructurare</th><th>Tip element/abordare</th><th>Funcțiune</th><th>Regim de înălțime max</th><th>Regim de construire/ Aliniere</th></tr>
<tr><td colspan="5">Corelat cu Fig. V.3.1. ÷ V.3.10.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Zona 1' - nu e pe incidența PUZ în lucru inclusă în C (conține CF320318, CF300847-parțial, CF304444-parțial)
  </td><td rowspan="3">- păstrare conservare, restaurare și protejare elemente valoroase;
- zona va fi ținută liberă de construcții noi, permanente și va fi valorificată pentru spații libere (amenajate sau plantate) ce potențează fluxurile de circulație și perspectivele vizuale asupra monumentului și incintei;</td><td rowspan="3">- spațiu preponderent liber de construcții, cu puternic caracter de coagulare între cele două fabrici (în principal) și cu Moara (în secundar);
- include 1 acces principal din exterior, 1 punct nodal și 1 zonă de coagulare;
- conține imobile cu funcțiuni secundare, suport pentru cele principale;</td><td colspan="2">Rh max existent – CF320318-C1;</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regim de construire - se vor menține reperele existente:
- izolat/grupat;
- prin excepție – înșiruit (dacă generează front construit la cale de acces)
-</td></tr>
<tr><td colspan="2">Regim de aliniere - se vor menține reperele existente:
- la front sau la căile de circulație interne;</td></tr>
<tr><td colspan="5">Funcționează în relație directă cu zona 1 și zona 4 și indirectă, cu zona 2 (perspective vizuale);
- conține 2 alveole cu caracter diferit, delimitate de trasee de circulații principale (CF320318 și platoul fostului bazin de răcire CF30444);
- per total, spațiu preponderent liber de construcții, cu caracter antropic și funcțional slab definit, dar versatil;
- conține valori de patrimoniu;
- posibilă legătură de acces intrare/ieșire cu zona 2;
- potențial de coagulare zona nord cu zona sud a incintei (confluență A-C);</td></tr>
</table>

Zona 1 – *parțial pe incidența PUZ în lucru* **inclusă în A - Fabrica de spirt** (conține CF320353-parțial, CF302128, CF320683, CF305571, CF320679, CF301938, CF320319, CF307255-parțial)	- păstrare, conservare, restaurare și protejare elemente valoroase; - zona va fi ținută liberă de construcții noi, și va fi valorificată pentru spații libere (amenajate sau plantate) ce potențează fluxurile de circulație și perspectivele vizuale asupra monumentului și incintei;	- spațiu preponderent liber de construcții, cu puternic caracter de coagulare între cele două fabrici și Moară – deservește în primul rând Fabrica de spirt; - include 1 punct nodal și 1 zonă de coagulare; - nu are, dar poate include acces principal și secundar din exterior; - acomodează funcțiuni secundare, suport pentru cele principale;	Rh max existent – nu este cazul - conține o construcție tip copertină – element invaziv care necesită reconsiderare/eliminare; Regim de construire/aliniere - nu este cazul;
Funcționează în directă relație cu zona 1', cu zona 2 și cu Fabrica de Spirt (zona 1 de restructurare este inclusă în A - Fabrica de spirt și se extinde și în afara limitei PUZ). - spațiu preponderent liber de construcții, cu puternic caracter de coagulare între cele două fabrici și Moară; - poate conține valori de patrimoniu; - puternic caracter de spațiu de protecție a valorilor de patrimoniu din vecinătate; - permite ranforsarea unor caracteristici: o perspective vizuale de ansamblu spre zona 2; o traseu de-a lungul fațadelor posterioare ale Fabricii de spirt; o permite crearea a 2 accesuri noi din str. M. Manole;			
Zona 2 – *integral pe incidența PUZ în lucru* **inclusă în B – Moară** 	- păstrare, conservare, restaurare și protejare elemente valoroase (ex. clădire garaj); și - inserție construcții noi – principale și/sau secundare;	- funcțiune principală și/sau funcțiuni suport pentru cele principale; - conține 1 acces principal; - include min. 1 zonă de coagulare; - are în extremitatea de vest și est câte 1 punct nodal trasee;	Rh max - conform recomandare SIZ – vezi tabel și planșa; Regim de construire - conform recomandare SIZ - izolat; - cuplat; - grupat; - *prin excepție* – înșiruit (dacă generează front construit la cale de acces); sau - concept amenajare dală urbană;

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Regim/reper de aliniere
- la limita istorică est, ce delimitează IIN de ZIN;
- la construcțiile din fondul Neuman;
- orientarea clădirilor: paralel sau perpendicular pe front;</td></tr>
<tr><td colspan="4">Funcționează în directă relație cu zonele 1, zona 2' și zona 3, cu Moara și Fabrica de spirt. Este în relație indirectă cu zona 1', 4 (Fabrica de drojdie).
- spațiu cu multiple valențe: -construcții, -spații verzi, -dotări/trasee industriale, -circulații pietonale;
- conține valori de patrimoniu;
- permite ranforsarea unor caracteristici existente și imprimarea unora noi;
- condiționează la măsuri strategice de dezvoltare integrată, concomitent cu protecție asupra monumentelor;
- impune păstrarea traseului principal de cale ferată industrială, ca zonă de demarcare, dar fără a se constitui în barieră sau limită ermetică în relație cu zona 1' și 4 (Fabrica de drojdie);
- este posibilă accentuarea accesului existent din stânga clădirii Morii – necesită desfășurată front stradal;
- potențial de tranziție IIN-ZIN (confluență B-D);</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Zona 2' – integral pe incidența PUZ în lucru inclusă în B – Moară (conține CF307160, CF320610, CF300614- parțial)</td><td rowspan="3">- păstrare integrală/parțială construcții existente și tratare conf. SIZ pentru creșterea valorii ambientale;
și/sau
- eliminare construcții existente și inserție construcții noi – principale;</td><td rowspan="3">- funcțiune principală și funcțiuni suport pentru cele principale;
- conține un acces secundar și permite crearea unuia nou, principal;</td><td>Rh max
- conform recomandare SIZ – vezi tabel și planșa;</td></tr>
<tr><td>Regim de construire - conform recomandare SIZ
- izolat;
- cuplat;
- înșiruit (pentru inserție de mai multe volume în front);</td></tr>
<tr><td>Regim de aliniere
- aliniere la front sau cu retragere;
- alipire la Moară (în cazul păstrării volumului existent) sau cu detașarea față de latura est Moară (în cazul inserției de noi construcții),
o cu condiția argumentării în baza unui studiu de siluetă urbană;</td></tr>
<tr><td colspan="4">Funcționează în directă relație cu zona 2 și cu zona 3 (ZIN)
- spațiu protejat, fără valori de patrimoniu reperate, dar adiacent monumentelor (cu potențial arheologic);
- necesită clarificarea caracterului: -dacă este construit, devine complementar monumentului și necesită intervenții pentru creșterea valorii ambientale; -dacă rămâne liber sau parțial liber, va primi un puternic caracter de spațiu de protecție a valorilor de patrimoniu;
- permite crearea unui nou acces în relație cu zona 2 și 3;
- orice intervenție în această zonă necesită argumentare multicriterială (regim de înălțime, reper de aliniere, raportare la monument, etc...);
- necesită desfășurată front stradal și studiu de siluetă urbană;</td></tr>
</table>

Zona 3 – *integral pe incidența PUZ în lucru* **inclusă în D – Industrii noi** (conține CF316902) 	- păstrare integrală/parțială construcții existente și tratare conf. SIZ pentru creșterea valorii ambientale; - inserție construcții noi – principale;	- funcțiune principală și funcțiuni suport pentru cele principale; - conține un acces principal;	Rh max - conform recomandare SIZ – vezi tabel și planșa; - posibil accent de înălțime – pe zona CF 316902 (Armopan – încadrată pe ZIN) concomitent cu - posibilă descreștere progresivă spre interiorul de nord al incintei, pe Zona 2 - latura est; Regim de construire - conform recomandare SIZ - izolat; - grupat; - *prin excepție,* cuplat / înșiruit (pentru relaționarea directă cu volume nou propuse pe zona 2); Regim de aliniere - reper de aliniere - la limita istorică est, ce delimitează IIN de ZIN;
Funcționează în directă relație cu zona 2 și cu zona 2' - caracter alterat de nerespectarea limitelor istorice și evoluția fondului construit; - permite ranforsarea unor caracteristici existente și imprimarea unora noi, cu accent pe cele din urmă; - conține valori de patrimoniu; - permite depășirea limitelor pe verticală – puncte de belvedere; - la confluența cu zona 2 și 2', face tranziția de la ZIN la IIN și permite trecerea de la un țesut construit dinamic și versatil, către unul protejat, antropizat (confluență B-D);			
Zona 4 - *nu e pe incidența PUZ în lucru* **inclusă în C – Drojdie** (conține CF304444-parțial, CF300847-parțial, CF302110, CF320659, CF302099, CF320687, CF302114, CF320339-parțial) 	- păstrare, conservare, restaurare și protejare elemente valoroase de patrimoniu; - păstrare integrală/parțială construcții existente și tratare conf. SIZ pentru creșterea valorii ambientale; - inserție construcții noi – principale; - inserție construcții noi – secundare/suport pentru cele principale;	- funcțiuni principale și funcțiuni suport pentru cele principale; - are acces indirect prin zonele 1' și 4' de restructurare; - permite redeschirerea accesului direct, în prezent obturat (CF320320-C1); - include 2 puncte nodale și 2 zone de coagulare;	Rh max - se vor menține reperele existente Regim de construire: - izolat; - cuplat; - grupat; - *prin excepție* – înșiruit (dacă generează front construit la cale de acces); Regim/reper de aliniere - aliniere la front sau la căile de circulație interne; - repere de aliniere – construcțiile din fondul Neuman și clădirile principale din perioada comunistă; - orientarea clădirilor: paralel sau perpendicular pe front;
Funcționează în directă relație cu zona 1' și cu zona 4' și indirectă cu zona 2			

- caracter puternic determinat de suprapunerea și combinarea în același areal a două etape complet diferite de construire, ambele, bine reprezentate prin elemente proprii – **caracteristică întâlnită atât** la nivel urbanistic cât și al construcțiilor; - conține valori de patrimoniu; - permite în egală măsură ranforsarea unor caracteristici existente (sau trecute/anterioare) și imprimarea unora noi; - permite relaționarea/tranziția către nordul cvartalului – zona E (confluență C-E); - pe limita de nord, face tranziția de la IIN către zona industrială exterioară;			
Zona 4' - *nu e pe incidența PUZ în lucru* **inclusă în C – Drojdie** (conține CF304444-parțial, CF320339)	- păstrare conservare, restaurare și protejare elemente valoroase; - păstrare integrală/parțială construcții existente și tratare conf. SIZ pentru creșterea valorii ambientale; - are construcții principale, mai suportă doar inserții de construcții noi – secundare/suport pentru cele principale;	- funcțiune principală și funcțiuni suport pentru cele principale; - include 3 accesuri și 1 zonă de coagulare; - zona poate fi valorificată pentru spații libere (amenajate sau plantate) ce potențează fluxurile de circulație și perspectivele către interiorul incintei;	Rh max - se vor menține reperele existente Regim de construire: - izolat; - grupat; - cuplat; *prin excepție* – înșiruit (dacă generează front construit la cale de acces); Regim de aliniere - aliniere la front; - repere de aliniere – construcțiile din fondul Neuman și clădirile principale din perioada comunistă; - orientarea clădirilor: paralel sau perpendicular pe front;
Funcționează în directă relație cu zona 4 - la origini – zonă amenajată peisajer – parc, dar care iuncludea și construcție de gabarit mare; - conține valori de patrimoniu; - caracterul a fost timpuriu alterat de nerespectarea limitelor istorice pe latura de nord și sistematizarea urbană (stradă nouă, edificări noi, etc); - permite ranforsarea unor caracteristici existente (sau dispărute) și imprimarea unora noi, în proporții egale; - nu permite relaționarea directă ci doar funcțională, cu zona industrială exterioară, din nord;			

DETALIERE – zona PUZ în lucru			
Mod/grad de ocupare a terenului	**Intervenții asupra clădirilor**	**Regim de înălțime max**	**Regim de construire / aliniere**
POT max recomandat **50%** CUT max recomandat – **1,2** Zone verzi Conf. HCLM 572/26.10.2022	**Conform SIZ +Fișe + Planșe anexă** <u>cu titlu general</u> - distanțe minime între clădiri pe parcelă = ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m; - distanțe minime față de limite pe zonă reglementă prin PUZ = ½ din h dar nu mai puțin de 3 m; - punctual, pe zonele ce necesită restructurare, alipire la limită; - aliniere la front și/ sau corelat cu lotizările și sistemul de organizare internă, istorice;		

	Pentru **construcțiile noi**	Zona centru-sud (S)+P+Er sau D+P - Reper max H cornișă clădire garaj CF 301334 – cca 4 m - Reper H max coamă/atic retras clădire garaj CF 301334 cca 6 m	Regim de construire - Izolat - Cuplat - Grupat sau - concept amenajare dală urbană
		Zona est, pe direcția nord-sud (zona fostelor magazii) (S)+D+P+Er – zona centru și N-E - Reper max H cornișă magazie CF 321196 – cca 4 m - Reper H max coamă magazie CF 321196 cca 8,80 m S+P+2E+Er / D+P+2E – zona sud- est - Studiu de siluetă urbană și desfășurate front, în relația cu ansamblul Morii și accentele posibile pe zona 3 de restructurare	
	Pentru **construcțiile existente**	- menținere H coamă și cornișă - pentru clădirile valoroase din fondul Neuman;	- Izolat – ex. garajul CF 301334 - Grupat – ex. fostele magazii CF300614+CF321196 - Înșiruit – ex. frontul construit Calea A. Vlaicu - Cuplat – ex. Moara + Sala cazane + Sala mașini
		- menținere Rh max. existent - pentru construcțiile din zonele de restructurare (construcțiile perioadelor ulterioare + fond Neuman depreciat)	- cu posibilități de intervenție pentru creșterea calității ambientale, dar fără modificarea regimului de înălțime, dacă se optează pentru păstrarea lor;
La frontul **Calea Aurel Vlaicu** se impune studiu de siluetă urbană a frontului construit dinspre Calea Aurel Vlaicu și Meșterul Manole (atât la fațadele principale cât și la cele posterioare)	**Moară**	- fără modificare cotă cornișă și coamă existentă; - Rh max = S+P+4E+2M (pod existent pe două niveluri – posibilă amenajare mansardă)	- regim de construire înșiruit; - aliniere la front; * pentru construcțiile existente, care vor beneficia de intervenții pentru creșterea valorii ambientale - se va păstra regimul construire și de aliniere existent;
	Pentru **construcțiile existente**	- se va păstra Rh max, cote coamă/cornișă/atic existente	

	Pentru **construcțiile noi**	- D+P+E / S+P+E+Er - Recomandare hmax atic/coamă = cca 11 m (reper cota superioară et. 2 Moară); - studiu de siluetă urbană și desfășurate front, în relația cu ansamblul Morii și accentele posibile pe zona 3 de restructurare;	- pentru construcțiile noi și cele afectate de restructurare pe zona 2', poate fi posibilă detașarea față de Moară și retragerea de la front, cu condiția argumentării în baza unui studiu de siluetă urbană;
		- posibil accent de înălțime – pe zona CF 316902 (Armopan – încadrată pe ZIN) – *concomitent cu* - posibilă descreștere progresivă spre interiorul de nord incintei, pe latura est; - Hmax accent = Hcoamă Moară = cca 29,50 m față de cota existentă a trotuarului spre Calea Aurel Vlaicu;	

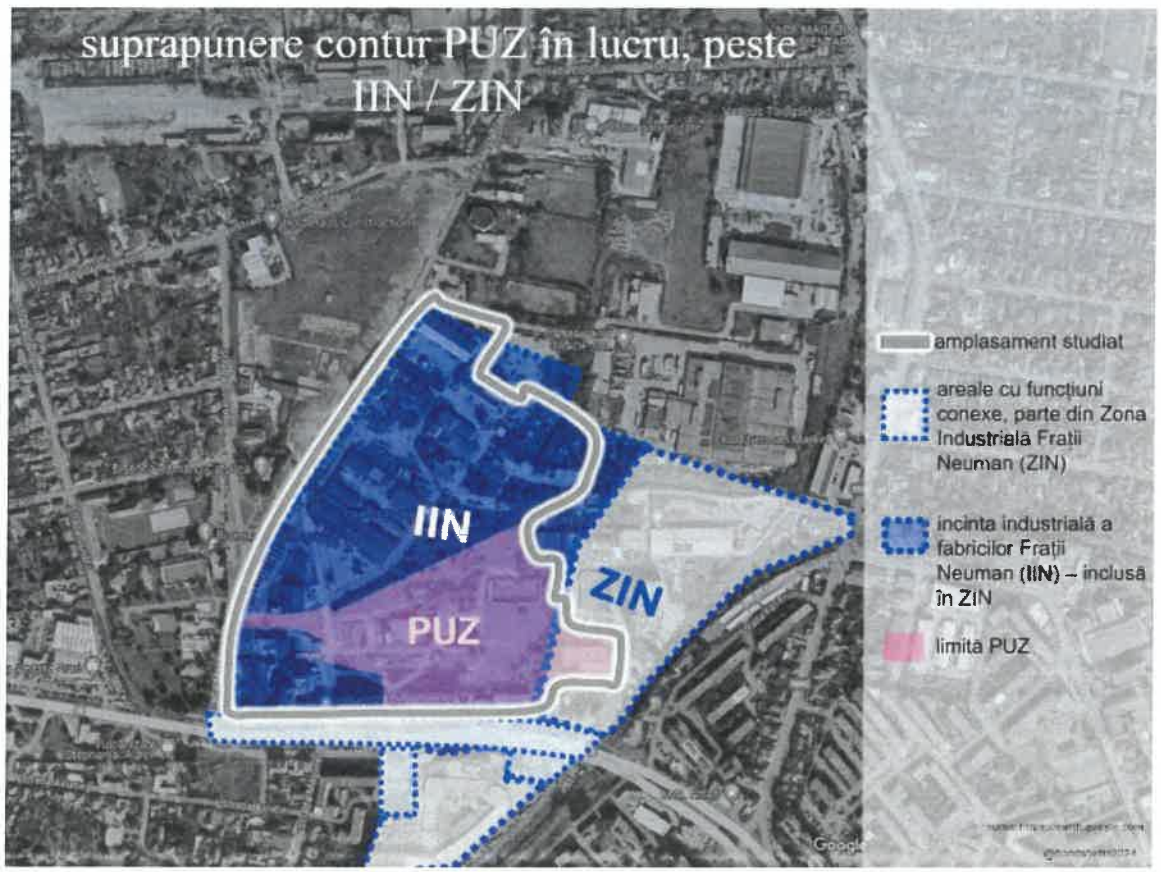
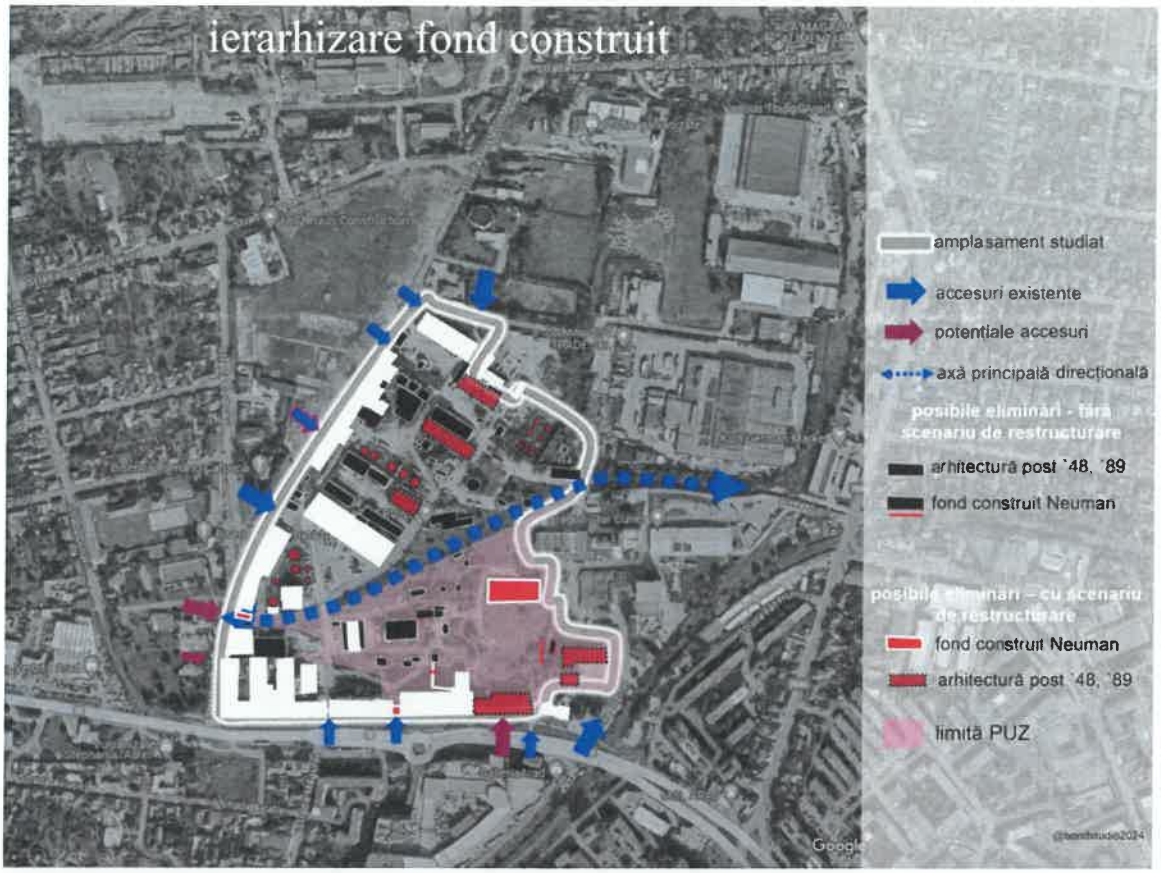


Fig. V.3.1 Separare incinte IIN și ZIN cu marcare zonă incidență PUZ



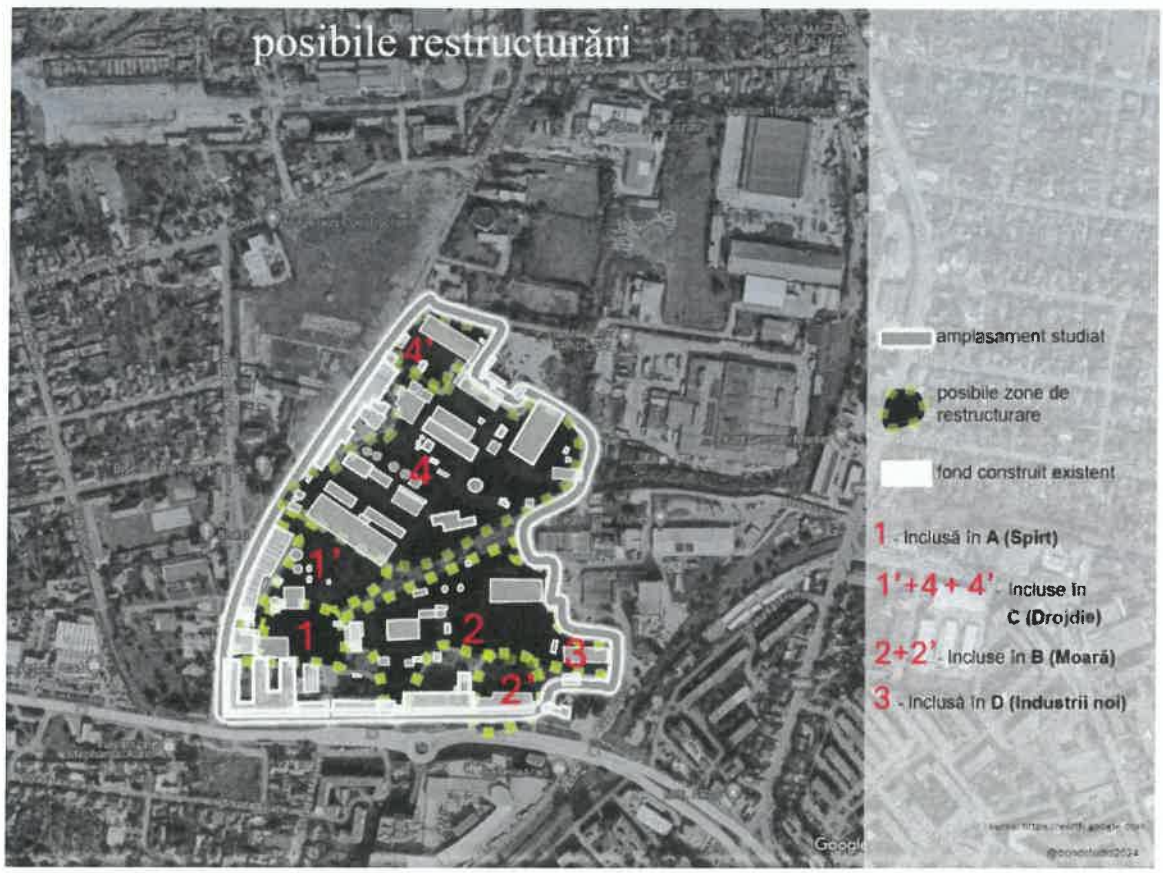
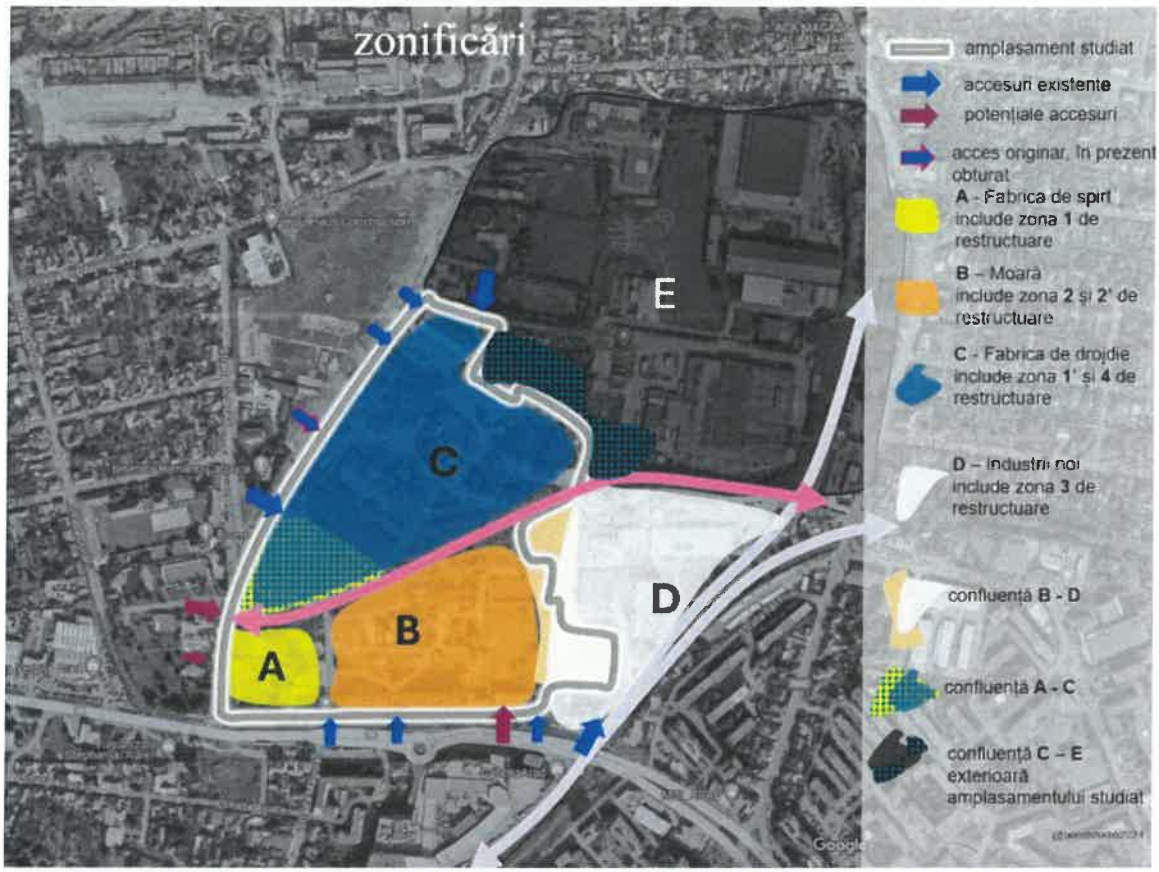


Fig. V.3.2 Fond construit Fig. V.3.3 Zone cu posibile restructurări



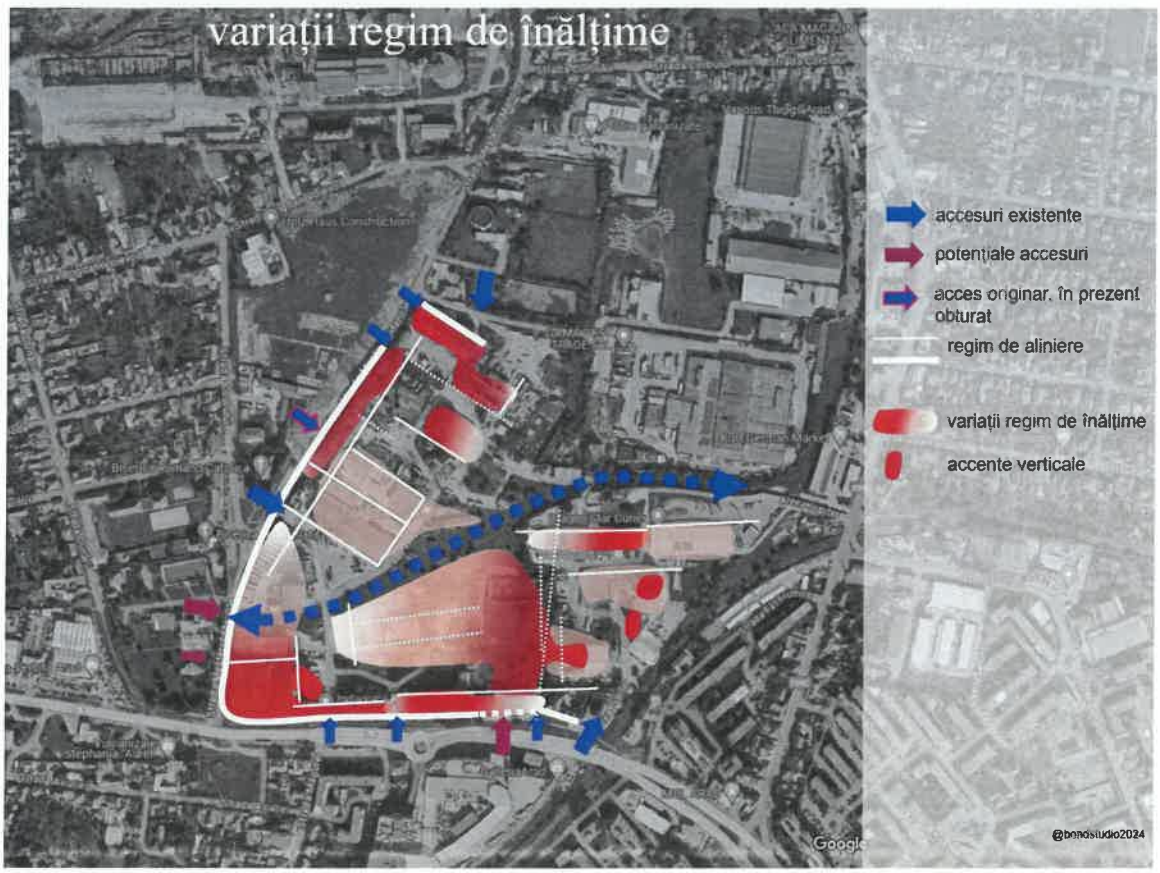
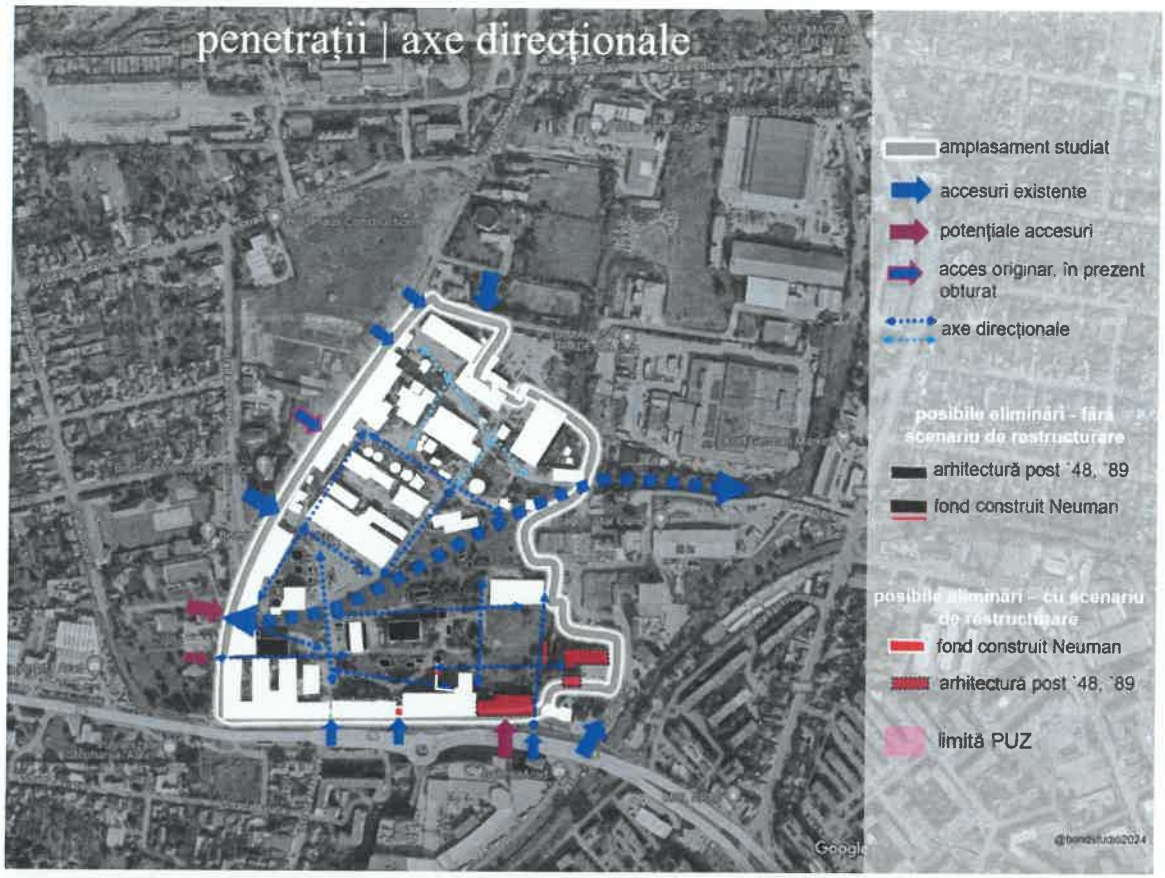


Fig. V.3.4 Zonificări și interferențe Fig. V.3.5 Regim de înălțime și repere de aliniere



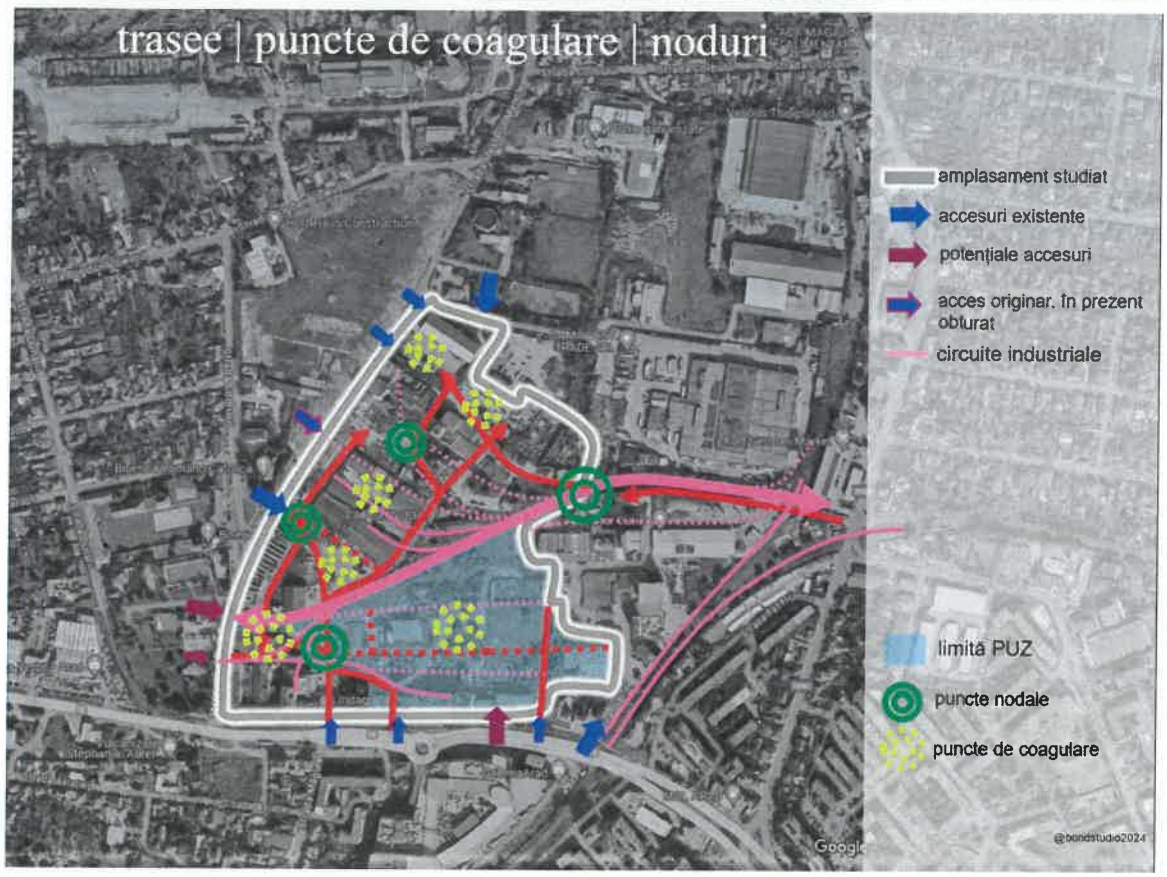


Fig. V.3.6 Accesuri și axe direcționale Fig. V.3.7 Trasee și puncte de coagulare

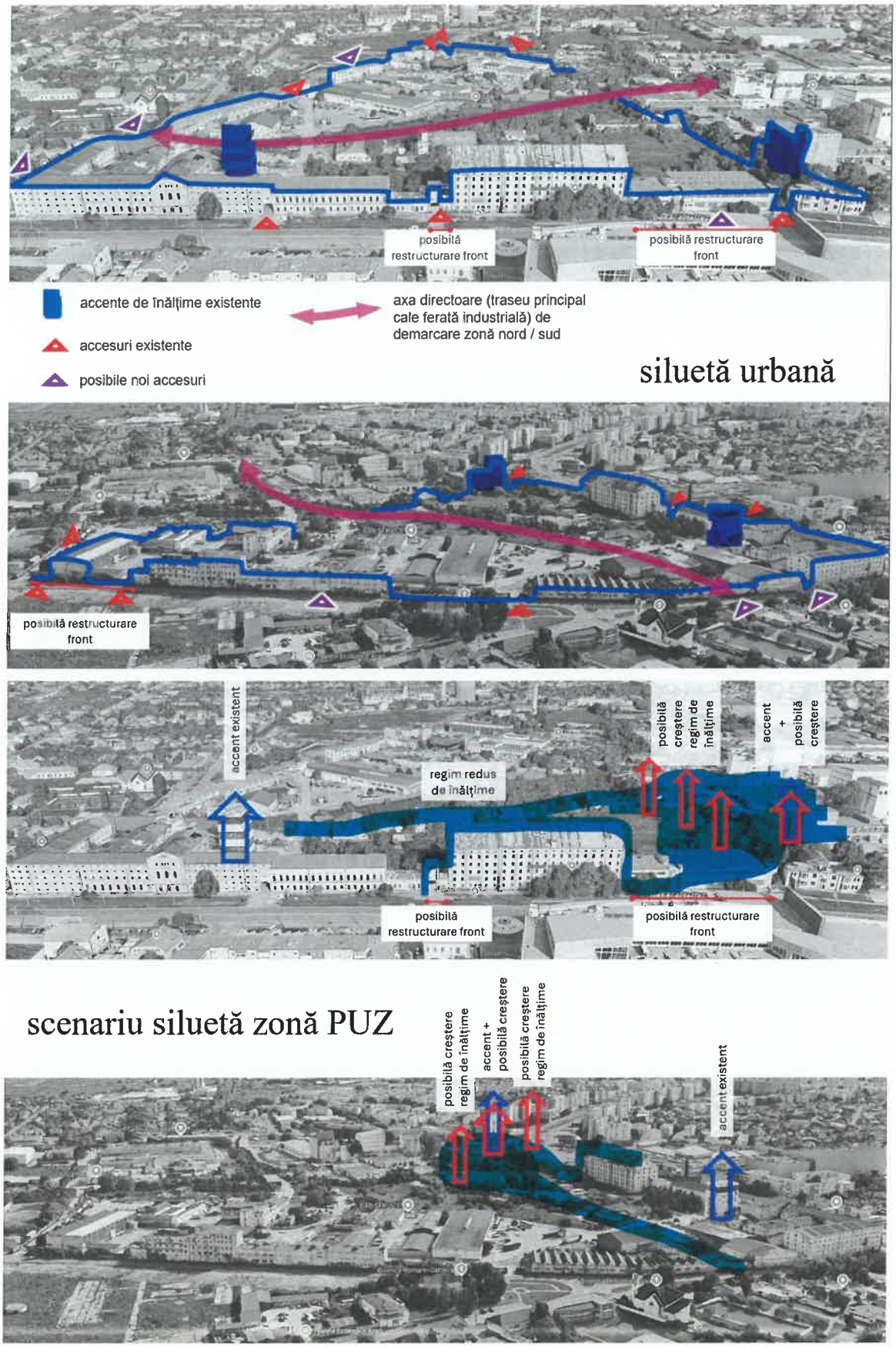
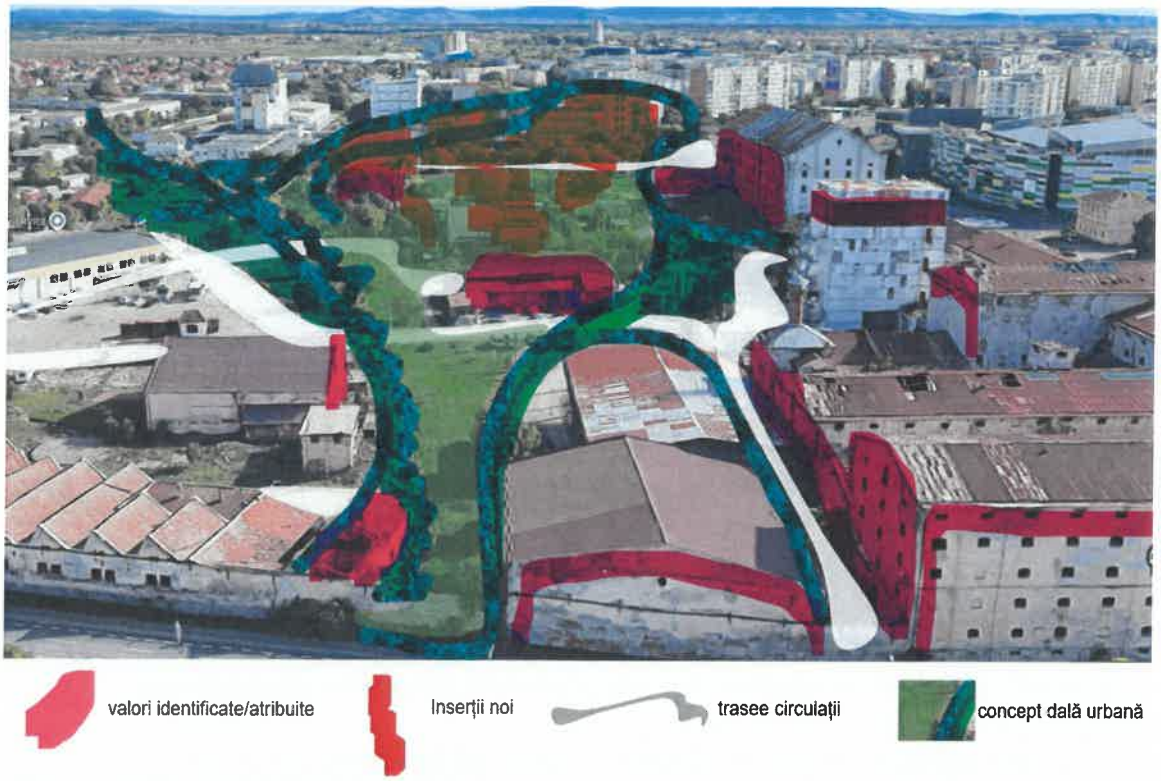
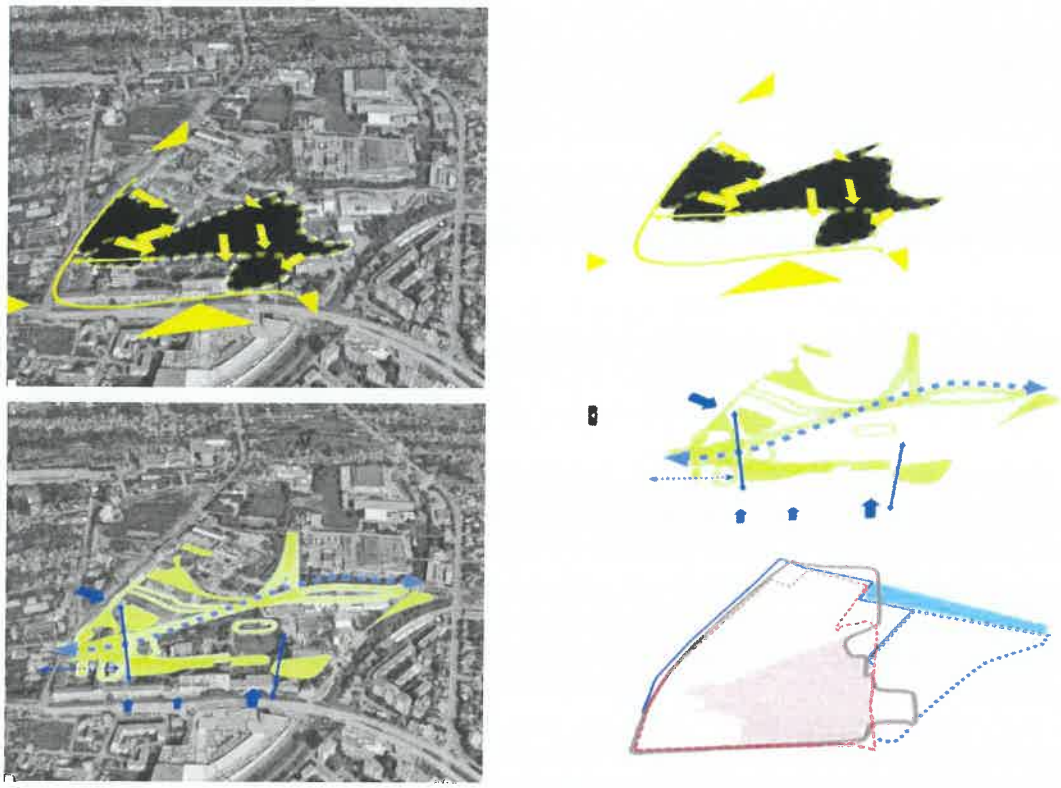


Fig. V.3.8 Siluetă urbană Fig. V.3.9 Sugestie siluetă PUZ în lucru



V.3.10 Sugestie scenariu siluetă PUZ



***Stratificații existente determinante în configurarea intervențiilor propuse** (perspective, zone de restructurare, spații libere/de protecție, accesuri și limite)*

4. Stabilirea modului de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltare ale teritoriului

Principii, condiții și recomandări cu titlu general

Reglementarea și modul de operare în ansamblu va aplica **preceptele**:

- ierarhizării și subordonării;
- compatibilității;
- creșterii organice în detrimentul expansiunii teritoriale;
- unității ansamblului ca rezultantă a calității intervențiilor punctuale;
- versatilității și adaptabilității;
- transmiterii valorilor de azi, generațiilor de mâine;
- interesul public primează celui privat;

Considerații generale:

- întregului perimetru i se aplică protecția derivată din statutul de monument de grupa valorică „B" ;
- de această protecție beneficiază toate componentele, într-o ierarhie valorică determinată prin metode de analiză critică;
- toate intervențiile, indiferent de natura lor, vor ține cont de caracteristicile de ansamblu și individuale ale elementelor protejate, de restricțiile și permisivitățile ce derivă din acestea, concomitent cu respectarea legislației în vigoare și principiilor restaurării, în scopul conservării, protejării și potențării valorii lor intrinsece;
- pentru toate zonele afectate de lucrări de construcții se propune realizarea diagnosticului arheologic neintruziv (ex.magnetometrie) și/sau a diagnosticului intruziv în zonele de implantare cu noi construcții;

Principii de intervenție asupra elementelor protejate:

- fundamentarea intervențiilor pe cunoașterea detaliată a monumentului istoric;
- minima intervenție, exprimată și prin sintagma „maximul necesar, minimul posibil" (as much as necessary, as little as possible), desemnând lucrările necesare și suficiente;
- respectul pentru materialul istoric (originar sau adăugat în etapele istorice de transformare care sunt considerate valoroase, ca urmare a analizei monumentului istoric);
- compatibilitatea materialelor și tehnicilor noi, utilizate pentru intervenție, cu cele istorice;
- reversibilitatea (în sens direct, dar și în sensul menținerii posibilității unor intervenții ulterioare);
- diferențierea dintre materialul nou adăugat și cel istoric, urmărită fără a compromite posibilitatea de a percepe unitar clădirea sau elementele arhitecturale asupra cărora se intervine;
- funcționalitatea și durabilitatea, integrarea în context, menținerea respectului și al valorii (principiile unui design bun[176]);

Pentru toate imobilele existente cu valoare istorică sau dobândită sunt permise, cu condiția respectării legislației în vigoare și a principiilor restaurării, următoarele intervenții:

- lucrări de întreținere și reparații curente;
- lucrări de intervenție în regim de urgență pentru punerea în siguranță, cu respectarea metodologiei și a legislației în vigoare;
- reducerea până la eliminare a surselor ce genererază degradările;
- lucrări de renovare/restaurare, cu condiția compatibilității tehnicilor și materialelor;
- lucrări de asanare, refacere/înlocuire/reparații instalații și sisteme de colectare/scurgere ape pluviale;
- eficientizare energetică, cu condiția respectării Metodologiei de intervenție pentru abordarea noninvazivă a eficienței energetice în clădiri cu valoare istorică și arhitecturală[177];
- reconversia funcțională/schimbarea de destinație, cu condiția asigurării compatibilității cu ansamblul și cu statutul de element protejat;
- iluminat arhitectural, elemente de signaletică, cu condiția elaborării unui regulament;

176 Viziunea lui Mark Salette de la Gehry Partners, LLP, (apudJerke D., Porter D.R., Lassar T.J., 2018) asupra calităților esențiale ale unui design bun, bazat pe principiile stabilite de Vitruvius în primul secol î.Hr. și nenumăratele lor reconceptualizări.

177https://patrimoniu.ro/noutati/item/1271-metodologia-de-interventie-pentru-abordarea-non-invaziva-a-eficientei-energetice-in-cladiri-cu-valoare-istorica-si-arhitecturala

Recomandări/condiții generale de intervenție asupra elementelor protejate:

- asupra fațadelor se va interveni prin curățarea cu metode specifice fiecărui tip de murdărie (praf, graffiti etc.) stabilite în urma unor teste prealabile de curățare;
- nu este permisă decaparea integrală a tencuielilor istorice de interior/exterior, dacă acestea prezintă aderență și rezistență corespunzătoare; intervențiile se vor realiza punctual, unde este cazul, pe zonele cu materiale neconforme sau degradări accentuate;
- lucrările de restaurare se vor realiza cu materiale compatibile cu clădirile istorice, cât mai aproapiate de cele originare;
- se vor proteja și conserva toate elementele interioare/exterioare purtătoare de valoare arhitectural – istorică (ex. sobe, placări, decorațiuni, elemente de mobilier exterior, tocării și tâmplării lemn, etc...); orice intenție de intervenție asupra acestora va fi argumentată cu detalii de execuție și documentar foto privind starea de conservare;
- se recomandă îndepărtarea integrală a elementelor neconforme: ex: cabluri, tâmplărie PVC, reclame, tuburi etc.;
- elementele liniare ale fațadelor se vor realiza din tencuieli trase cu șablonul – nu se admit profile din polistiren;
- nu se permite înlocuirea tâmplăriilor istorice – acestea se vor restaura prin metode specifice; înlocuirea pote fi posibilă doar în urma examinării și a imposibilității aplicării unui procedeu de restaurare și doar cu tâmplării din materialul și după modelul propus identic cu cel original existent pe fațadă sau identificat pe bază de material documentar, ca formă partiție-model-culoare, pentru realizarea unității fațadei și revenirea la valoarea arhitecturală a clădirii – în baza unui tablou de tâmplărie;
- lucrările se vor realiza cu firme/meșteri specializați în intervențiile pe clădiri istorice;
- culoarea zugrăvelilor, tâmplăriilor, feroneriilor, etc.. se va stabili după proba de culoare și în baza studiului de parament;
- în condițiile în care se constată probleme structurale, lucrările se vor pune în siguranță și se va întocmi o documentație cu prezentarea situației și detaliile de intervenție;
- se va asigura și se va menține la zi documentația de intervenție scrisă / desenată / fotografică / înregistrări video pentru documentarea lucrărilor realizate.

Principii de reabilitare conform (DEXTRADA 2014):

- identificare și încadrare stilistică în matrici tipologice;
- o abordare a intervențiilor "de la final către început" de la starea de astăzi a imobilelor construcții la starea de grație a edificării lor;
- de la ansamblul urban istoric – înțeles ca sumă de personalități intrate, în timp, în istoria urbană - la personalitatea individuală a clădirii, ca parte singulară din identitatea nou creată a actualului cadru urban construit (identitatea fiind aceeași cu expresia fizic perceptivă a ansamblului rezultat prin asocierea, în timp, a elementelor fizico-spațiale - construcții și spații amenajate - interconectate prin relații de funcționalitate și spațialitate, care caracterizează și conferă specificitate unei localități);
- identificarea caracterului imobilului – realizarea diagnosticului – stabilirea metodelor și tehnicilor de remediere și/sau potențare a caracteristicilor;

REABILITARE[178] - plan de măsuri urgente pentru redarea în totalitate a identității și expresiei originare a unei clădiri edificate într-un stil arhitectural recognoscibil și cu materiale tradiționale specifice timpului său, prin:

- intervenții caracteristice **conservării/restaurării** (pentru clădirile clasificate ca monument istoric și clădirile cu valoare istorică, arhitecturală și memorială) și
- intervenții caracteristice **renovării** (pentru construcțiile cu valoare ambientală).

Vor fi **conservate/restaurate** clădirile clasificate ca monument istoric și clădirile cu valoare istorică, arhitecturală și memorială și vor fi **renovate** construcțiile cu valoare ambientală, care pot fi modificate pentru ameliorare, pentru că în cazul acestora reglementările urbanistice în vigoare permit folosirea materialelor de construcții moderne.

Conceptul de REABILITARE PRUDENTĂ[179] presupune că până la deschiderea șantierului, autoritățile

[178] *Studiu tehnic de fundamentare a condițiilor impuse pentru elaborarea documentațiilor tehnice privind reabilitarea clădirilor din zona construită protejată a municipiului Arad* DEXTRADA 2014

[179] Preluat din legislația europeană, folosit în Hist.Urban - Concept de reabilitare a clădirilor din centrul istoric Arad (2007) și PIR - Plan integrat de revitalizare a zonei protejate din municipiul Arad (2012), de GTZ, în proiectul de colaborare româno-german - Reabilitarea prudentă și revitalizarea economică a cartierelor istorice din Timișoara (2004)

administratiei publice locale, al căror obiectiv strategic este să reabiliteze Zona construită protejată în condiţii cât mai avantajoase pentru oraş şi locuitorii săi, să parcurgă o etapă pregătitoare şi una post-intervenţie.

NOTĂ:

Pentru construcţiile pentru care SIZ permite eliminarea numai cu condiţia integrării într-un scenariu de restructurare, este interzisă desfiinţarea fără fundamentarea în prealabil a unei strategii de utilizare a ansamblului industrial pe termen mediu şi lung (restructurare zone 1, 1`, 2, 2`, 3, 4), care ar argumenta această necesitate în perspectivă şi nu doar oportună momentului.

Nu se vor realiza lucrări de demolare fără asigurarea, în prealabil, a unei investiţii fezabile din toate puntele de vedere (economic, politici sectoriale, constructiv, legal, etc.). Nu se va emite Autorizaţia de demolare anterior parcurgerii acestor etape cu caracter director şi a aprobării documentaţiei de urbanism PUZ ce are un caracter de reglementare specifică!

Inserţiile de noi construcţii/corpuri/volume vor ţine cont de următoarele recomandări:

- construcţiile noi pot fi de gabarite diferite, cu respectarea prevederilor referitoare la caracteristicile şi elementele ce necesită protecţie şi a modului de realizare a protecţiei, conform studiu de fundamentare; ele se vor integra în specificul locului fie prin preluarea formei şi a volumetriei caracteristice zonei fie printr-o arhitectură a volumelor care prin conformare şi amplasament să nu agreseze contextul urban;
- acolo unde este necesar, se vor găsi soluţii compensatorii de ameliorare a impactului vizual major asupra teritoriului (ex. îngroparea parţială în pământ, integrarea/înglobarea în peisaj);
- clădirile noi pot împrumuta elemente de construcţie şi decorative tradiţionale dar se recomandă prudenţă în reproducerea lor, evitându-se pastişele; spre exemplu, pot fi preluate şi reinterpretate unele detalii care marchează registrele clădirilor sau decoraţiile, pot fi preluate dar într-o formă simplificată, contemporană.
- se va opta pentru o paletă cromatică naturală pentru toate elementele constructive şi nu se vor folosi culori stridente; construcţiile noi nu vor domina, din acest punct de vedere construcţiile cu valoare de patrimoniu, restaurate;
- se recomandă o tratare unitară a fatadelor, prin care să se asigure, pe lângă o eficienţă energetică conformă cerinţelor secolului XXI şi o întreţinere mai facilă;
- acoperişul, indiferent de tipologia aleasă (tip şarpantă în două ape, cu pante cât mai apropiate de valoarea celor specifice în zonă sau acoperiri cu pantă mică - tip terasă), va fi cât mai simplu şi va urmări integrarea volumetrică în ansamblu; în principiu, această operaţiune se va corela cu regimul de înălţime al construcţiei;
- se recomandă ca elementele de închidere verticală, interioare şi exterioare, să se realizeze din materiale regenerabile utilizând preponderent pe cele tradiţionale şi disponibile la nivel local sau din materiale ecologice sau ecodurabile de secol XXI, pentru funcţiuni care permit această compoziţie; nu se exclude utilizarea altor materiale sau a structurilor mixte, atunci când destinaţia clădirilor şi normativele în vigoare o impun;
- pentru construcţiile noi, se va urmări păstrarea raportului plin/gol al construcţiilor tradiţionale din contextul urban industrial (în favoarea plinului) sau se vor crea, punctual, pereţi vitraţi de dimensiuni mari, care să corespundă unei necesităţi mari de iluminat, în acord cu funcţiunea propusă. Se recomandă alternarea celor două tipologii;
- nu este permisă folosirea elementelor vitrate sau de finisaj reflectorizante, tip oglindă, sau care să producă reflexii puternice (ex. placaje metalice strălucitoare, vitraje reflexive);
- pentru infrastructura clădirilor se vor realiza alcătuiri care să diminueze/impiedice capilaritatea, fără a se „sigila" terenurile cu radiere sau şape, decât în situaţia în care cerinţele structurale o impun. Se recomandă adoptarea unor soluţii ecodurabile iar unde este necesar, se vor face sisteme subterane de drenare; în cazul unor niveluri subterane sau semiterane, se va va avea în vedere ventilarea corespunzătoare.

NOTĂ:

Având în vedere faptul că *„Autorizarea executării amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – conformarea şi amplasarea golurilor, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă*", cercetările vor fi detaliate prin studii de fundamentare a intervenţiilor, care vor asigura argumentarea proiectelor pentru autorizaţia de construire şi a proiectelor tehnice de

execuție. Prin proiectul de restaurare/funcționalizare și caietele de sarcini, corelat cu studiile de fundamentare, se vor analiza în detaliu toate datele și informațiile prelevate, în vederea realizării diagnosticului și a propunerilor de intervenție.

Intervențiile asupra elementelor protejate și a construțiilor noi din perimetrul PUZ (și a întregului amplasament studiat) vor fi realizate cu respectarea prescripțiilor și recomandărlor trasate în Studiul Istoric, a prevedrilor documentațiilor de urbansim în vigoare, precum și a legislației specifice.

Orice intervenție asupra construcțiilor protejate, a elementelor componente sau a celor situate în zona de protecție se va face numai cu avizul Ministerului Culturii sau a serviciilor deconcentrate, după caz, în baza unor documentații întocmite conform legislației în vigoare.

Lista imobilelor clasate în diferitele liste și corelarea dintre acestea (Lista monumentelor istorice, Lista valorilor de patrimoniu cultural de interes national anexata Legii 5/2000, anexa II, Lista monumentelor istorice inscrise in Lista patrimoniului mondial din Romania, Lista siturilor arheologice de interes arheologic prioritar, Lista imobilelor cu valoare locala de patrimoniu construit identificate prin SIG/SIZ)

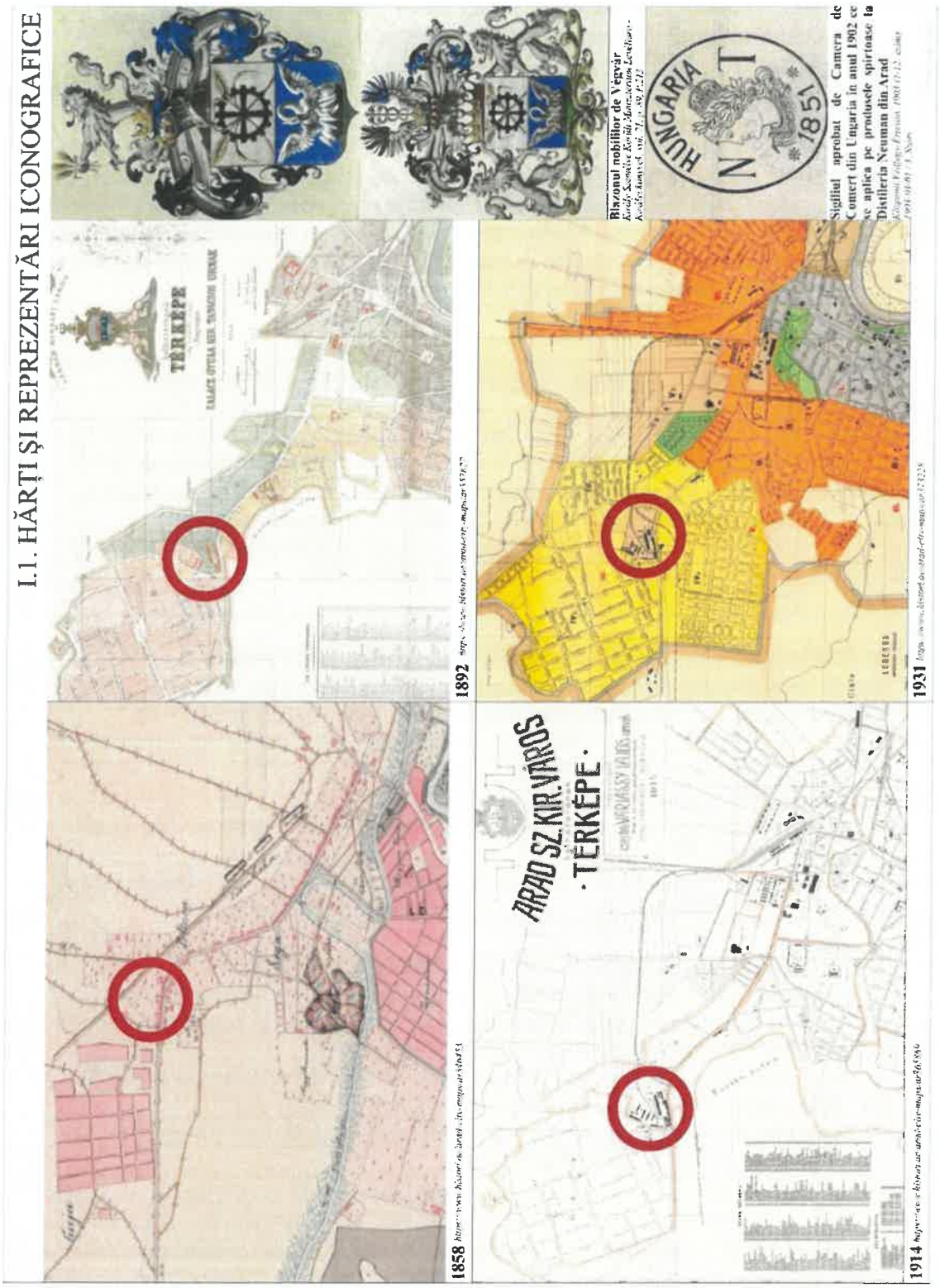
Lista imobilelor clasate în diferitele liste și corelarea dintre acestea					
2015	**2010**	**2004**	**1991-1992**	**1980**	**1955**
Poz. 263, cod AR-II-m-B-00586 Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann" Calea Aurel Vlaicu 274-276	Poz. 262, cod AR-II-m-B-00586 Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann" Calea Aurel Vlaicu 274-276	Poz. 262, cod AR-II-m-B-00586 Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann" Calea Aurel Vlaicu 274-276	**02 B 109** Fabrica de spirt și drojdie "Neumann" (azi Întreprindere de morărit și panificație) Calea Aurel Vlaicu 274-276	-	-
A se vedea **CAP. IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT** **CAP. V. 1. Stabilirea elementelor protejate și a metodelor de protecție ale acestora** **2. Elemente protejate din amplasamentul studiat (inclusiv perimetrul PUZ)** **a.1. Imobile protejate cu titlul de monumente istorice (inclusiv menționarea regimului de protecție special: VPCIN, MLPM)** **a.3. Imobile protejate prin PUZ+RLU în lucru** **a.3.1. Imobile protejate prin SIZ sau documentații de urbanism viitoare (din afara zonei de incidență PUZ în lucru)**					
Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu construit identificate prin SIZ și care beneficiază de protecție prin apartenența la zona de protecție a monumentului					
A se vedea **CAP. IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT** **CAP. V. 2. Elemente protejate din amplasamentul studiat (inclusiv perimetrul PUZ)** **a.2. Imobile protejate prin afiliere sau prin apartenența la zone de protecție a m.i.** **a.3. Imobile protejate prin PUZ+RLU în lucru** **a.3.1. Imobile protejate prin SIZ sau documentații de urbanism viitoare (din afara zonei de incidență PUZ în lucru)**					
Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu arheologic propuse spre clasare prin SIZ					

Acest document este elaborat pentru tot amplasamentul analizat și crează premizele de fundamentare pentru documentatia PUZ în lucru. Studiul istoric complex va putea fi completat cu orice informatii sau elemente necesare, pentru toate zonele și cu inventarierea clădirilor de pe amplasament, pentru actualizarea și aducerea în formă finală.

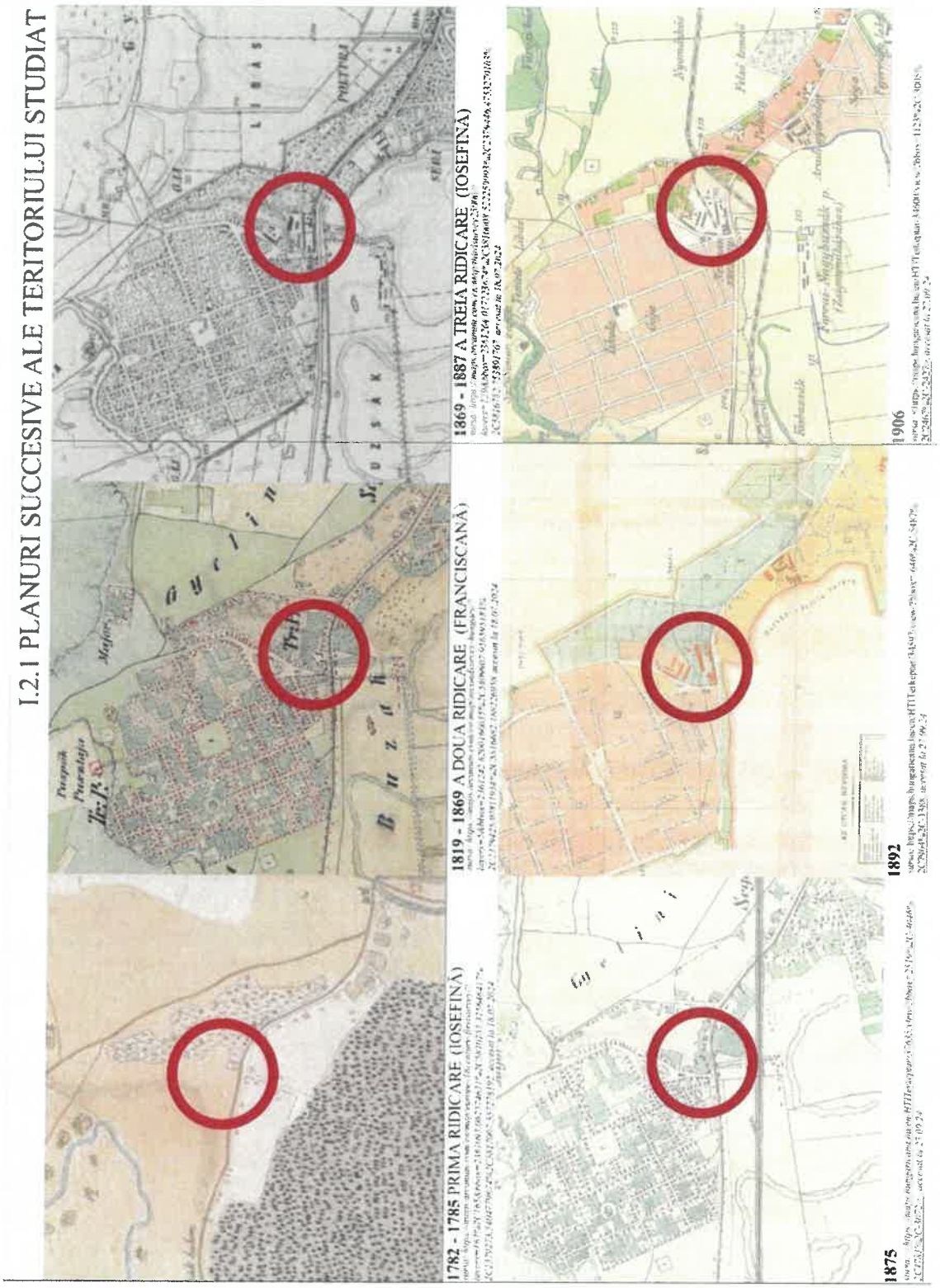
B. PIESE DESENATE ȘI ANEXE

I. PLANURI ISTORICE

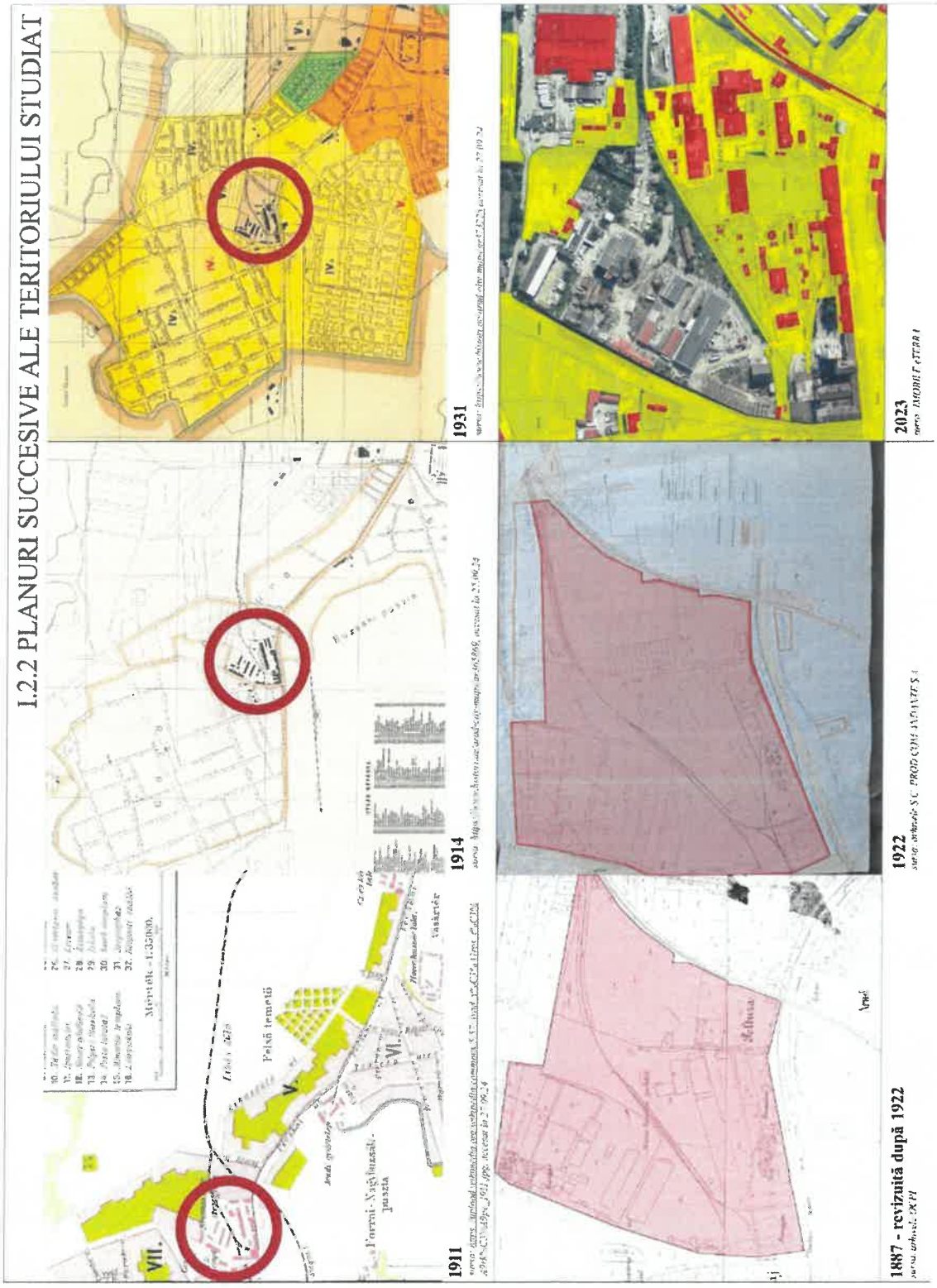
I.1 HĂRȚI ȘI REPREZENTĂRI ICONOGRAFICE ALE LOCALITĂȚII



I.2.1 PLANURI SUCCESIVE ALE TERITORIULUI STUDIAT

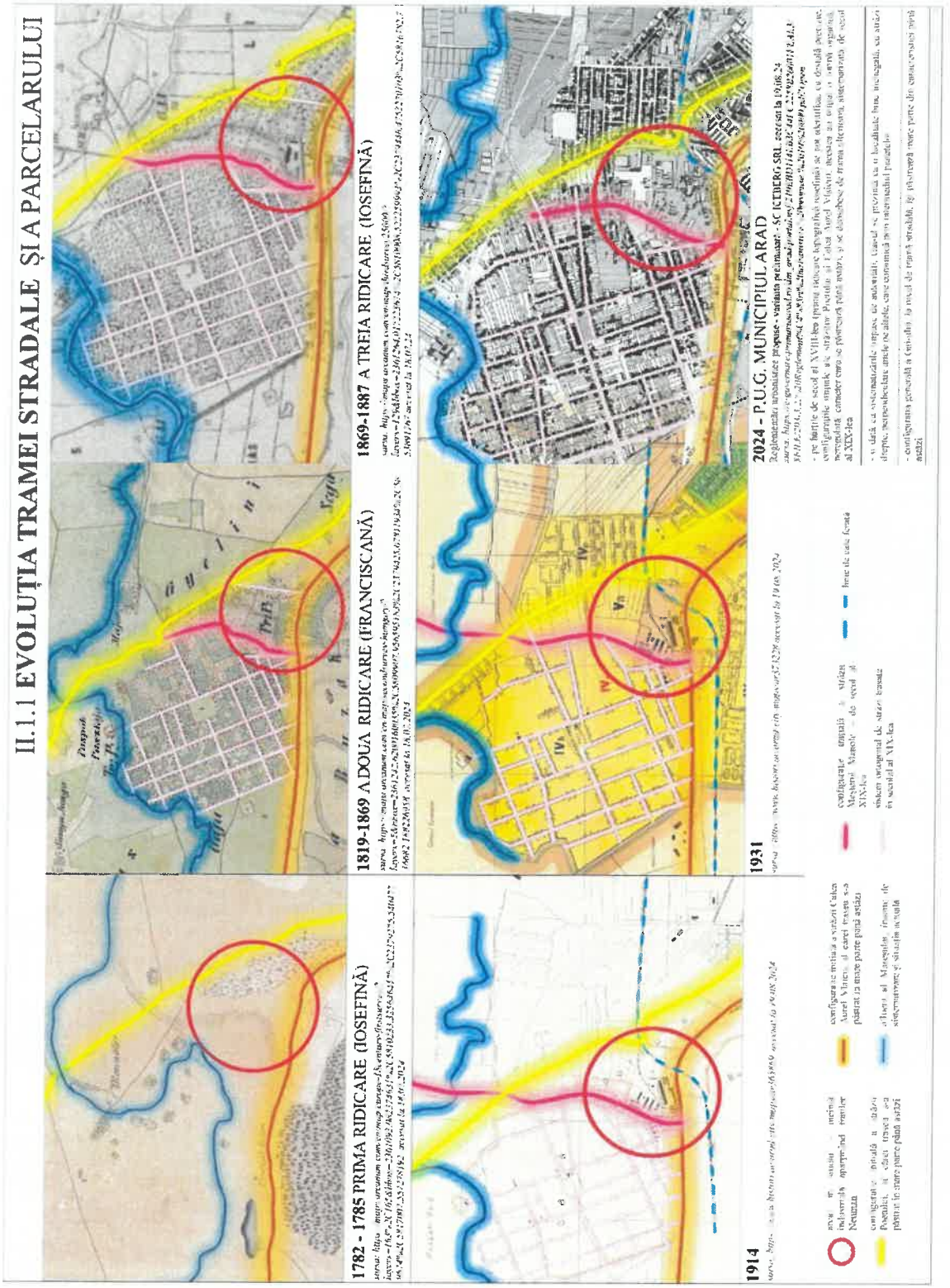


I.2.2 PLANURI SUCCESIVE ALE TERITORIULUI STUDIAT

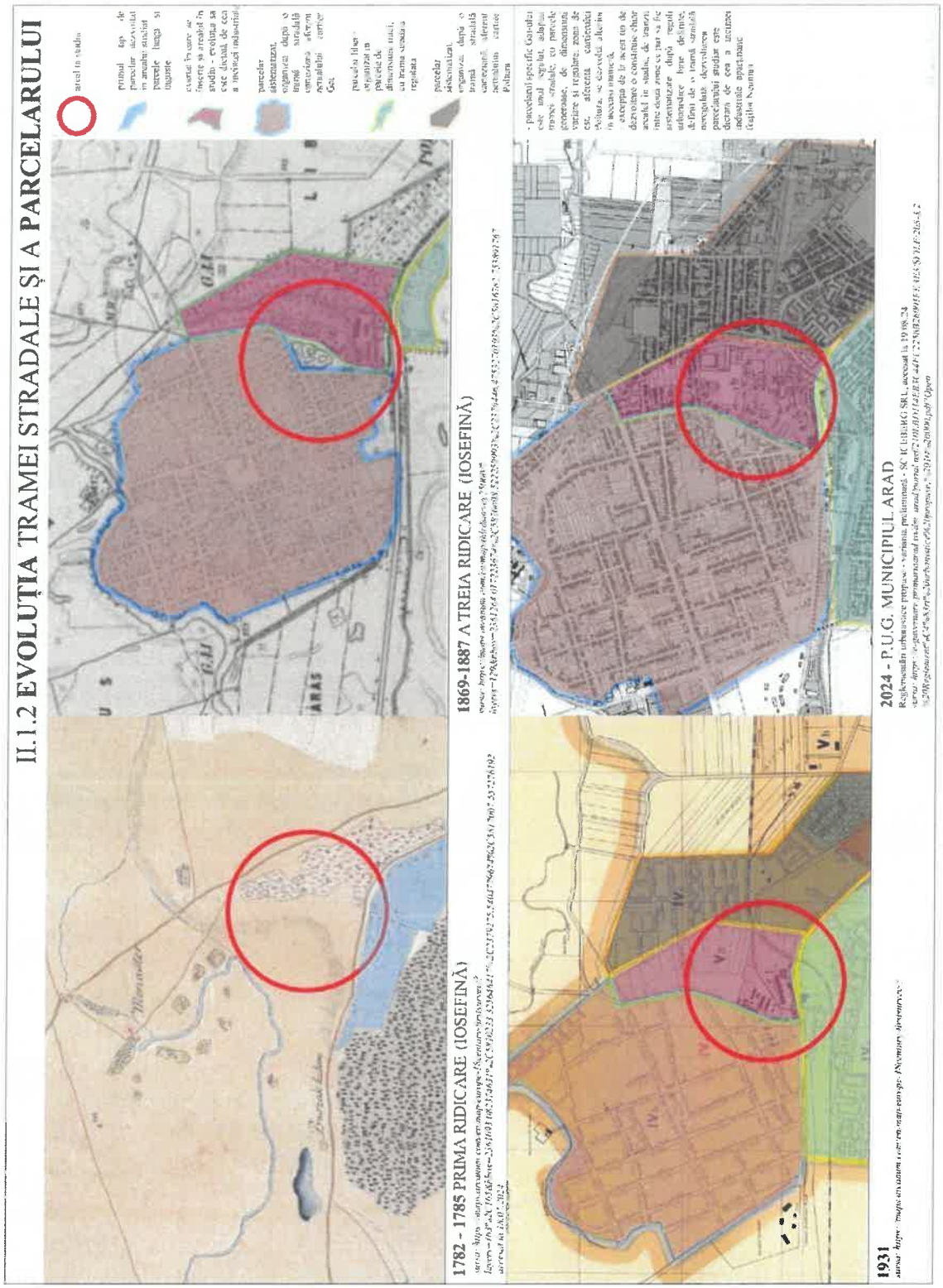


II. PLANURI DE LUCRU

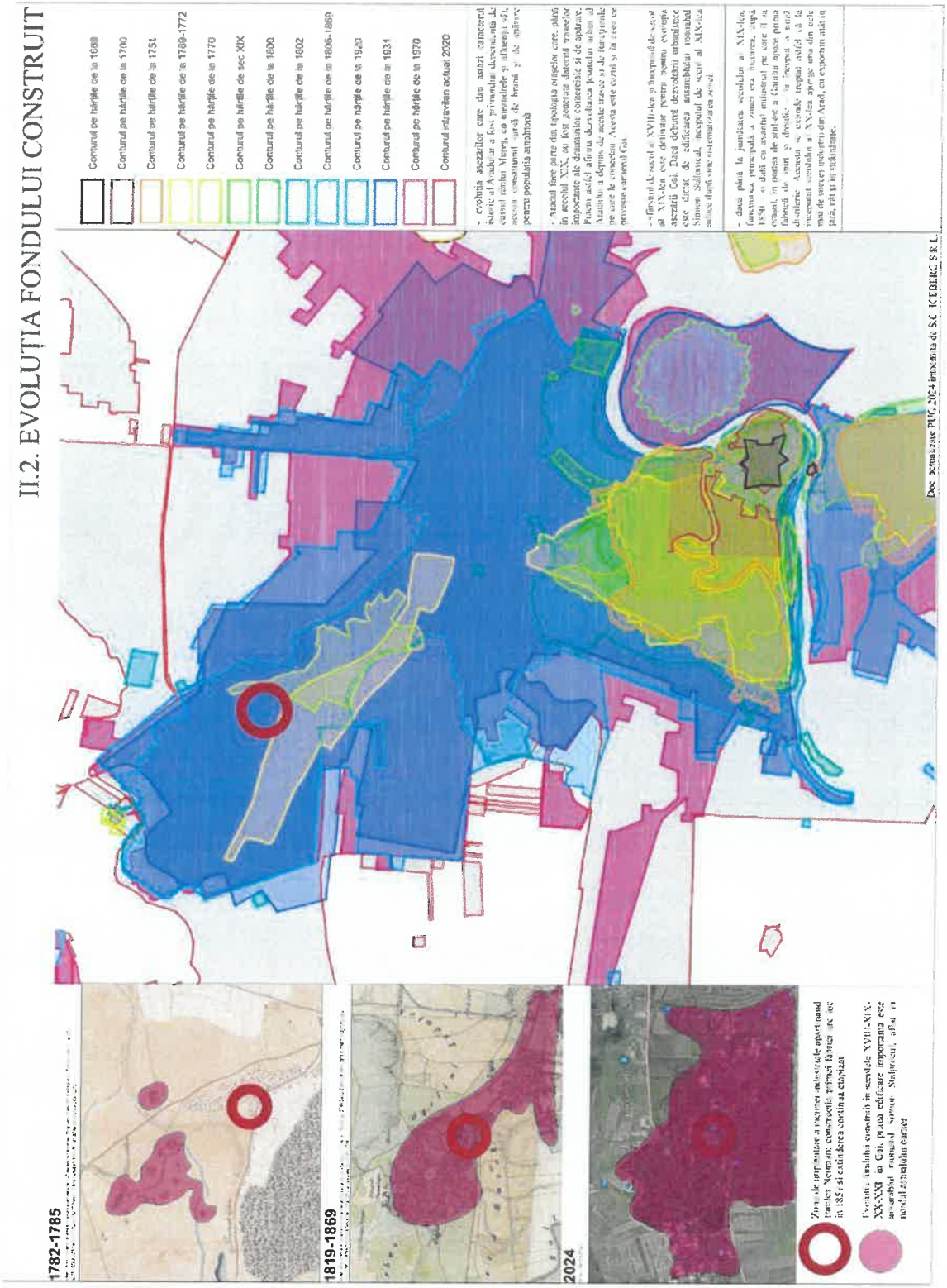
II.1.1 EVOLUȚIA TRAMEI STRADALE ȘI A PARCELARULUI



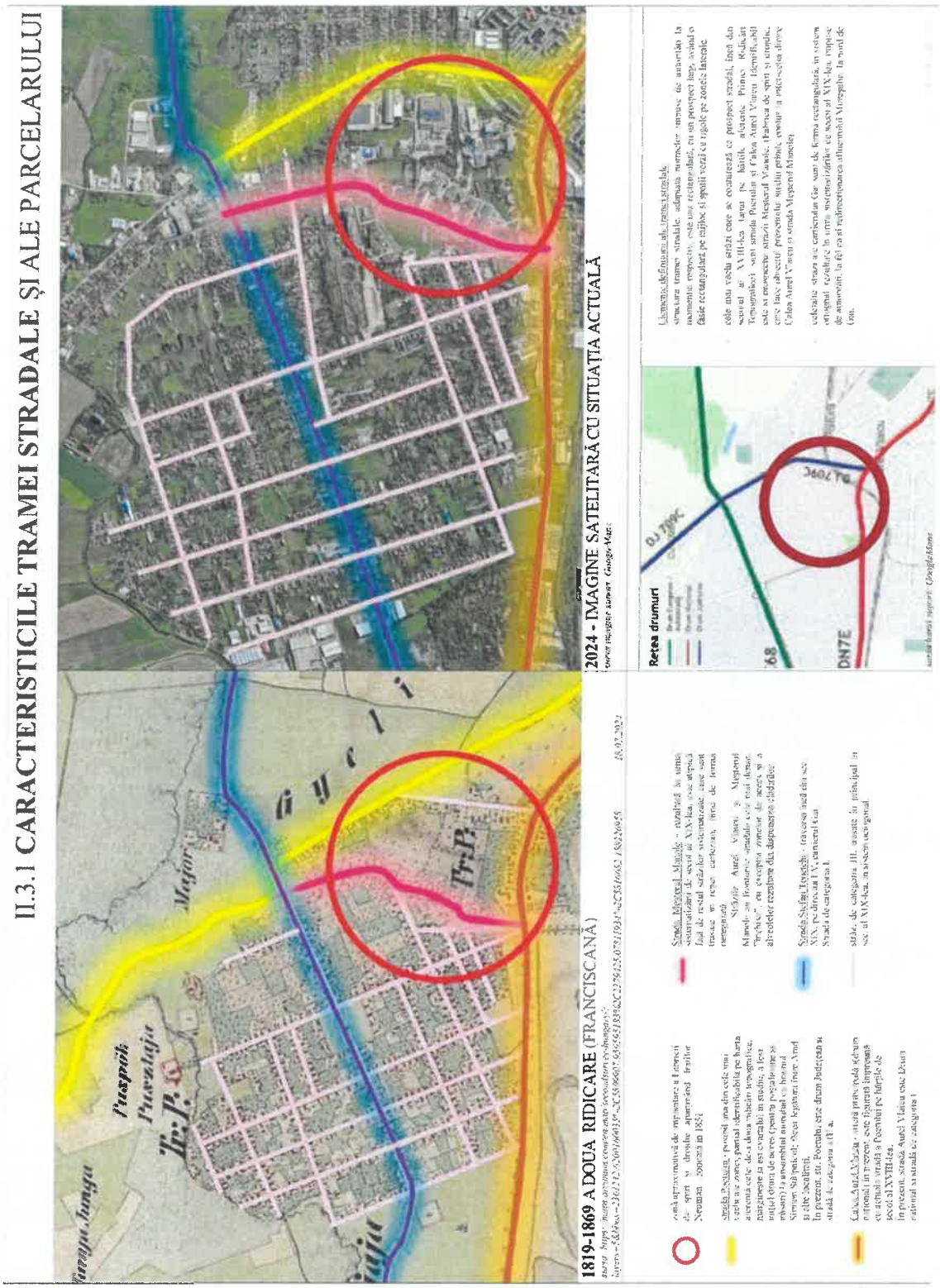
II.1.2 **EVOLUȚIA** TRAMEI STRADALE ȘI A **PARCELARULUI**



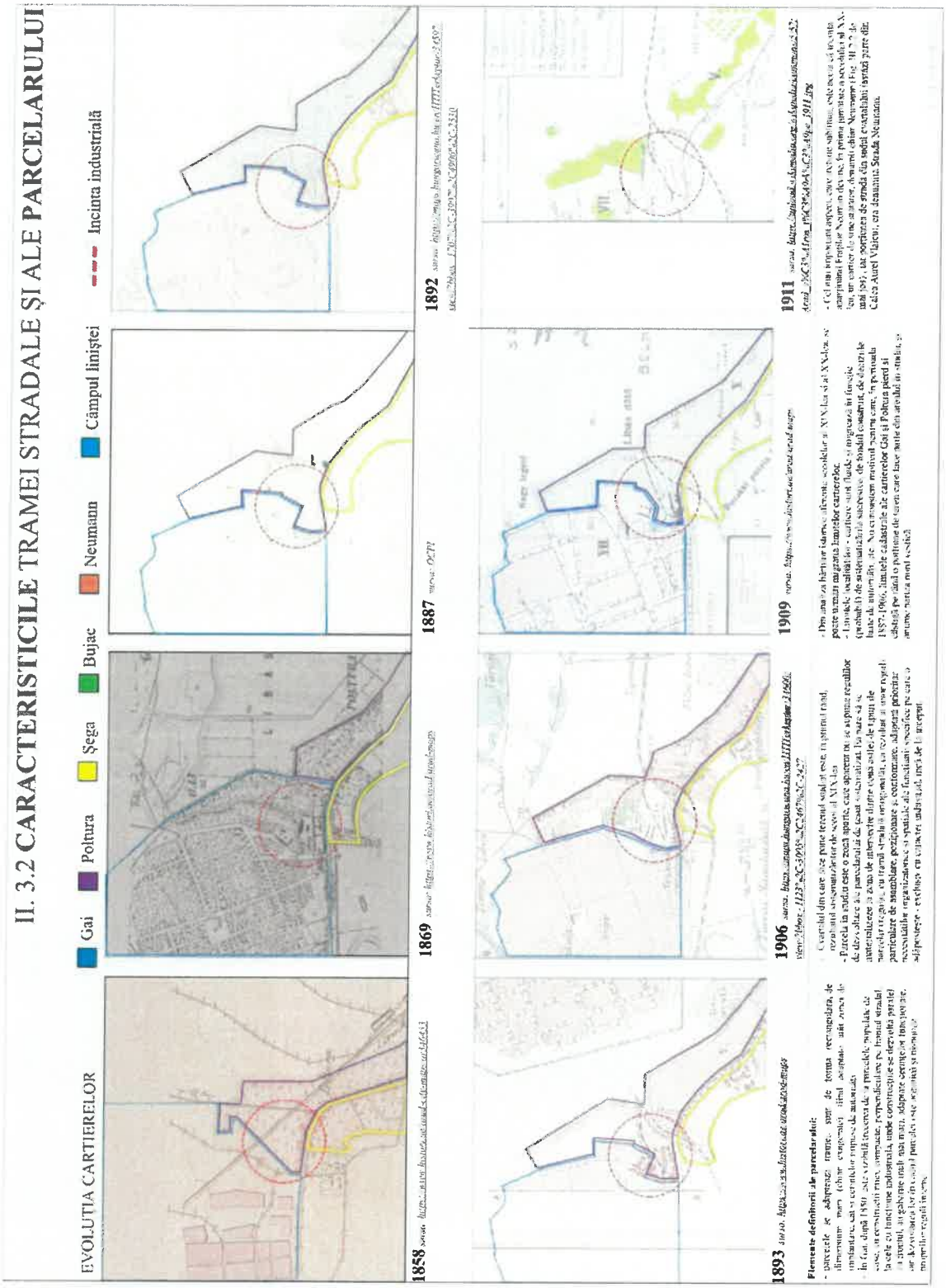
II.2 EVOLUȚIA FONDULUI CONSTRUIT



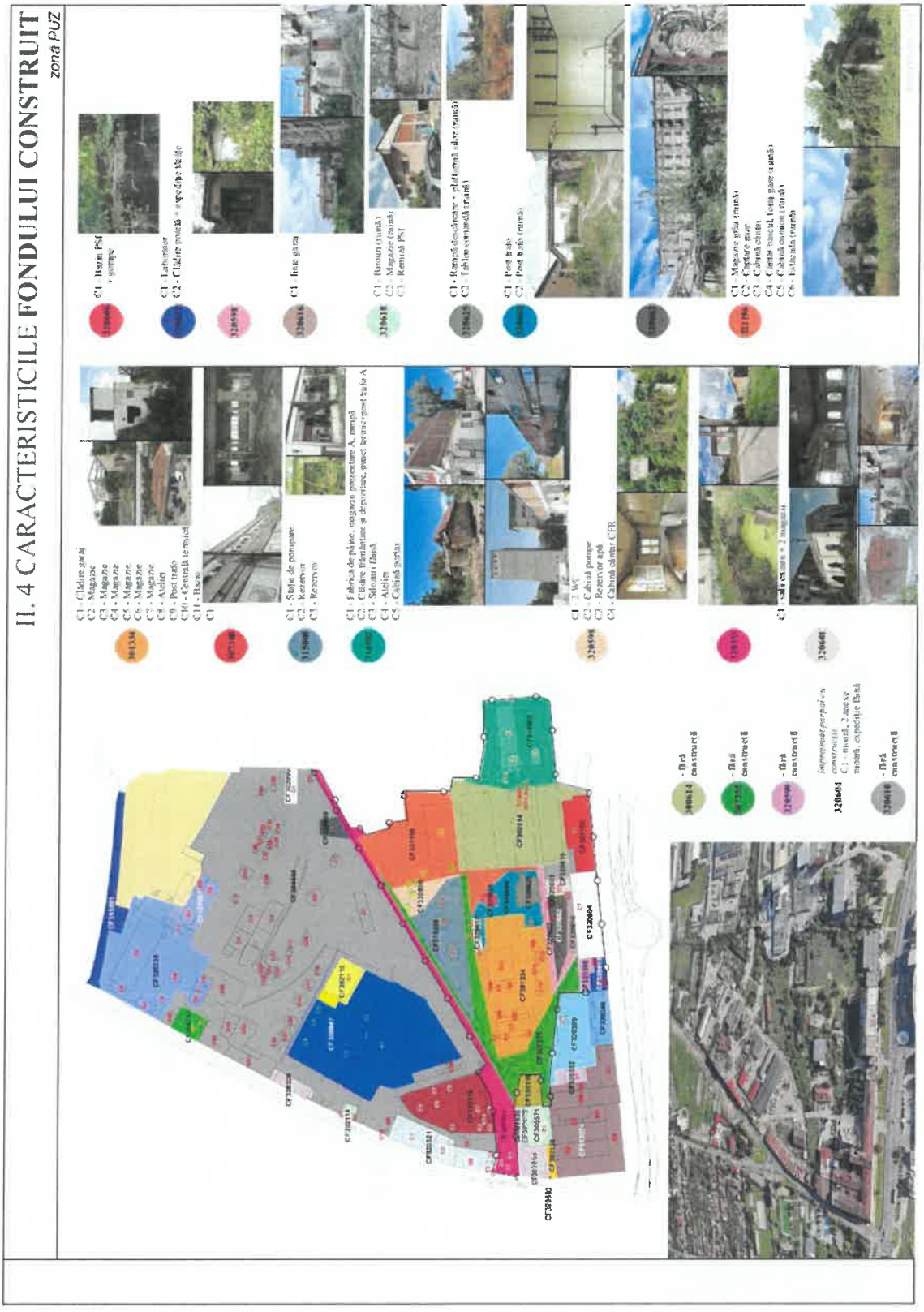
II.3.1 **CARACTERISTICILE TRAMEI STRADALE** ȘI ALE PARCELARULUI



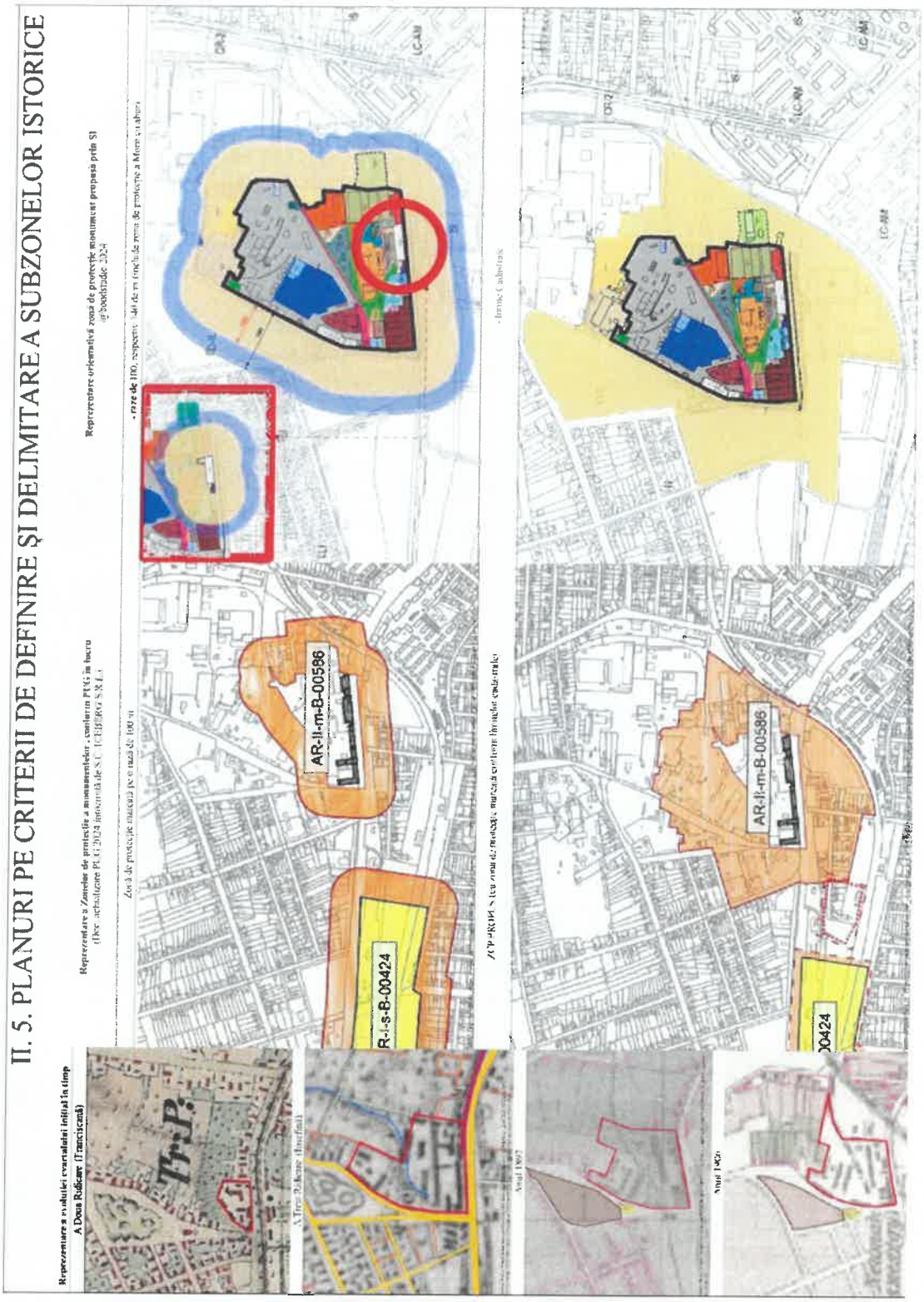
II.3.2 **CARACTERISTICILE** TRAMEI STRADALE ȘI ALE **PARCELARULUI**



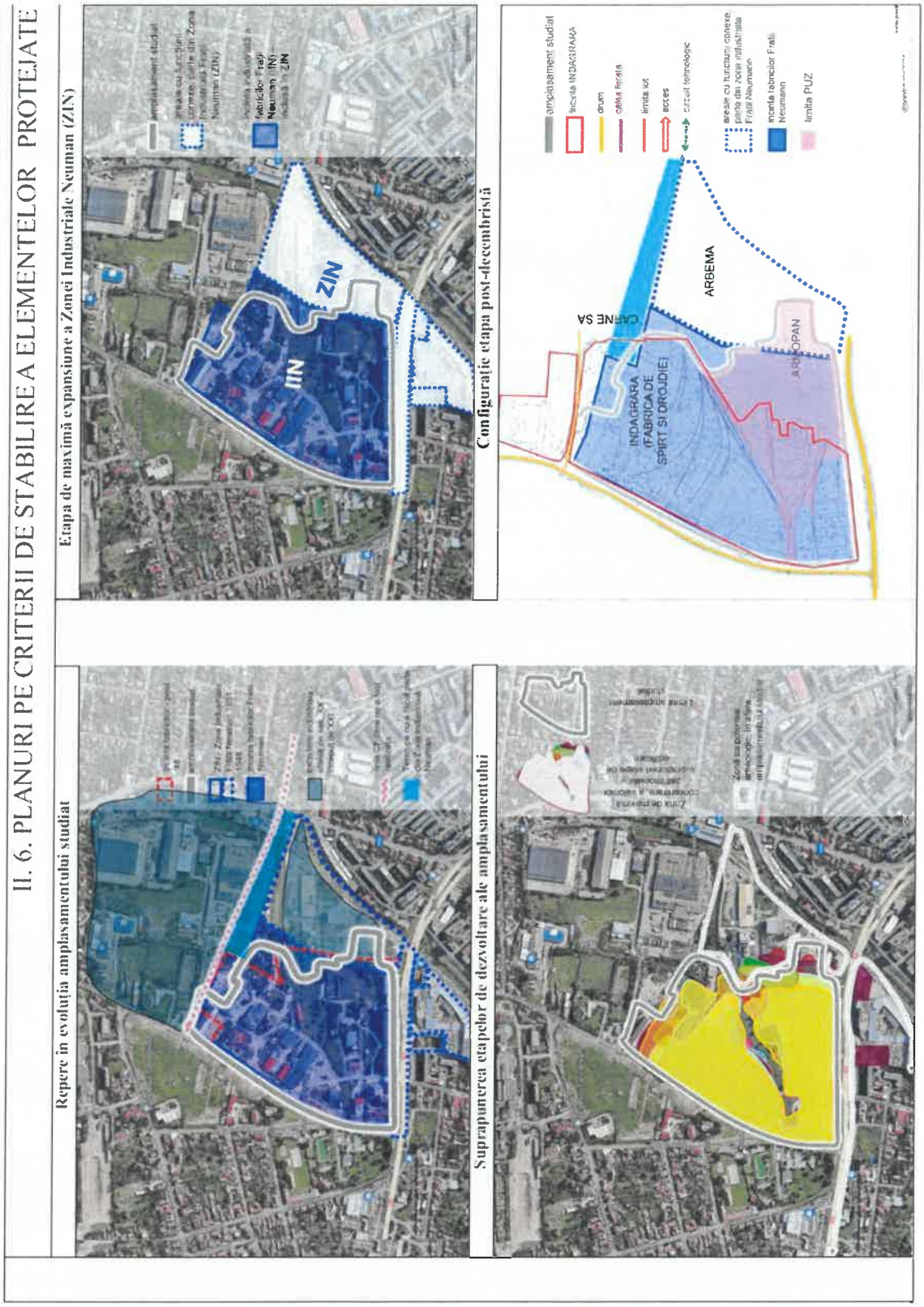
II.4. CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT



II.5 PLANURI PE CRITERII DE DEFINIRE SI DELIMITARE A SUBZONELOR ISTORICE

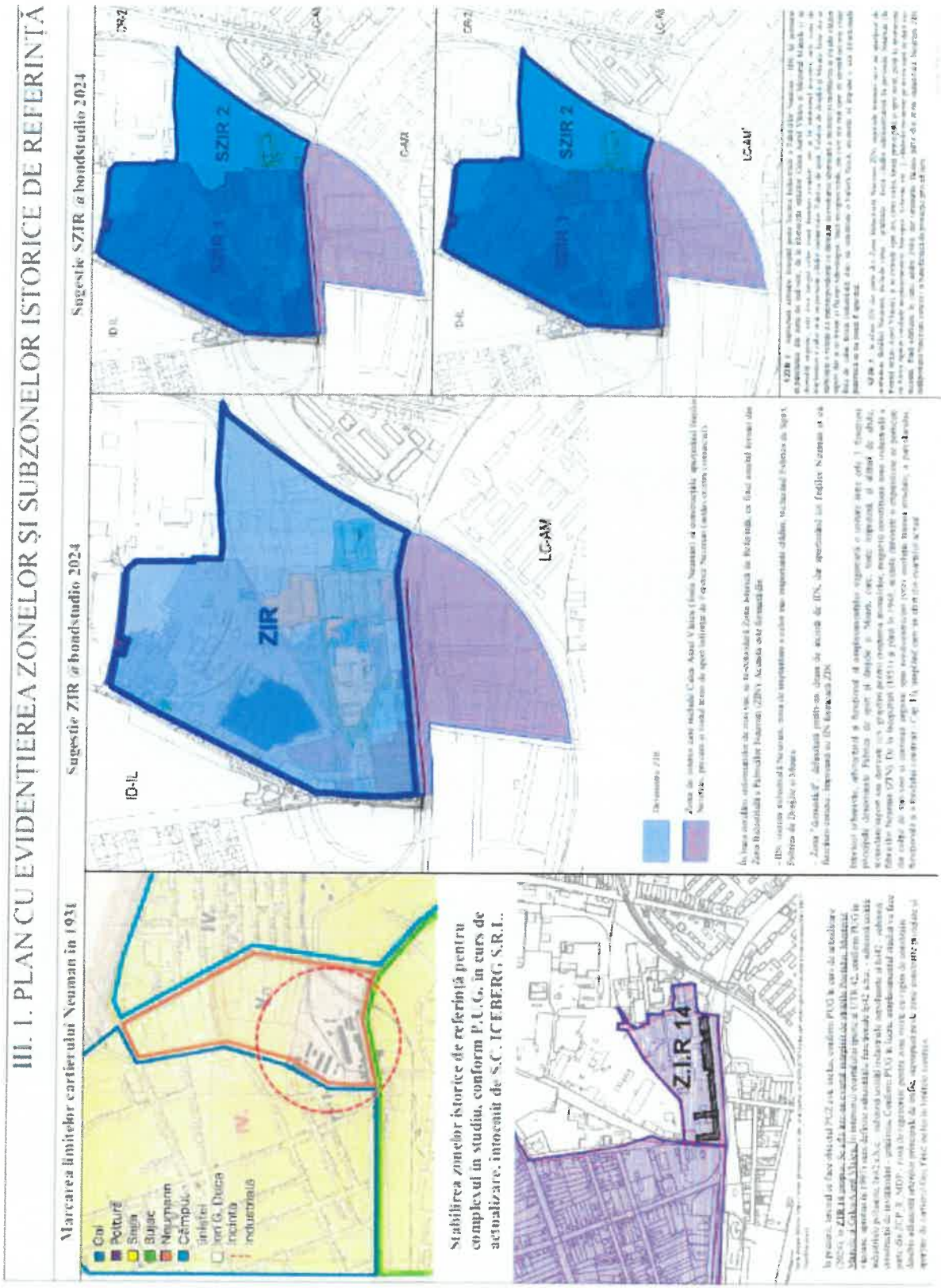


II.6 PLANURI PE CRITERII DE STABILIRE A ELEMENTELOR PROTEJATE

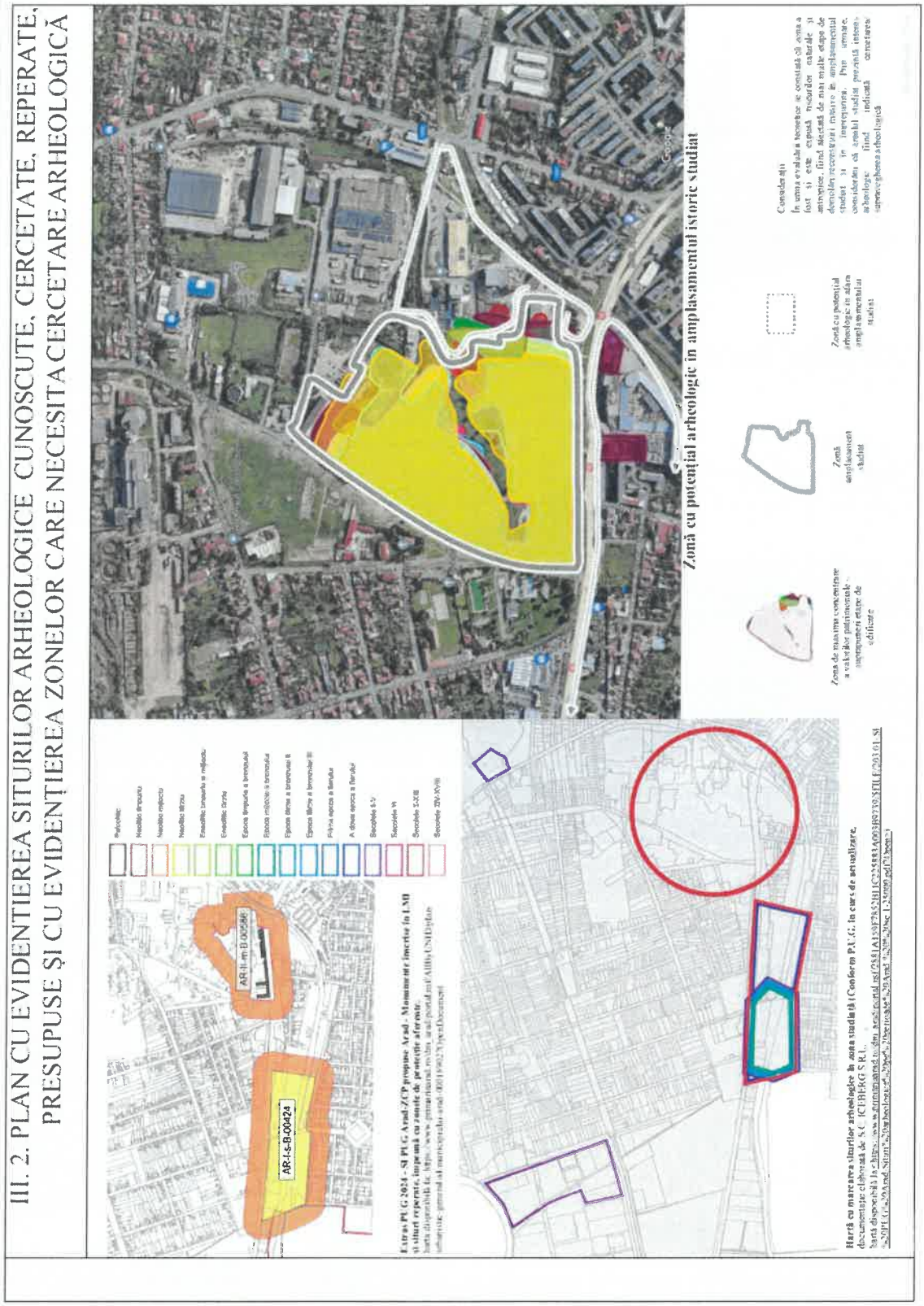


III. PLANURI OPERAȚIONALE

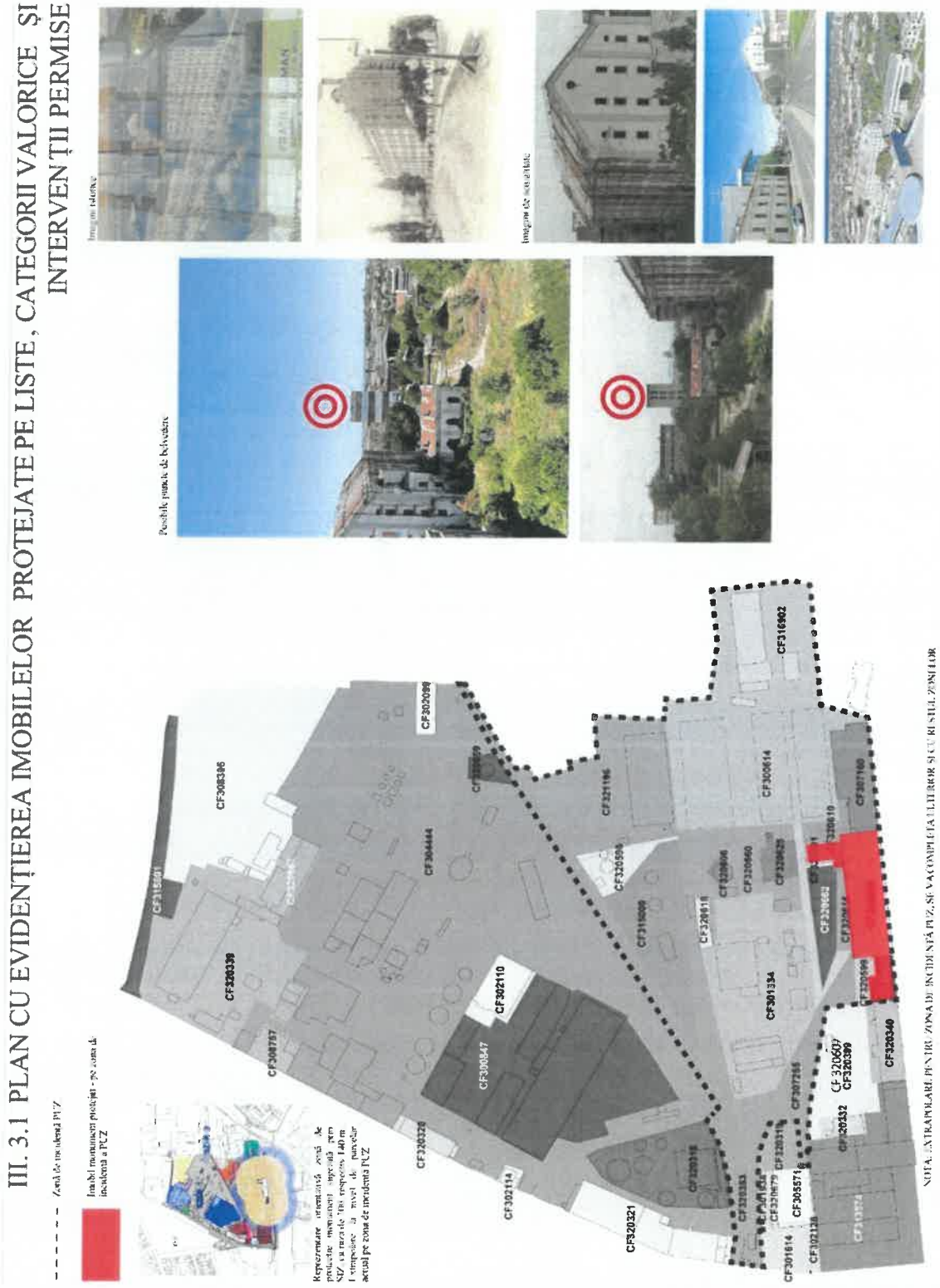
III. 1. PLAN CU EVIDENȚIEREA ZONELOR SI SUBZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ



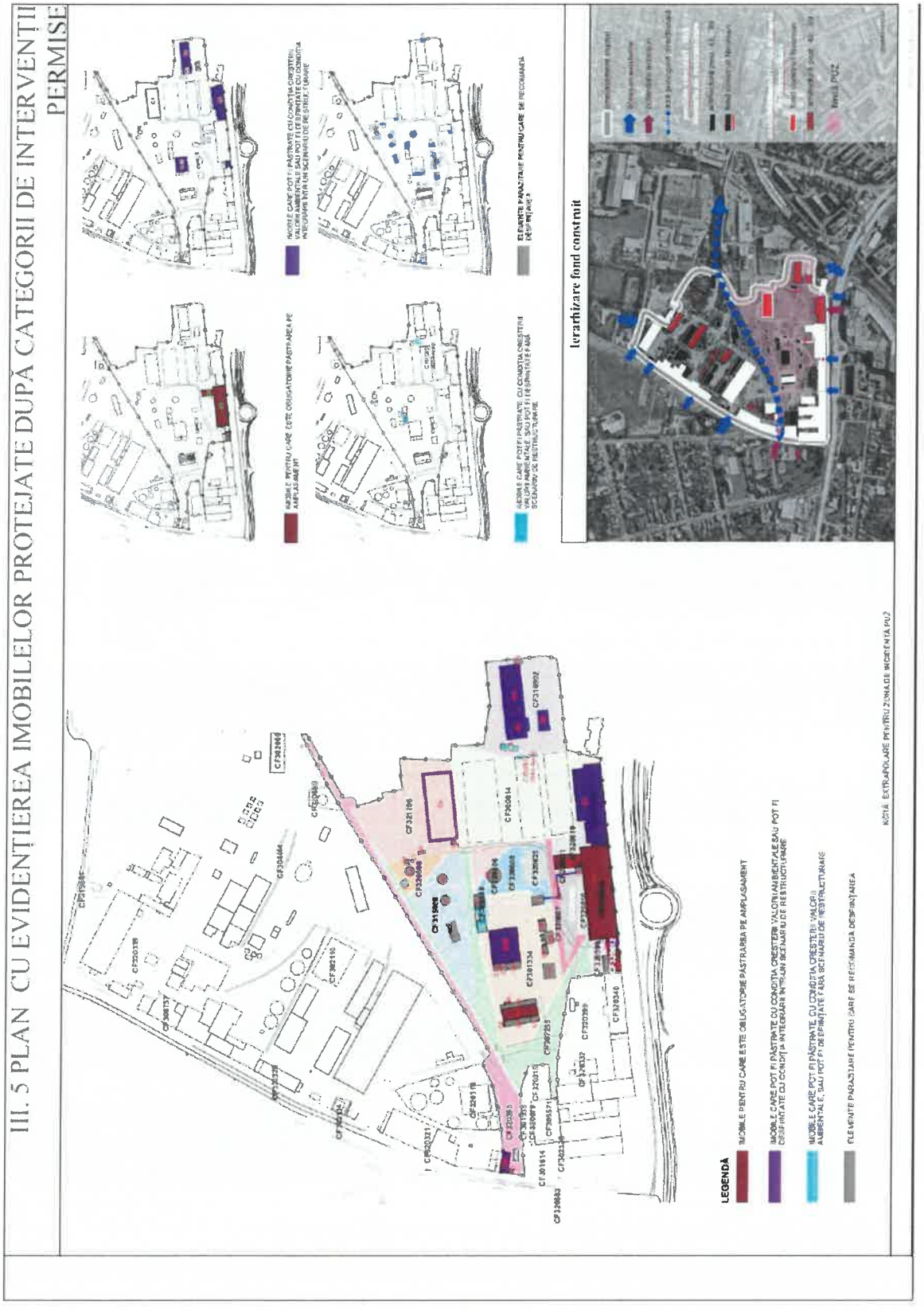
III. 2. PLAN CU EVIDENȚIEREA SITURILOR ARHEOLOGICE CUNOSCUTE, CERCETATE, REPERATE, PRESUPUSE ȘI CU EVIDENȚIEREA ZONELOR CARE NECESITĂ CERCETARE ARHEOLOGICĂ



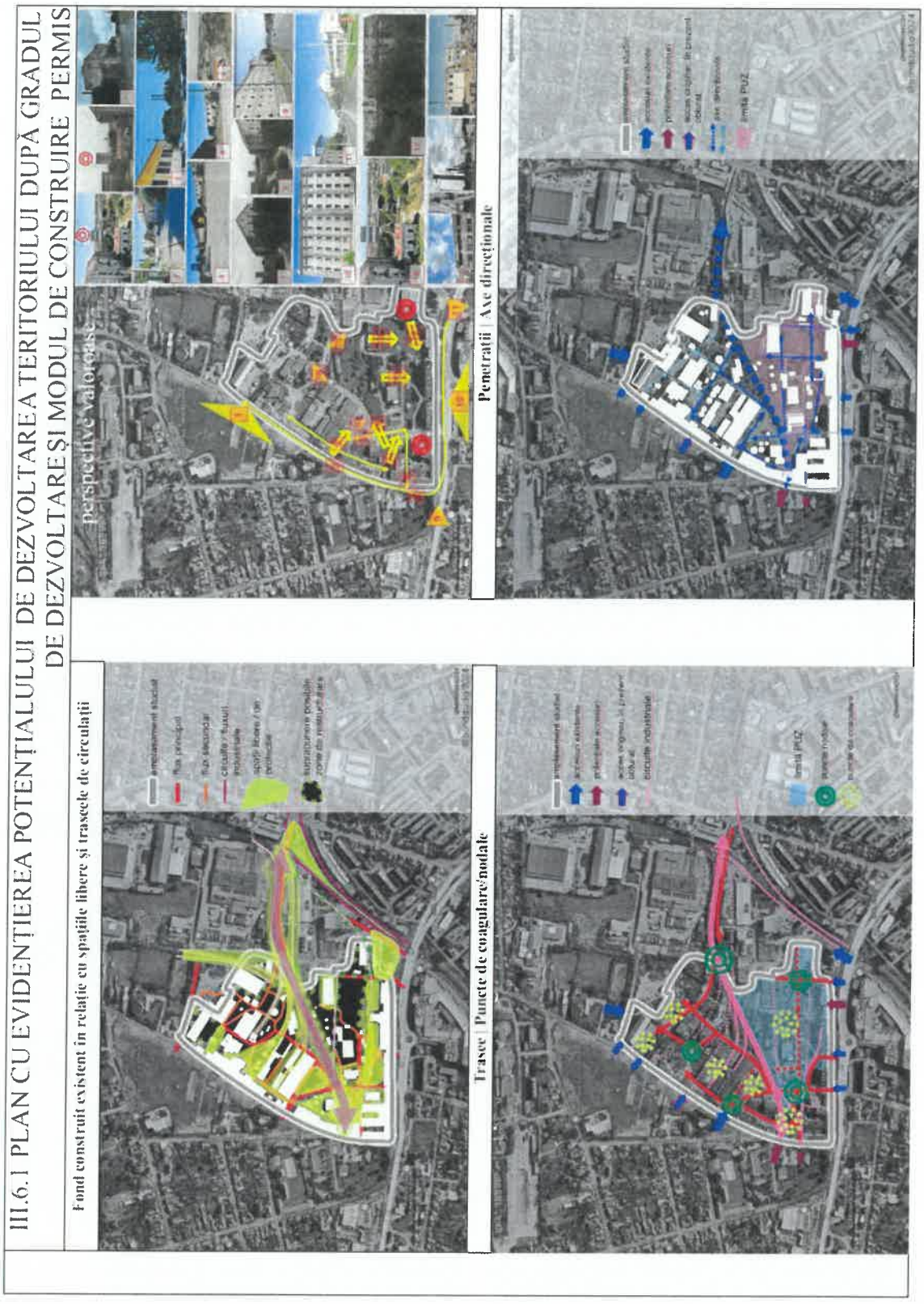
III.3.1 PLAN CU EVIDENŢIEREA IMOBILELOR PROTEJATE PE LISTE, CATEGORII VALORICE ŞI INTERVENŢII PERMISE



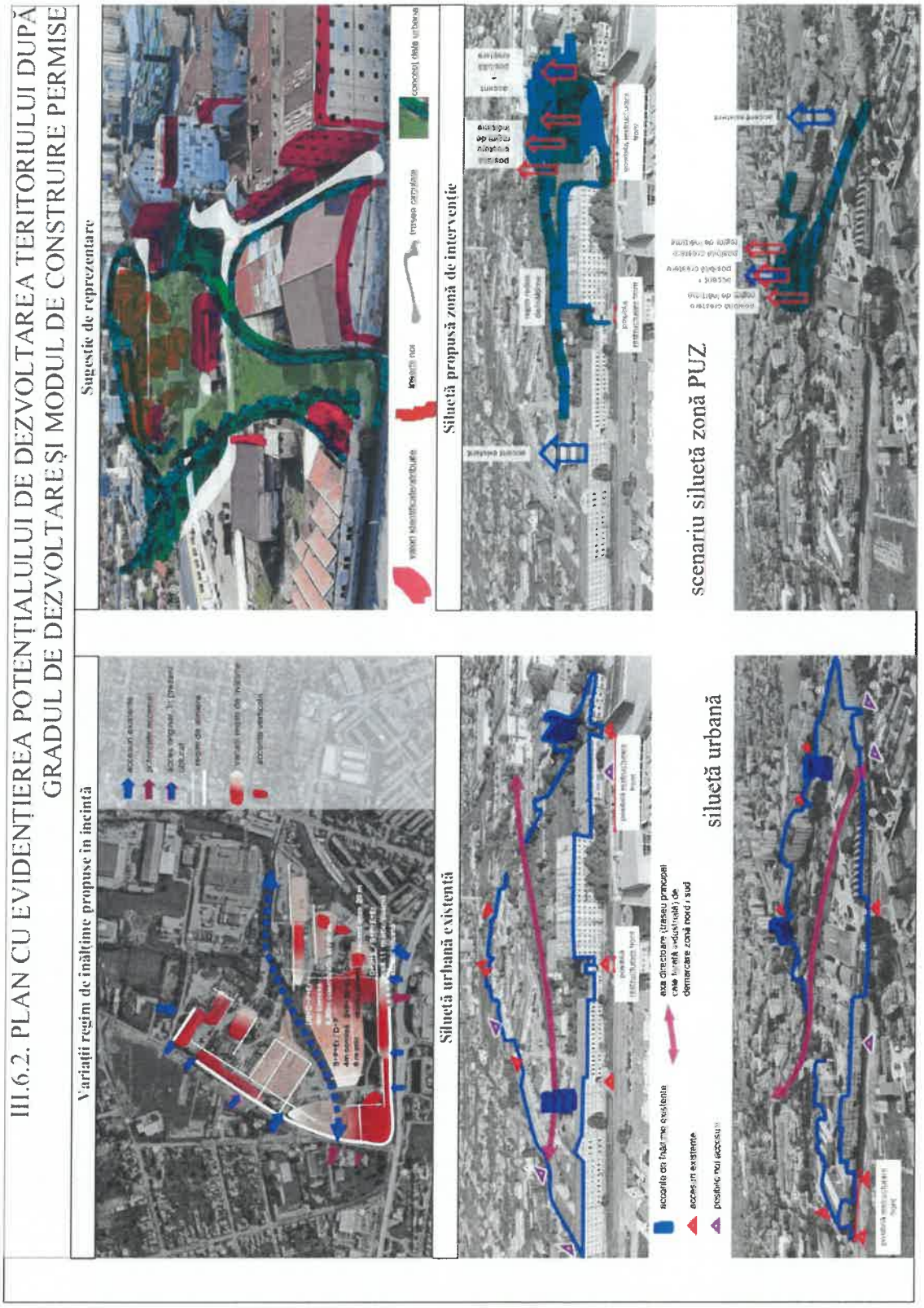
III. 5. PLAN CU EVIDENTIEREA IMOBILELOR PROTEJATE DUPA CATEGORIILE DE INTERVENȚII PERMISE



III.6.1. PLAN CU EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI DE DEZVOLTARE A TERITORIULUI DUPĂ GRADUL DE DEZVOLTARE ȘI MODUL DE CONSTRUIRE PERMIS

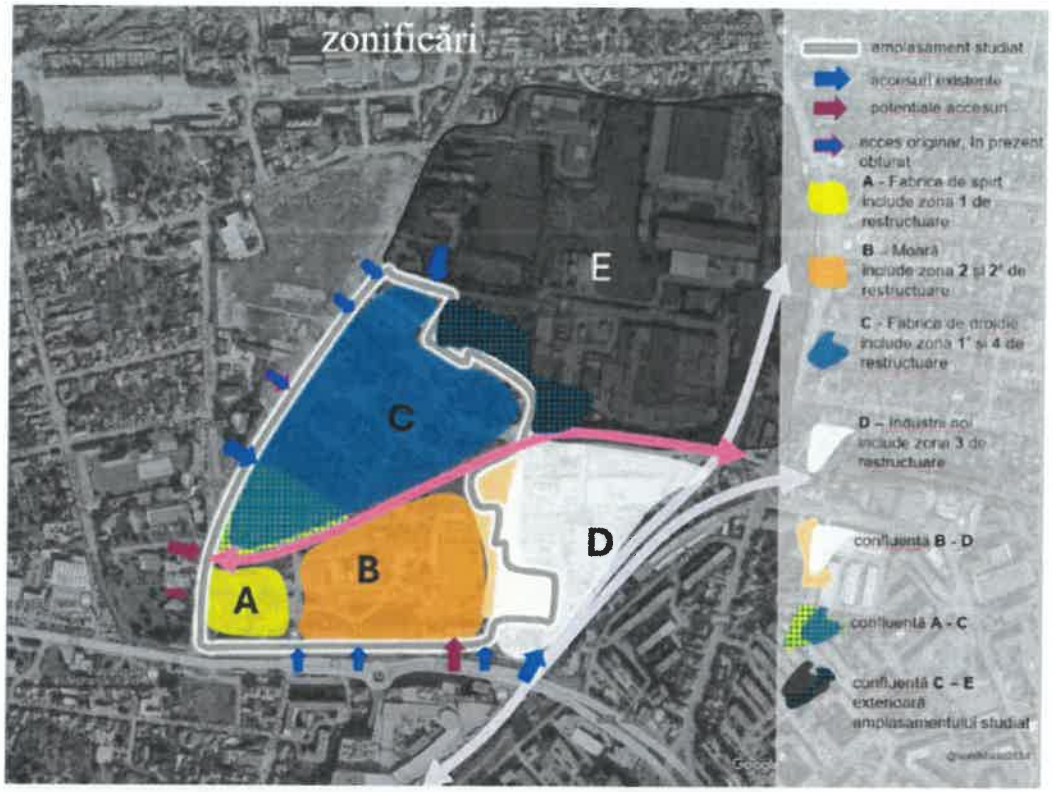


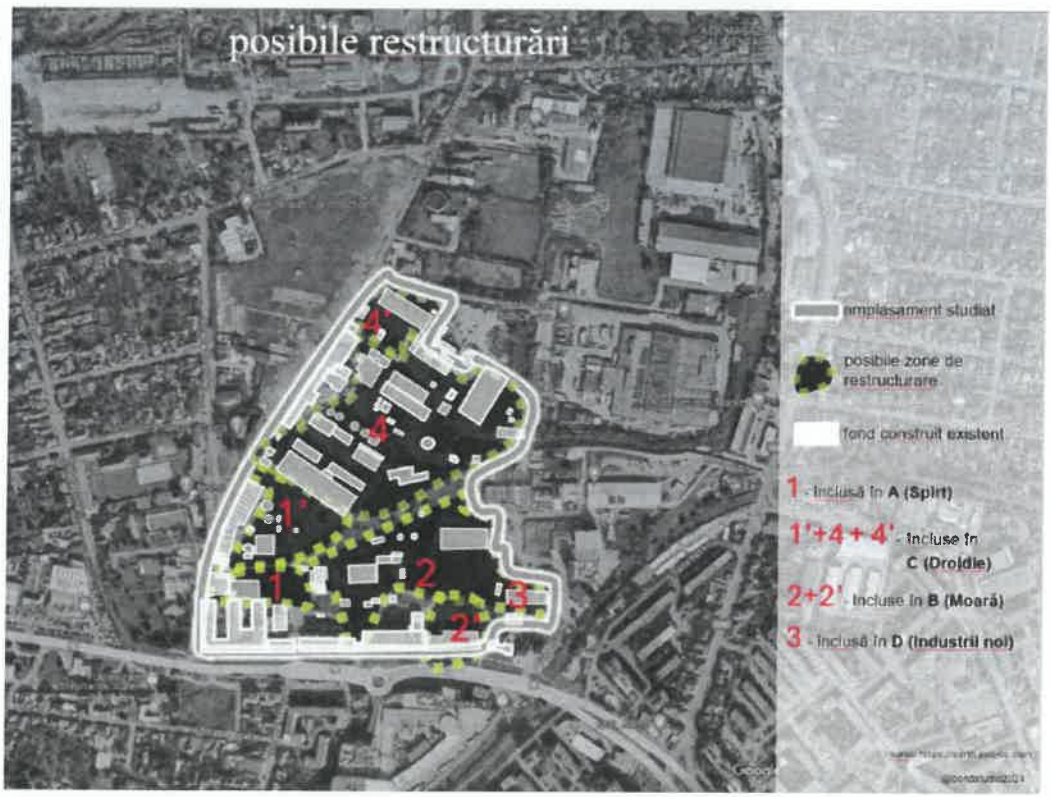
III.6.2. PLAN CU EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI DE DEZVOLTARE A TERITORIULUI DUPĂ GRADUL DE DEZVOLTARE ȘI MODUL DE CONSTRUIRE PERMIS



III.7. PLAN CU EVIDENȚIEREA ZONELOR DIN TERITORIUL STUDIAT CARE NECESITĂ PUZ+RLU PENTRU DEFINIREA MODULUI DE CONSTRUIRE

III.7. PLAN CU EVIDENȚIEREA ZONELOR DIN TERITORIUL STUDIAT CARE NECESITĂ PUZ+RLU PENTRU DEFINIREA MODULUI DE CONSTRUIRE



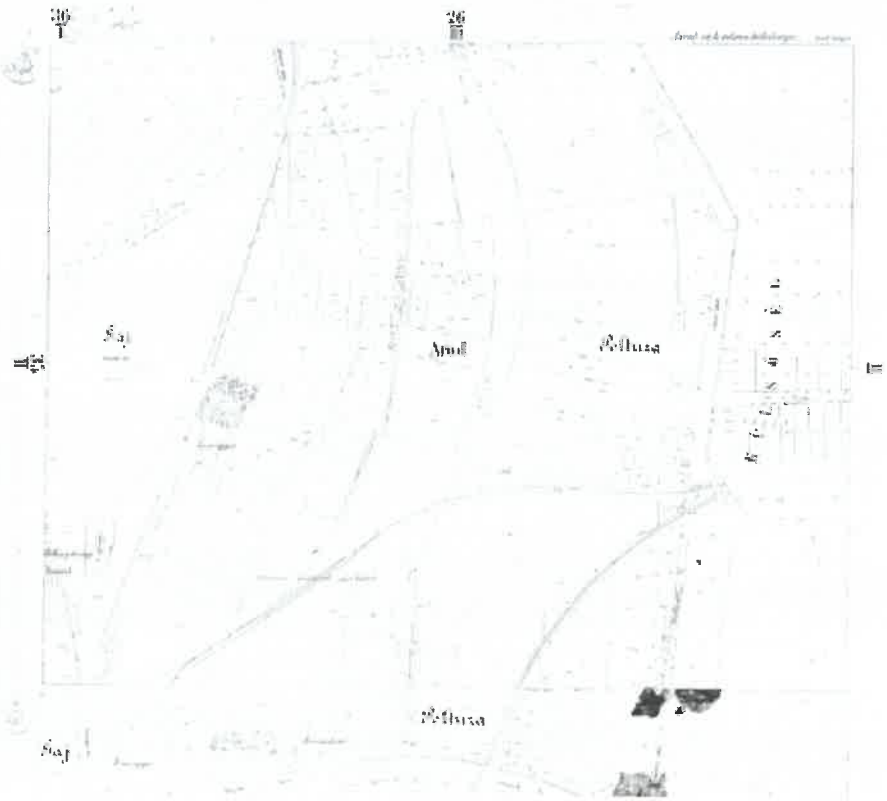


IV. ANEXE

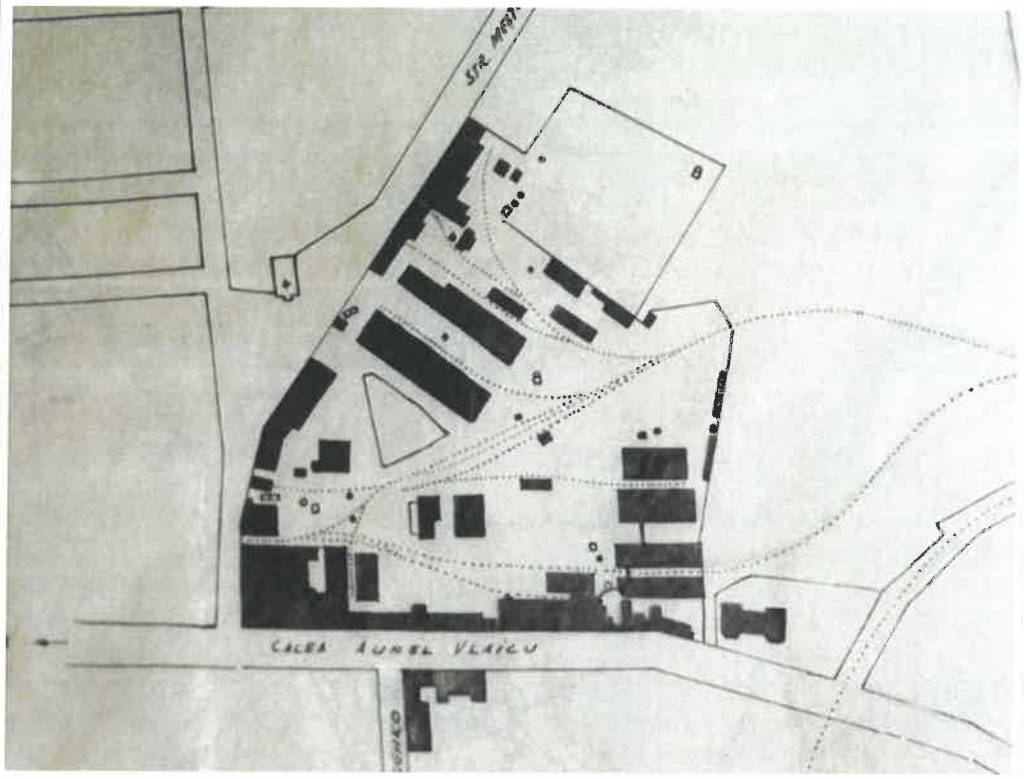
5. Fișe documentare: documente istorice semnificative; acte administrative, printre care regulamente anterioare, autorizații de construire s.a.; fotografii și alte surse iconografice; alte elemente de interes istoric; extrase ale studiilor și cercetarilor realizate anterior

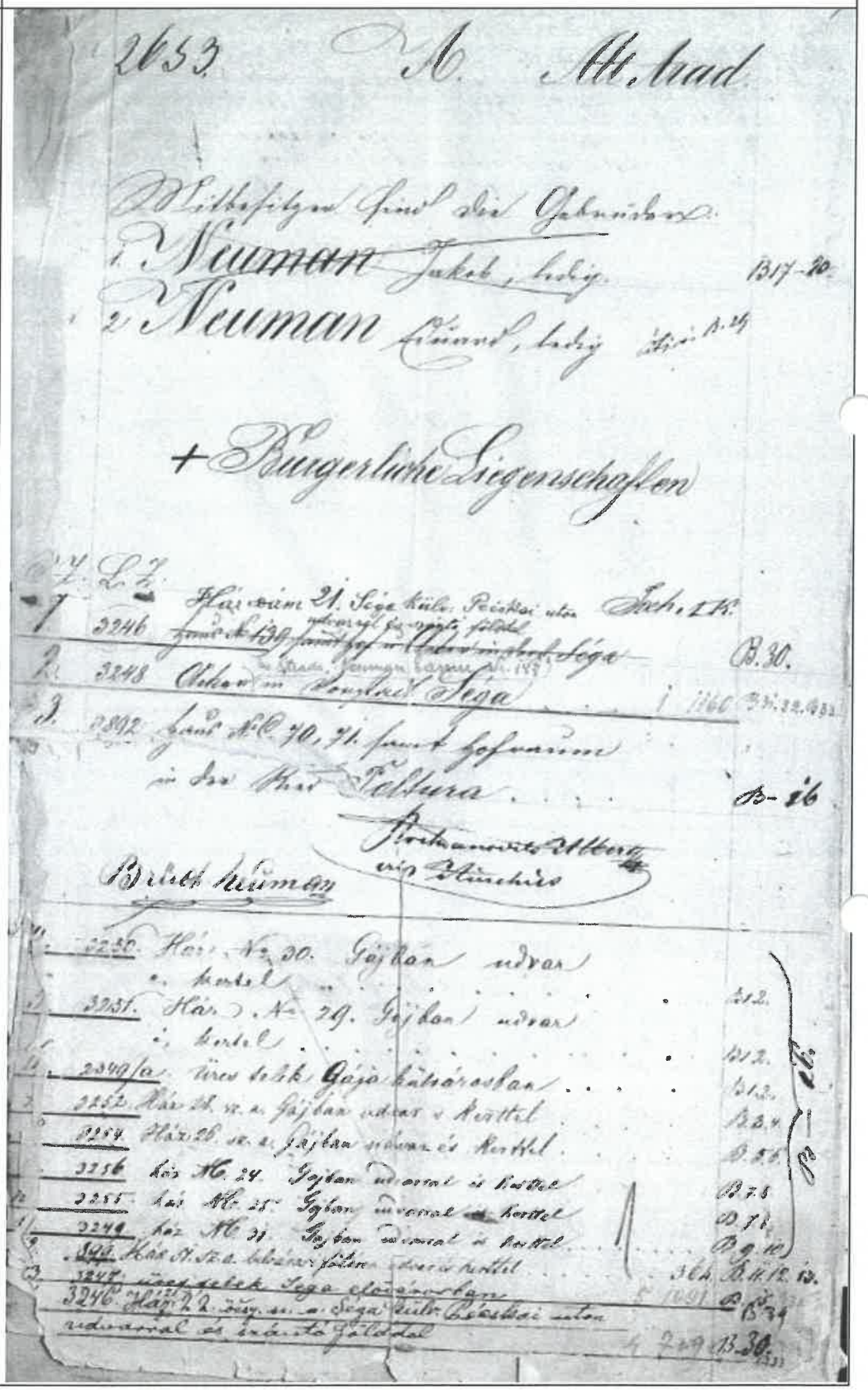
- Sursele bibliografice

Prima ridicare topografică militară Sursa: https://maps.arcanum.com/ro/map/firstsurveyhungary/?layers=147&bbox=2360137.3172693644%2C5804241.110286445%2C2384434.7376355147%2C5813595.091622843 Accesat la 01.08.24	
A doua ridicare topografică militară Sursa: https://maps.arcanum.com/en/map/secondsurveyhungary/?layers=5&bbox=2361931.1038622246%2C5804387.30128771%2C2386228.524228375%2C5813741.282624108 Accesat la 01.08.24	

A treia ridicare topografică militară Sursa: https://maps.arcanum.com/en/map/third survey25000/?layers=129&bbox=2361999.7285628146%2C5804620.6035009%2C2386297.148928965%2C5813974.584837366 Accesat la 01.08.24	
Plan incintă 1887 Sursa: OCPI	

Plan incintă 1922 Sursa: Arhivele S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L.	
Plan cu liniile de garaj 1958 Sursa: Arhivele S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L.	

Plan incintă 1964 Sursa: Arhivele S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L.	
Harta 1994 Sursa: OCPI	

C.F. nr. 2653 Sursa: OCPI	

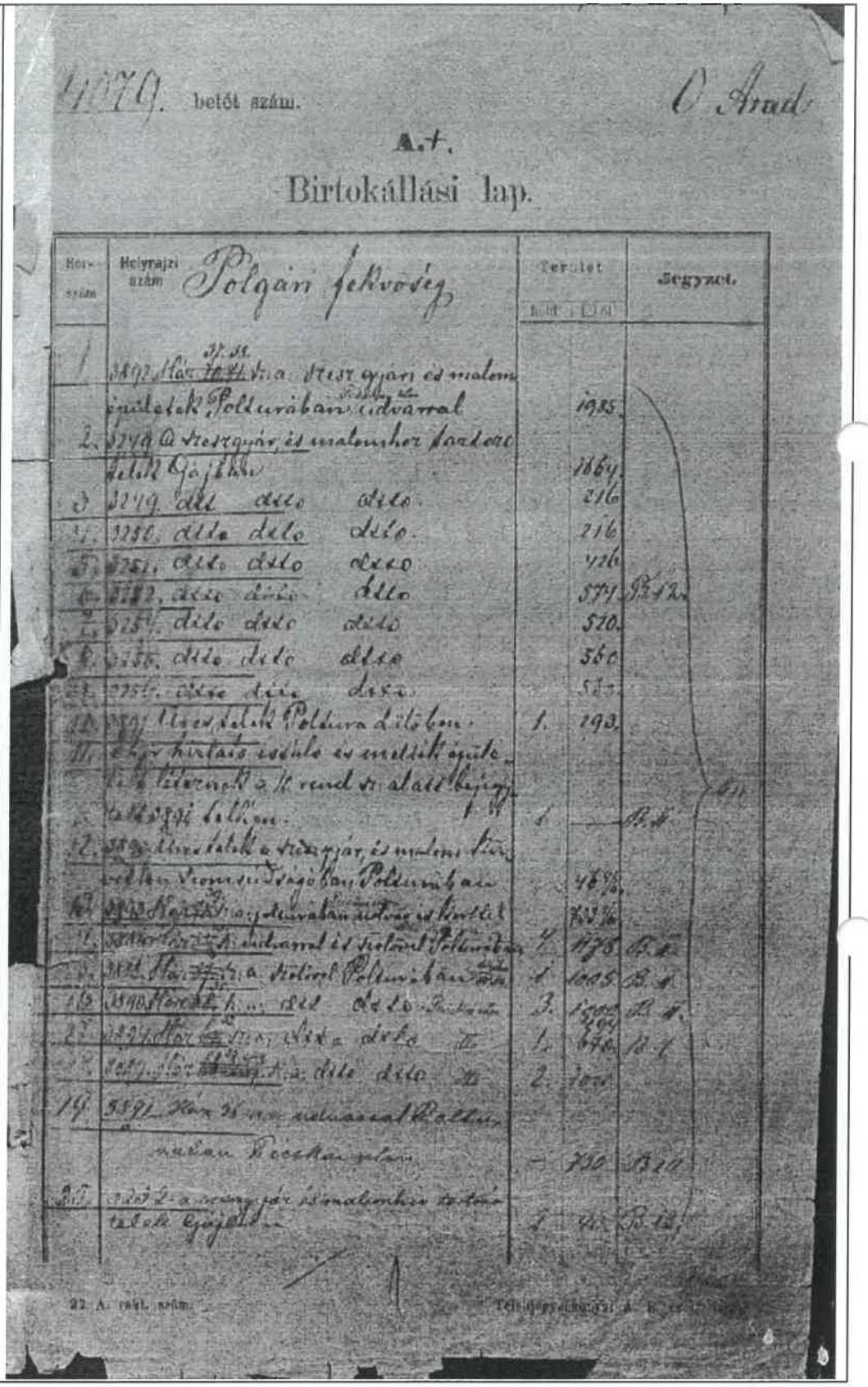
C.F. nr. 2909
Sursa: OCPI

COALA CĂRȚII FUNDIARE
Nr. 2909 Comuna Arad

A) FOAIA DE AVERE

Numărul de ordine	Numărul topografic	+	Mărimea suprafeței cadastrale în hectare (ha)		NOTE
			hectare	stânjeni	
1	3354	Curtea, casă cu dărâmă, nr. în Calea Lecca	7	322	B.S.
2	3354	Casa Nr. 5 în Calea Dorobanților, nr.	2	1820	A4
3	3404	Casa Nr. 2 în str. Szeras, curte și grădină		842	
4	3405	Două case		961	
5	3382	Casa Nr. 17, curte, grădină, cuhnă, nr. și folosință comună în Calea	4	1530	
6	3383	Casa Nr. [illegible]	2	1939	A4
7	3381	Casa Nr. 11, curte și grădină nr. în str. Calea	5	1187	B.1
8	3269	Casa Nr. 1, curte, cuhnă și beciu sub casă, nr. în Piața Ioșf. Clima		189	
9	3268	Casa Nr. 3, curte, grădină și cuhnă sub casă în Piața Ioșf. Clima		915	B13
10	3273	Casa Nr. 5, grădină și cuhnă în Piața Ioșf. Clima		819	B-35
11	3388	Casa de locuit în Calea Lecca Nr. 12		75	
12	3387	" " " " "		52	4.
13	3390	Casa Nr. 6, curte și cuhnă în str. Gyorgy		1109	B 31
14	3260	Casa Nr. 18, grădină în Piața Ioșf. Clima		1091	B-24
15	3395	Casa Nr. 12, curte, grădină și cuhnă în str. Kölcsey	2	1422	A4
16	3249/1	CU CASA Nr. 237-239. Calea A. VLAICU		344	B-32
17	3249/2	Casa Nr. 21, curte, grădină și cuhnă în Calea Lecca		748	B-1
18	3397	cuhnă în str. Nr. 21 casa nr. în Piața	1	562	B-24
19	3248/a	cuhnă în subsolul clădirii	1	816	
20	3248/b	" " "	3	1281	B 1
21*	3006/1	Intravilan	[illegible]	[illegible]	
22*	3006/2	Intravilan	[illegible]	[illegible]	
23*	3008/1	Intravilan		[illegible]	
24*	3008/2	Intravilan		[illegible]	
25*	3009/1	Intravilan		[illegible]	
26*	3009/2	Intravilan		[illegible]	
27*	3004/1	Intravilan		[illegible]	
28*	3004/2	Intravilan	[illegible]	[illegible]	
29*	3007/1	Intravilan		[illegible]	
30*	3007/2	Intravilan		[illegible]	
31*	3246/a/1	Intravilan cu clădiri		7810 stânjeni	
32*	3246/a/2	Intravilan		1909 stânjeni	

C.F. nr. 4079
Sursa: OCPI



4079. betét szám. Arad

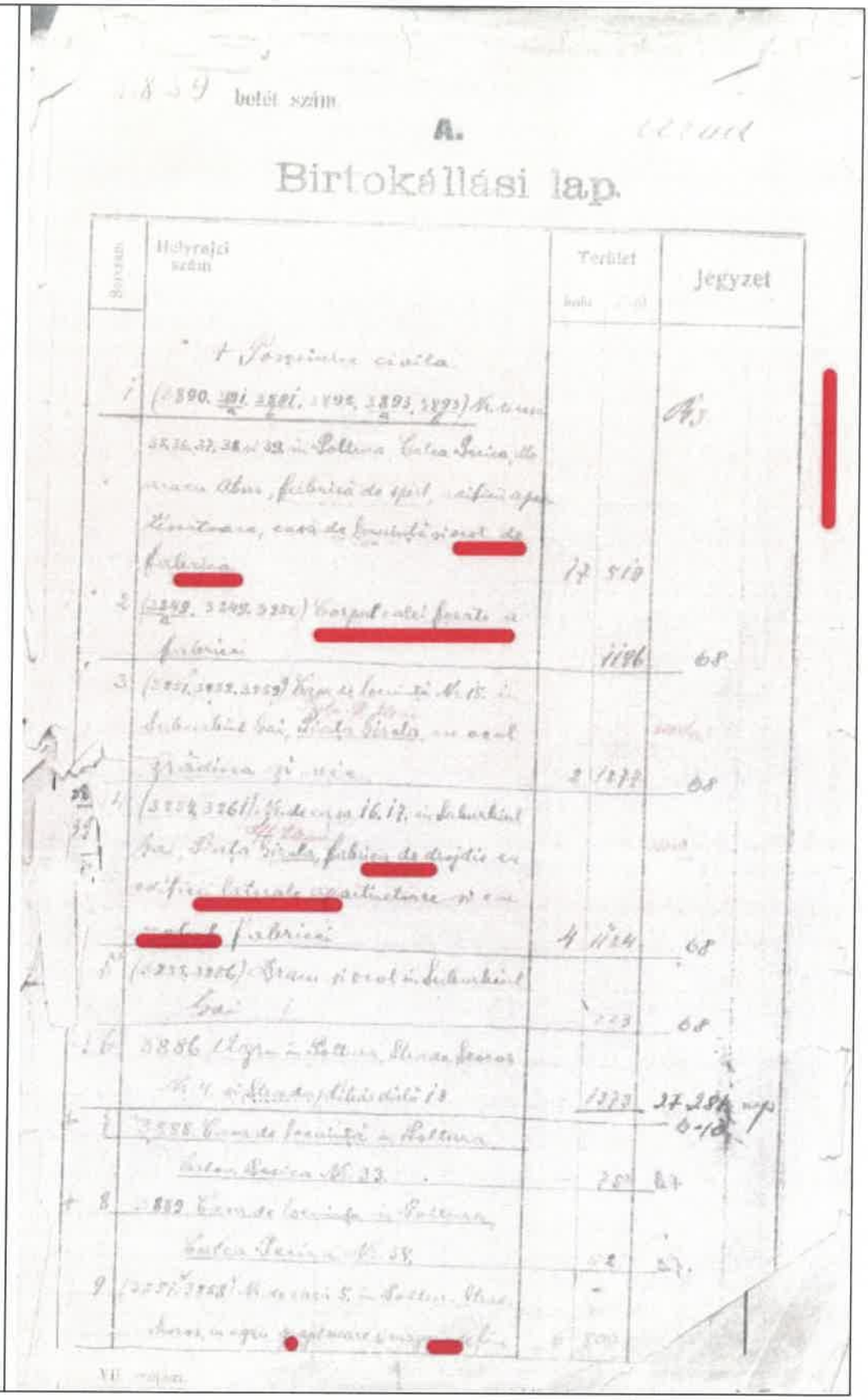
A.+.

Birtokállási lap.

Sor-szám	Helyrajzi szám Polgári felvonás	Terület hold	Négyszögöl	Megjegyzés
1	3892 Hat. [illegible] a. Arad gyári és malom épületek Polduvában udvarral		1935	
2.	3249 a Arad gyár, és malomhoz tartozó [illegible] Gajdás		1864	
3	3249 dlt dito dito		216	
4.	3250. dito dito dito		216	
5.	3251. dito dito dito		216	
6.	3252. dito dito dito		574	B.12.
7.	3253. dito dito dito		520.	
8.	3256. dito dito dito		560	
9.	3255. dito dito dito		537	
10.	3249 Arad, tartozik Polduva dülőben.	1.	293.	
11.	Egy kőtartós istálló és mellette épület [illegible]			
	[illegible]	1		B.4.
12.	3249 Arad tartozik a Arad gyár, és malomhoz tartozó [illegible] Polduvában		463	
13.	3249 Arad a Polduvában istálló és kocsiszín		720	
14.	3249 Arad a Polduvában [illegible]	4.	1178	B.5.
15.	3249 Arad a Polduvában [illegible]	1	1005	B.4.
16.	3249 Arad h. [illegible] dlt dito dito	3.	1005	B.4.
17.	3249 Arad a dito dito	1.	670	B.1.
18.	3249 Arad a dito dito	2.	1005	
19.	3391 Arad [illegible]			
	[illegible]	—	730	B.10.
20.	3249 a Arad gyár és malomhoz tartozó [illegible]	1	41	B.12.

22 A. tétl. szám.

C.F. nr. 8839
Sursa: OCPI



8839 betét szám

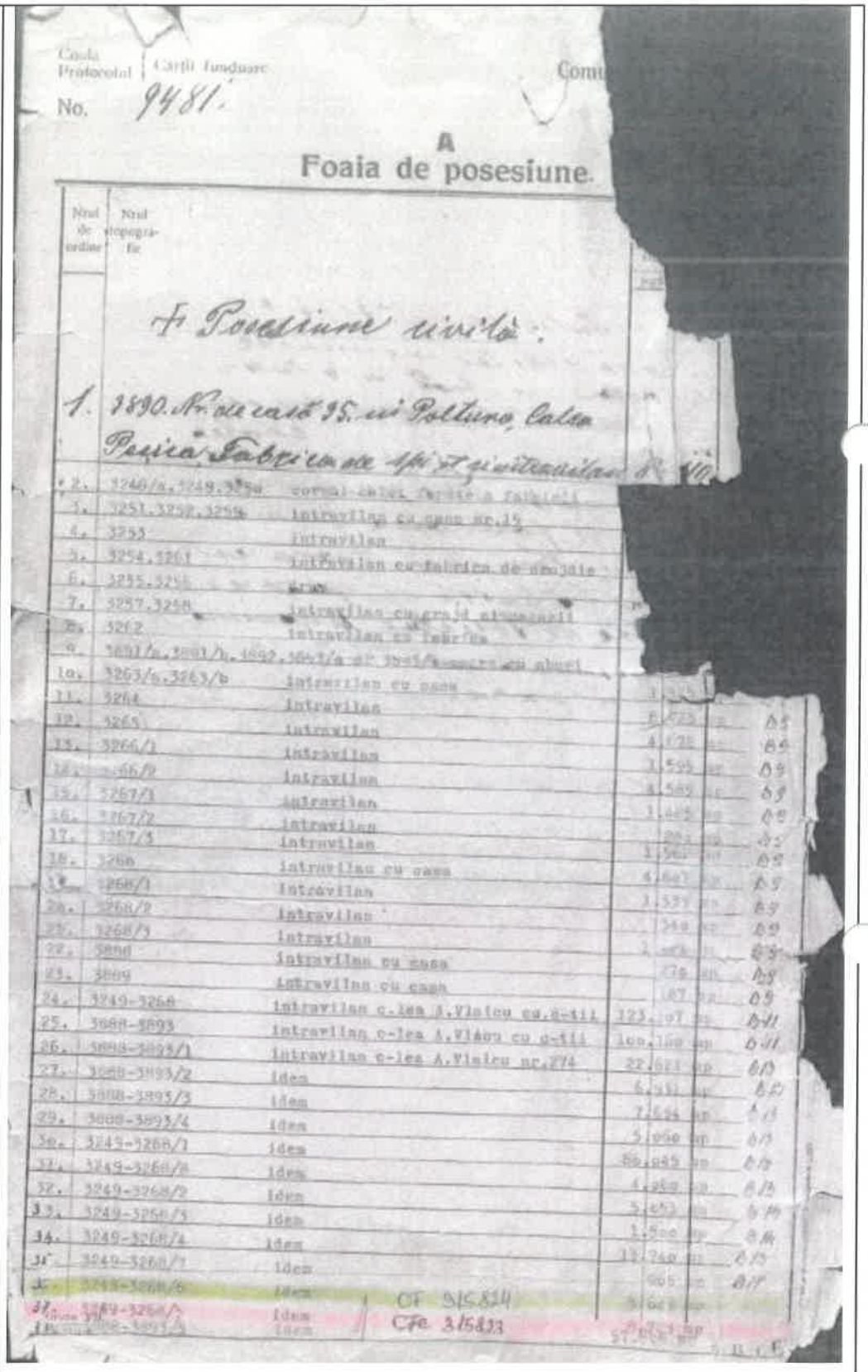
A.

Birtokállási lap.

Sorszám	Helyrajzi szám	Terület hektár	Terület ár	Jegyzet
	+ Posesiune civilă			
1	(3890, 3891, 3891, 3892, 3893, 3893) Nr. de casă 35, 36, 37, 38 și 39 în Poltura Calea Șerica, Mo-aracu Abur, fabrică de spirt, edificii aparținătoare, casă de locuință și ocol de fabrică	17	510	
2	(3249, 3249, 3250) Corpul calei ferate a fabricei		1196	68
3	(3251, 3252, 3259) Casă de locuință Nr. 15 în Suburbiul Gai, Piața Girala, cu ocol grădina și uzie	2	1277	68
4	(3254, 3261) Nr. de casă 16, 17 în Suburbiul Gai, Piața Girala, fabrică de drojdie cu edificii laterale aparținătoare și cu [redacted] fabricei	4	1124	68
5	(3255, 3256) Bram și ocol în Suburbiul Gai		223	68
6	3886 Ulgru în Poltura, Strada Șeroș Nr. 4 și Strada Albă dată 13		1373	27.281 mp 6-10
7	3888 Casă de locuință în Poltura Calea Șerica Nr. 33		75	67
8	3889 Casă de locuință în Poltura Calea Șerica Nr. 38		52	67
9	(3857, 3858) Nr. de casă 5 în Poltura Strada Șeroș, cu ogru aparținătoare și magazie de fin		500	

VII. [illegible]

C.F. nr. 9481
Sursa: OCPI



Cărți funduare
Protocolul
No. 9481.

A
Foaia de posesiune.

Nrul de ordine	Nrul topografic	
		Fi Posesiune civilă:
1.		1890. Arad cas 25. ui Poltura, Calea Pesica, Fabrica de spirt și drojdie
2.	3240/a,3248,3250	
3.	3251,3252,3254	intravilan cu casa nr.15
4.	3253	intravilan
5.	3254,3261	intravilan cu fabrica de drojdie
6.	3255,3256	idem
7.	3257,3258	intravilan cu grajd și remiză
8.	3262	intravilan cu locuința
9.	3263/a,3263/b,3263/c	intravilan cu casa
10.	3263/a,3263/b	intravilan cu casa
11.	3264	intravilan
12.	3265	intravilan
13.	3266/1	intravilan
14.	3266/2	intravilan
15.	3267/1	intravilan
16.	3267/2	intravilan
17.	3267/3	intravilan
18.	3268	intravilan cu casa
19.	3268/1	intravilan
20.	3268/2	intravilan
21.	3268/3	intravilan
22.	3808	intravilan cu casa
23.	3809	intravilan cu casa
24.	3249-3268	intravilan c.lea A.Vlaicu cu d-tii
25.	3688-3693	intravilan c-lea A.Vlaicu cu d-tii
26.	3688-3693/1	intravilan c-lea A.Vlaicu nr.274
27.	3688-3693/2	idem
28.	3688-3693/3	idem
29.	3688-3693/4	idem
30.	3249-3268/1	idem
31.	3249-3268/2	idem
32.	3249-3268/3	idem
33.	3249-3268/5	idem
34.	3249-3268/4	idem
35.	3249-3268/7	idem
36.	3249-3268/6	idem
37.	3249-3268/8	idem
38.	3688-3693/5	idem

CF 315834
CFo. 315833

Dispoziție pentru parcelarea terenului Sursa: OCPI	

ROMANIA
JUDETUL ARAD
PRIMARUL MUNICIPIULUI
A R A D

D I S P O Z I T I A Nr. 387 31
din 9 aug 199_

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Avand in vedere :

- referatul nr. 15226 / 08.08.1995 al Biroului concesiuni din cadrul Consiliului local al municipiului Arad prin care se propune parcelarea terenului in suprafata totala de 7751 mp., proprietatea Statului roman situat in Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.274 evidentiat in CF 2969/Arad cu nr.top. 3894

in vederea Inscrierii dreptului de proprietate in Cartea Funciara conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate [illegible] seria [illegible] nr.0209

- prevederile art.13 din Legea nr.115/27.04.1938 pentru unificarea dispozitiunilor privitoare la Cartile Funciare;

In temeiul art.45, alin.1 din Legea nr.69/1991 privind administrarea publica locala;

D I S P U N E :

Art.1. Terenul proprietatea Statului roman in suprafata totala de 7751 mp. situat in Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274 evidentiat in CF 2969 Arad cu nr. top. 3894

se parceleaza conform planului de parcelare anexat, plan ce face parte integranta din prezenta dispozitie.

Art.2. Cu ducerea la indeplinire a prezentei dispozitii se incredinteaza Biroul concesiuni si se comunica Notariatului de stat al Judetului Arad impreuna cu planul de parcelare in vederea inscrierii in Cartea funciara.

P R I M A R,
prof. Cristian Moisescu

Vizat pt. legalitate

Adeverință existență clădiri 1995
Sursa: OCPI

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
- DIRECTIA TEHNICA -
Biroul concesionări
Nr.17246/III.E/ 28.09.1995

4.10.1995

A-D-E V E R I N T A

Se adevereşte prin prezenta că pe terenul situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.274, înscris în CF Arad există următoarele construcţii după cum urmează :

- nr.top. 3249-3268/7 - rezervor combustibil
- 3888-3893/5/2 - cabină captare gaze
- foraj gaze
- cabină cântar CFR
- rezervor apă
- cabină pompe
- 2 WC-uri
- cabină cântar
- cântar bascul
- magazie grâu
- cabină camion estacadă
- birouri + magazie PCI
- remiză PCI
- 3 posturi trafo
- bazin PSI + pompe
- magazie centrală
- cameră gazare saci
- atelier + magazie saci
- depozit + ambalare făină A
- tablou comandă silos
- platformă cu silozuri
- ambalare tărâţă
- 2 magazii
- sală faţă
- rampă descărcare
- rampă
- sală cazane
- 2 anexe moară
- depozit oxigen
- magazie alim.+atelier A
- 7 posturi reglare gaze
- cabină
- fabrică zaharoase
- sediu central
- vestiar
- cameră forjă
- 2 clădiri sediu central
- moara
- expediţie făină
- cabina poartă
- expediţie tărâţă
- laborator
- linii garaj
- remiză locomotivă
- nr.top. 3900/2 - atelier A
- cabină poartă + magazin proz. A
- fabrică pâine
- rampă
- frământare şi depozitare
- punct termic şi post trafo A
- vestiar,
- nr.top.3894/1/2 - 2 silozuri făină
- post trafo + pompe

Prezenta s-a eliberat la cererea SC"ARMOPAN"SA spre a-i servi la Judecătoria Arad, Cartea funciară,pentru evidenţierea construcţiilor.
Achitat taxa de 2.000 lei cu chitanţa nr.623433 din data de 14.09.1995 la Administraţia Financiară şi Trezorerie municipiului Arad.

D I R E C T O R,
ing. Constantin Ionicioiu

S E F B I R O U,
sing. Florica Popa

6. Fișe de evaluare a construcțiilor și amenajărilor

- Fișe analitice de inventariere a monumentului
- Fișe de element protejat
- Fișe imobil

Anexate la prezentul studiu

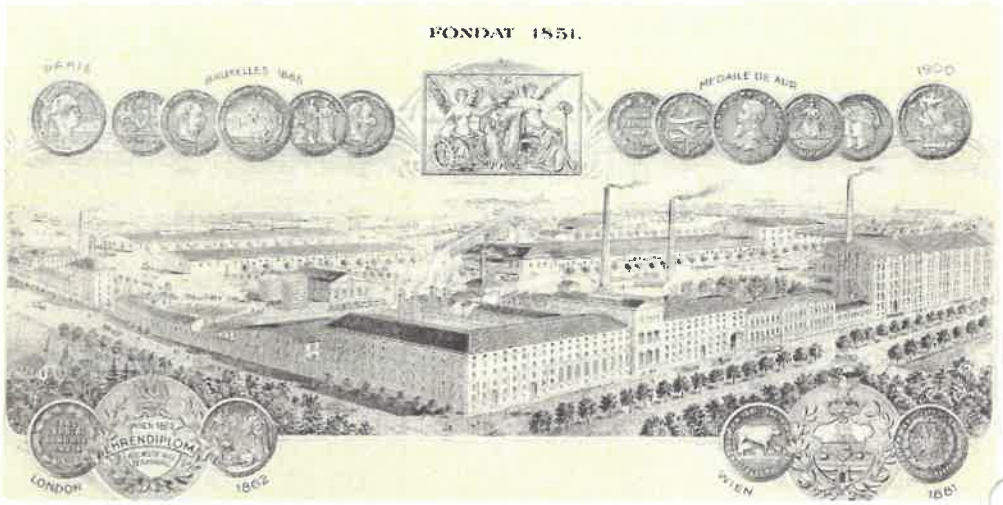
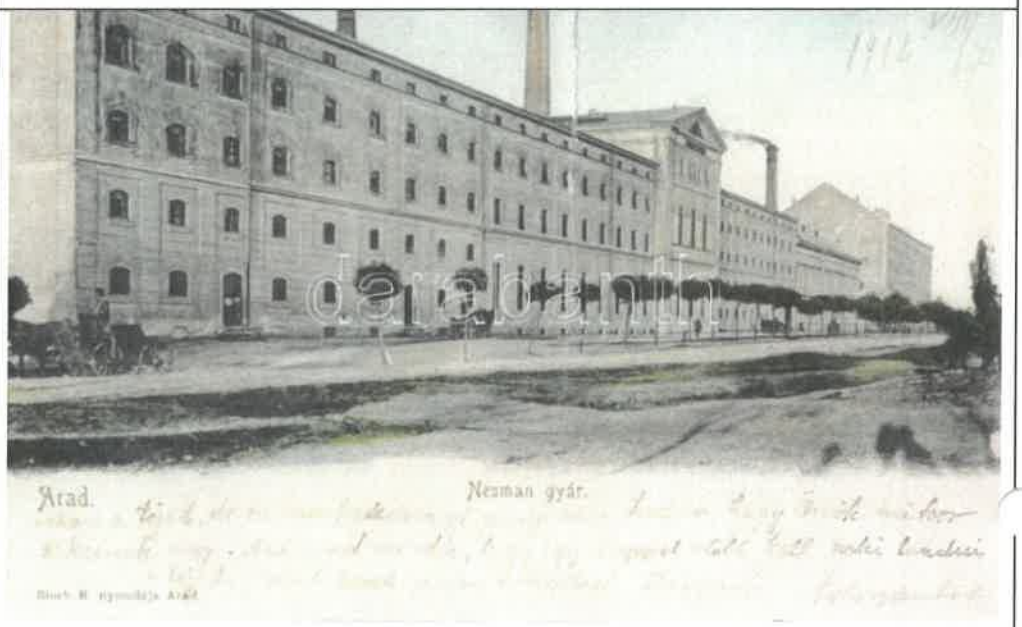
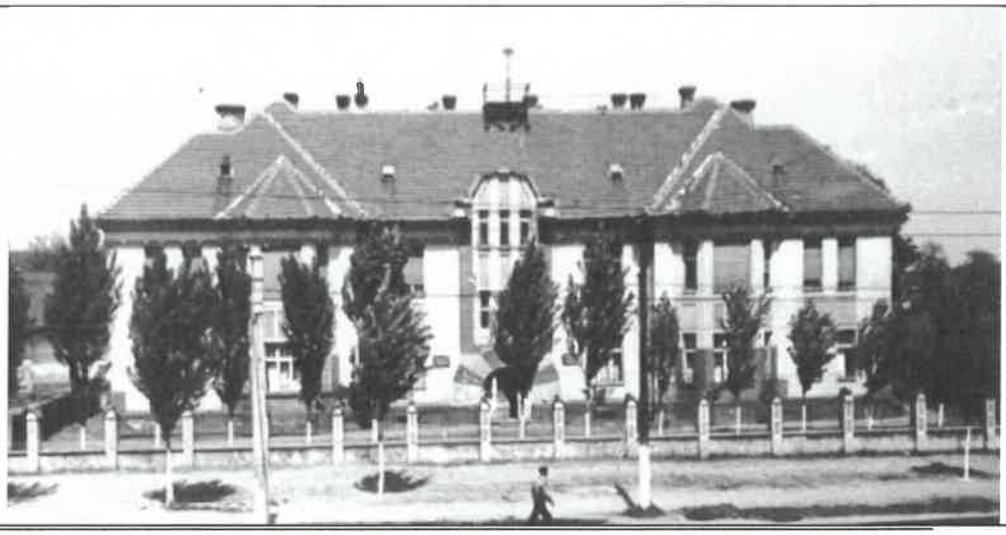
7. Fișe ale zonelor și subzonelor istorice de referință –

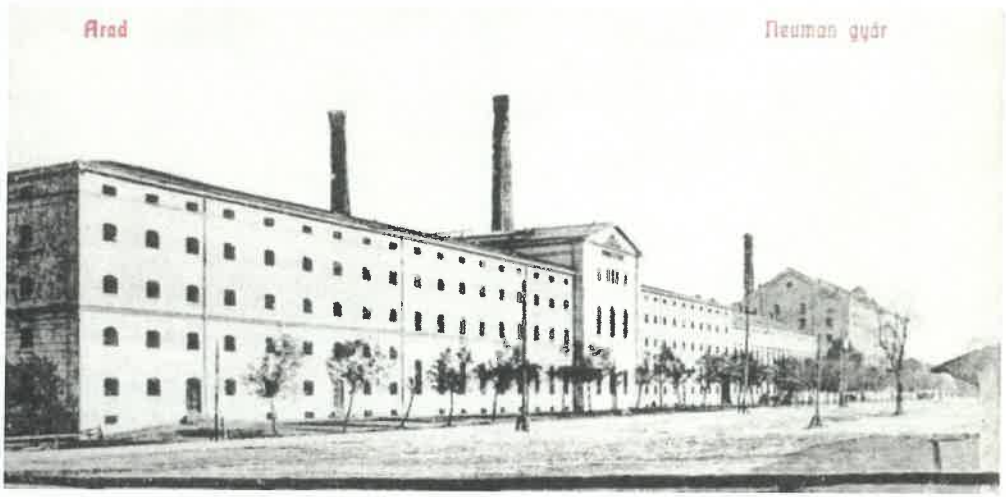
8. Imagini istorice

Francisc Neuman Sursa: https://www.arad.zone/blog-ar/rolul-familiei-neuman-%C3%AEn-via%C8%9Ba-public%C4%83-a-aradului Accesat la 19.08.24	

Neuman Francisc și Neuman Ede îl întâmpină pe Regele Carol Sursa: https://www.arad.zone/blog-ar/rolul-familiei-neuman-%C3%AEn-via%C8%9Ba-public%C4%83-a-aradului Accesat la 19.08.24	
Blazonul nobililor Neuman de Végvár Sursa: Király Személye Körüli Minisztérium Levéltára - Királyi könyvek, vol. 71	

Blazonul nobililor Neuman de Végvár Sursa: Király Személye Körüli Minisztérium Levéltára - Királyi könyvek, vol. 71	
Sigiliul aprobat de Camera de Comerț din Ungaria în anul 1902 ce se aplica pe produsele spirtoase la Distileria Neuman din Arad Sursa: Központi Védjegy-Értesítő, 1903 (1-12. szám), 1903-03-01 / 3. Szám	

Sursa: https://neumandistilleries.blogspot.com/, Accesat la 27.09.24	
Sursa: https://www.darabanth.com/en/online-auction/278/categories~Postcards/Transylvania~200006/Arad-Neuman-gyar-kiadja-Bloch-H-nyomdaja-factory~II1430572 Accesat la 27.09.24	
Fosta grădiniță, inițial clădire aparținând adiminstrației Neuman Sursa: https://www.glsa.ro/istoria-locala-caminul-de-zi-7-noiembrie-indagrara/ Accesat la 27.09.24	

Sursa: https://www.arad.zone/economie-%C8%99i-industrie-ar%C4%83dean%C4%83/imagine-de-epoc%C4%83-moara-cu-aburi-%C8%99i-fabrica-de-spirt-%C8%99i-drojdie-fra%C8%9Bii-neuman Accesat la 27.09.24	
Sursa: https://gallery.hungaricana.hu/en/SzerencsKepeslap/1159228/?list=eyJxdWVyeSI6ICJhcmFkIG5ldW1hbm4ifQ Accesat la 27.09.24	
Sursa: https://gallery.hungaricana.hu/en/SzerencsKepeslap/1159229/?list=eyJxdWVyeSI6ICJhcmFkIG5ldW1hbm4ifQ Accesat la 27.09.24	

Imagini actuale Sursa: Google Maps, @bondstudio	  







