

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – str. Andrei Muresanu nr.19

Nr.Reg Com. J/02/1551/1993

Capital social 200 LEI

CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX

Tel: 0744 510 330,

E-mail: linia.arad@gmail.com

BORDEROU VOLUM

I. PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. BORDEROU**
- 3. CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 1988 / 28.11.2025**
- 4. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. CF nr. 368051 Arad**
- 5. AVIZE ȘI ACORDURI**

6. MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației**
- 1.2. Obiectul studiului**
- 1.3. Surse documentare**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRI

- 2.1. Evoluția zonei**
- 2.2. Încadrarea în localitate**
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. Circulația**
- 2.5. Ocuparea terenurilor**
- 2.6. Echiparea edilitară**
- 2.7. Probleme de mediu**
- 2.8. Opțiuni ale populației**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. Prevederi ale PUG**
- 3.3. Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. Modernizarea circulației**
- 3.5. Zonificarea funcțională–reglementări,bilanț teritorial,indici urbanistici**
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. Protecția mediului**
- 3.8. Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Înscrierea în prevederile PUG**
- 4.2. Principalele categorii de intervenție**

4.3. Precieri ale elaboratorului P.U.Z.-ului

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ-ului

II. P I E S E D E S E N A T E

1. Ridicare topografică	- 01	sc. 1 : 500
2. Plan incadrare in zona	- 01 A	sc. 1 : 10.000
2. Situația existentă	- 02 A	sc. 1 : 500
3. Circulația terenurilor	- 03 A	sc. 1 : 500
4. Reglementări urbanistice - Propuneri zonificare	- 04 A	sc. 1 : 500
5. Reglementări urbanistice – Propuneri mobiliare	- 05 A	sc. 1 : 500
6. Plan - Reglementări edilitare	- 06 A	sc. 1 : 500
8. Ilustrare urbanistică	- 07 A	

Întocmit,

arh. Doru CHIȘBORA

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – str.Andrei Muresanu nr.19
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	CONSTRUIRE LACAS DE CULT, AMENAJARE INCINTA, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțele PUBLICE UTILITARE, REALIZARE ACCESE
AMPLASAMENT	Piața Carpați, Cartier Gradiște – Municipiul. ARAD – CF nr. 368051 Arad,
BENEFICIAR	PAROHIA ROMANA UNITA CU ROMA GRECO CATOLICA ARAD GRADISTE
PROIECTANT	S.C. LINIA S.R.L.
PROIECT NR.	01 / 2026
FAZA	P.U.Z. PRELIMINAR + R.L.U.

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului, **PAROHIA ROMANA UNITA CU ROMA GRECO CATOLICA ARAD GRADISTE/**

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism Nr. 1988 / 28.11.2025, eliberat de Primăria Municipiului Arad, si are in vedere reglementarea unui teren situat in UTR 26 , in suprafata de 427 mp., teren pe care se intenționează realizarea unui Lăcaș de cult ca funcțiunea principala precum si funcțiuni complementare aferente funcțiunii principale: spatii tehnico edilitare , precum si alte funcțiuni complementare necesare sa deservească incinta: drumuri si platforme carosabile, căi de circulație pietonala, spații verzi amenajate, racorduri si rețele tehnico – edilitare in incinta.

Incinta propusă pentru reglementare, cu **suprafața de 427,00 mp**, este situată în Municipiul Arad, Cartierul Gradiște, Piața Carpați.

Incinta este compusă din o singura parcela, având suprafața si categorie de folosința cu următoarele caracteristici:

Nr. Crt.	Extras CF	Categoria de folosința	Extravilan/ intravilan	Suprafața Conform CF	Proprietari
1.	368051	Curți construcții	intravilan	427 mp	Municipiul Arad

Zona studiată are suprafața de 13.465.00 mp.

Pentru propunerea de reglementare a incintei luate în studiu s-a solicitat și obținut **Avizul de oportunitate Nr. 39 din data de 04.08.2026.**

Terenul luat în studiu, identificat cu Extrasul C.F. 368051 Arad cu număr cadastral 368051 / UAT Arad în suprafața de 427 mp., a rezultat din dezmembrarea imobilului cu număr cadastral 356782 înscris în cartea funciara 356782, face parte din domeniul public aflat în proprietatea Municipiului Arad în cota de 1/1 de sub B2.

În baza H.C.L. nr. 697 din 17_12_2025 emis de Municipiul Arad, prin încheierea Nr. 37609/ 13.03.2026 s-a intabulat dreptul de FOLOSINTA cu titlu gratuit în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea PAROHIEI ROMANE UNITE CU ROMA GRECO-CATOLICA ARAD- GRADISTE de sub C1 din cartea funciara 368051 UAT Arad.

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile incintei având următoarele dimensiuni :

- latura nord estica – 17,08 ml.
- latura sud vestica, adiacenta străzii Ioan Budai Deleanu – 16,98 ml.
- latura nord vestica – adiacenta străzii Zsigmond Móricz – 18,06 ml.+ 6,92 ml.
- latura sud estica - 25,22 ml.

conform planșei Ridicare topografică, avizată OCPI Arad, atașată.

În prezent, terenul luat în studiu este liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor, folosința actuală fiind cea de curți construcții.

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ, conform PUG aprobat, sunt următoarele:

La Nord Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință identificat prin CF nr. 300624, se află la 22,27 m față de incinta propusă pentru reglementare,

La Sud Vest: Strada Ioan Budai Deleanu (domeniu public - CF nr. 359653 și CF nr. 359633).

La Nord Vest: Strada Zsigmond Móricz (domeniul public - CF nr. 359172),

La Sud Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință, identificat prin CF nr. 357179. se află la 6,59 m față de incinta propusă pentru reglementare,

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi :

În incintă se dorește realizarea unui Lăcaș de cult pentru Comunitatea greco catolica din Cartierul Gradiște.

- Lăcaș de cult regim construit S/D+P+1
- Parcări și circulații carosabile supraterane - în incintă
- Amenajare accese carosabile și pietonale
- Circulații pietonale – în incintă
- Sistematizare teren – în incintă

- Spații verzi amenajate – în incinta

1.3. SURSE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aprobat cu HCLM 588/2023.

Conform Regulamentului P.U.G. Arad pentru U.T.R. 26 sunt identificate următoarele subzone funcționale și indici urbanistici:

- L** – locuințe individuale cu regim P. P+1 ; P+2
- C** – căi de comunicație
- IS** – instituții publice și servicii
- SP** – spații verzi plantate
- TE** – echipare tehnico-edilitara și platforme gospodărești

Funcțiunea dominantă a zonei – zonă rezidențială;
 Funcțiunilor complementare admise ale zonei - subzonă instituții publice și servicii;
 - subzonă căi de comunicații;
 - subzonă spații verzi amenajate;
 - subzonă echipare tehnico edilitara;

Interdicții temporare – nu este cazul.

Interdicții permanente – nu se vor autoriza unități industriale și/sau depozitare.

Conform P.U.G. Arad, în vigoare pentru UTR 26 sunt prevăzuți următorii indici urbanistici:

- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte;
- C.U.T. maxim admis = 1,20 ;
- Regim de înălțime P ÷ P+1,P+2;

Restricții:

- respectarea funcțiilor propuse;
- interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile;
- regim construit - poate depăși cu maxim două niveluri regimul construit al imobilelor imediat învecinate;
- minim 20 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z.- ului aprobat.

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis **Certificatul de Urbanism Nr. 1988 / 28.11.2025 și Avizul de Oportunitate Nr. 39 din data de 04.08.2026.** eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incinta formată din parcela de teren în suprafață de 427 mp., identificata cu Extrasul C.F nr. 368051 Arad (nr. Cad 368051) , proprietar Municipiul Arad.

Conform **Avizului de Oportunitate Nr. 39 din data de 04.08.2026.** indicii urbanistici aprobați pentru prezentul P.U.Z. sunt :

- Regim maxim de înălțime - S/D+P+1 Ep. (H max. coamă 15,00 m.)
- P.O.T. maxim admis = 40,00 %
- C.U.T. maxim admis = 1,20
- Spațiu verde – minim 20%

În zona studiată nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, în perimetrul U.T.R. 26.

Amplasamentul propus spre reglementare este situat într-o zonă construită parțial a municipiului Arad. Fondul construit existent, în zonă, datează, preponderent din perioada anilor 1950-1960, la care se adaugă un procent relativ limitat de inserții contemporane.

2.2. Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea nord-estică a intravilanului Municipiului Arad, în perimetrul UTR 26, conform PUG Arad aprobat cu HCLM Arad Nr. 588/2023.

Incinta studiată, în suprafață de 427 mp. constă dintr-o singura parcelă identificată cu CF 368051 Arad, liberă de sarcini, din punct de vedere al construcțiilor, amplasată la nord - est de intersecția străzilor Zsigmond Móricz și Ioan Budai Deleanu, în perimetrul Pieței Carpați.

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile incintei având următoarele dimensiuni, conform planșei - Plan Topografic în format analogic și digital avizate de către OCPI Arad, atașate :

- latura nord estică – 17,08 ml.
- latura sud vestică, adiacentă străzii Ioan Budai Deleanu – 16,98 ml.
- latura nord vestică – adiacentă străzii Zsigmond Móricz – 18,06 ml.+ 6,92 ml.
- latura sud estică - 25,22 ml.

În prezent, terenul luat în studiu este liber de construcții, neîmprejmuit. Folosința actuală fiind cea curți construcții .

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare prin PUZ, conform PUG in vigoare, sunt următoarele:

- **La Nord Est:** Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și zona de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință identificat prin CF nr. 300624, se află la 22,27 m față de incinta propusă pentru reglementare,
- **La Sud Vest:** Strada Ioan Budai Deleanu (domeniu public - CF nr. 359653 și CF nr. 359633).
- **La Nord Vest:** Strada Zsigmond Móricz (domeniul public - CF nr. 359172),
- **La Sud Est:** Domeniul public - Piața Carpați (CF nr. 368050) și Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință, identificat prin CF nr. 357179. se află la 6,59 m față de incinta propusă pentru reglementare,

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al cadrului natural Municipiul Arad beneficiază de un relieful de câmpie și luncă. Centrul orașului este situat în mare parte în lunca râului Mureș, între Câmpia Aradului la nord și Câmpia Vingăi la sud.

Altitudinea medie a intravilanului se situează la cota de 110 m. fata de nivelul Marii Negre.

Din punct de vedere climatic zona investigată se încadrează în climatul temperat continental caracteristic părții de sud est a Depresiunii Panonice cu influente submediteraneane.

Caracteristicile climatice specifice zonei prezintă următoarele valori și variații:

Temperatura aerului:

- media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ - ianuarie
- media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$... 21°C – iulie – august
- temperatura minimă absolută $-35,53^{\circ}\text{C}$
- temperatura maximă absolută $+ 42,5^{\circ}\text{C}$
- temperatura medie anuală $+ 10,7^{\circ}\text{C}$

Precipitații atmosferice - media anuală: 600 ...700 mm.

Regimul eolian: indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic cu precipitații bogate și viteze medii de 3 m/s...4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Riscurile naturale semnificative pe teritoriul Municipiului Arad sunt cele referitoare la inundabilitate datorate situării pe cursul râului Mureș.

Protecția orașului împotriva inundațiilor produse prin revărsarea apelor râului Mureș a fost asigurata prin digurile de apărare realizate, dea lungul timpului, pe cursul râului Mureș.

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

Terenul aferent incintei nu prezintă particularități deosebite din punct de vedere al reliefului, a rețelei hidrografice, al condițiilor geotehnice și a riscurilor naturale.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Terenul studiat prezinta o declivitate pe directia nord vest – sud est cuprinsa intre cotele 109,96 si 109 ,91 NMN la limita nord estica, respectiv 109,80 si 109,79 NMN la limita sud vestica a incintei.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului viitoarei construcții, s-a întocmit Studiul geotehnic nr. 277/2025 elaborat de S.C. LUCRU BINE FĂCUT S.R.L , verificat pentru exigența Af de către dr. ing. Bogdan Ion Alexandru, studiu ce face parte integrantă din prezenta documentație.

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semifi - cative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului :

- Identificarea succesiunii stratigrafice a straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;
- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F1 cu diametru de 5", pînă la adâncimea de - 4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea :

- $\pm 0,00\text{m} \dots - 0,20\text{m}$. – umplutură
- 0,20m....- 1,70m. – argilă maroniu gălbuie, vîrtoasă
- 1,70m....- 2,30m. – argilă prăfoasă galbuie
- 2,30m....- 4,00m. – argilă gălbuie
- 4,00m....- în jos – stratul continuă

Terenul de fundare cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament sunt formate din argile și argile prăfoase, aflate în stare de consistența vîrtoasă , cu plasticitate foarte mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = 0,90\text{m}$. de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Capacitatea portantă a terenului de fundare, determinată conform NP 112- 2014, pentru o fundație cu lățimea $B = 1,00\text{m}$. și o cotă de fundare $D_f = -2,00\text{m}$. este:

$P_{\text{conv.}} = 275,00\text{kPa}$

Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric se va reface calculul valorilor capacității portante a terenului de fundare conform Anexa D din normativul NP 112- 2014.

2.4. Circulația

Circulația rutieră din zonă sunt reprezentată de:

- la sud-vest strada - Ioan Budai Deleanu, aflată în administrarea Municipiului Arad.
- la nord-vest strada - Zsigmond Móricz, aflată în administrarea Municipiului Arad.

În prezent nu există accese amenajate în incintă.

Se propune realizarea **doua accese carosabile** din străzile adiacente amplasamentului respectiv str. Zsigmond Móricz (acces principal) și str. Ioan Budai Deleanu (opțional acces secundar),

Accesul pietonal se propune din strada Ioan Budai Deleanu.

Terenul este amplasat în aliniamentul domeniului public generat de prospectele străzilor Zsigmond Móricz și Ioan Budai Deleanu , pe latura nord estică a intersecției.

Carosabilul celor două străzi este modernizat / asfaltat / și cuprinde două benzi de circulație (câte o bandă pe sens) .

Pe strada Ioan Budai Deleanu există linie de transport în comun – autobuze.

2.5. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are categoria de folosință curți construcții, conform Extrasului C.F. nr. 368051 - Arad. Proprietarul terenului înscris în C.F.- ului mai sus menționat este Municipiul Arad.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată se încadrează în categoria curți construcții.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în incintă.

Incinta studiată are o suprafața de 427 mp., teren neîmprejmuit, liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea publică de apă potabilă la nord vest de amplasament, pe strada Zsigmond Móricz, respectiv la sud vest de amplasament, pe strada Ioan Budai Deleanu.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există rețea publică de canalizare menajeră la nord vest de amplasament, pe strada Zsigmond Móricz, respectiv la sud vest de amplasament, pe strada Ioan Budai Deleanu.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială la nord vest de amplasament, pe strada Zsigmond Móricz, respectiv la sud vest de amplasament, pe strada Ioan Budai Deleanu.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale, de joasă presiune, dispuse sub carosabil sau sub zonele verzi adiacente, de-a lungul străzilor Zsigmond Móricz respectiv Ioan Budai Deleanu.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism; aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor cuprinde:

- a) Relația cadru natural - cadru construit.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

2.8. Opțiuni ale populației

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei. În acest sens s-a emis Avizul de Oportunitate **Nr. 39 din data de 04.08.2026**.

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 a fost publicat anunțul etapei I, privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ la data de 06.07.2026 și s-a afișat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Arad și la sediul acesteia. Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 06.07.2026 – 15.07.2026.

Referitor la propunerile preliminare privind documentația Plan Urbanistic Zonal „Construire Lăcaș de Cult” Piața Carpați F.N., cartier Grădiște, municipiul Arad, afișate în situ la data de 06.07.2026 s-a înregistrat la Primăria Arad sub numărul 63385 / 09.07.26.o adresă prin care petentul contestă, în esență, oportunitatea demersului propus.

Sub numărul 68242-27.07.2026. a fost înregistrată la PRIMĂRIA Municipiului ARAD nota de răspuns la adresa mai sus menționată.

Răspunsul la observațiile transmise a fost publicat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Arad și afișat la sediul primăriei.

Până la data de 04.08.2026 nu au fost formulate alte sesizări/observații referitoare la documentația supusă consultării.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea PUZ-ului:

- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

În vederea deciziei de supunere sau nu a planului la procedura de evaluare de mediu se vor publica două anunțuri în mass-media privind elaborarea primei versiuni a planului și declanșarea etapei de încadrare conform H.G. nr. 1076-2004,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost aprobate alte documentații PUZ pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

- L** – locuințe individuale cu regim P, P+1 , P+2;
- C** – căi de comunicație;
- IS** – instituții publice si servicii;
- SP** – spații verzi plantate;
- TE** – echipare tehnico-edilitara si platforme gospodărești.

- Funcțiunea dominantă a zonei – zonă rezidențială;
- Funcțiunile complementare admise ale zonei
 - sub zonă instituții publice si servicii;
 - sub zonă căi de comunicații;
 - sub zonă spații verzi amenajate;
 - sub zonă echipare tehnico-edilitară

Interdicții temporare – nu este cazul.

Interdicții permanente – nu se vor autoriza unități industriale, de depozitare .

Conform P.U.G. Arad, în vigoare pentru UTR 26 sunt prevăzuți următorii indici urbanistici:

- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte ;
- C.U.T. maxim admis = 1,20 ;
- Regim de înălțime P ÷ P+1,P+2 .

Restricții:

- respectarea funcțiilor propuse;
- interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile;
- regim construit - poate depăși cu maxim două niveluri regimul construit al imobilelor imediat învecinate;
- minim 20 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z.- ului aprobat.

Prezenta documentația, faza P.U.Z., se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal Indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis **Certificatul de Urbanism Nr. 1988 / 28.11.2025 și Avizul de Oportunitate Nr. 39 din data de 04.08.2026.** eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incinta formată din parcela de teren în suprafață de 427 mp., identificată cu Extrasul C.F nr. 368051 Arad (nr. Cad 368051) , proprietar Municipiul Arad.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Terenul din zona studiată este liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor.

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice eco regiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

În calculul terenului de fundare, pentru construcțiile proiectate, pentru gruparea fundamentală de încărcări - conform NP 112/2014- se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de bază, pentru o lățime a tălpii de fundare $B = 1,00\text{m}$. și o adâncime de fundare $D_f = 2,00\text{ m.}$, de $p_{\text{conv. barat}} = 275\text{ Kpa}$.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat se propune a se asigura pe latura de nord vest a amplasamentului din strada Zsigmond Móricz. Configurația zonei și poziționarea în cadrul acesteia a incintei studiate permit realizarea unui al doilea racord carosabil, pe latura sud estică a incintei, la carosabilul strazii Ioan Budai Deleanu.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

În interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare pentru vizitatori și pentru personal.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

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 beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

3.5. Zonificare funcțională – Reglementări urbanistice - Bilanț teritorial - Indici urbanistici

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aprobat cu HCLM 588/2023.

Conform Regulamentului P.U.G. Arad pentru U.T.R. 26 sunt identificate următoarele subzone funcționale și indici urbanistici:

- L** – locuințe individuale cu regim P, P+1, P+2;
- C** – căi de comunicație;
- IS** – instituții publice și servicii;
- SP** – spații verzi plantate;
- TE** – echipare tehnico-edilitară și platforme gospodărești

Funcțiunea dominantă a zonei	– zonă rezidențială;
Funcțiuni complementare admise ale zonei	- sub zonă instituții publice și servicii;
	- sub zonă căi de comunicații;

- sub zonă spații verzi amenajate;
- sub zonă echipare tehnico edilitara.

Zona studiata are suprafata de **13.465.00 mp.**

Bilanț teritorial pentru Zona studiată:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zonă instituții publice și servicii	525,00	3,90	952,00	7,07
Zonă rezidențială și funcțiuni complementare	8592,50	63,81	8165,50	60,64
Căi de comunicații rutiere cu amenajările aferente	2977,00	22,11	2977,00	22,11
Zonă spațiu verde cu loc de joacă	1370,00	10,18	1370,00	10,18
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ	13465,00	100,00	13465,00	100,00

INDICATORI PROPUȘI ÎN INCINTA STUDIATĂ:

Pentru subunitatea funcțională Lmu26f, indici urbanistici stabiliți prin PUG sunt:

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim= 1,20

Incinta propusă pentru reglementare are suprafată de **427,00 mp.**

Intervențiile urbanistice propuse pe amplasament vizează schimbarea funcțiunii incintei propuse spre reglementare, din Zonă de Locuințe, în Zonă pentru INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – LĂCAȘ DE CULT, cu reglementările specifice.

Bilanț teritorial pentru Zona studiată:

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Curți construcții in intravilan	427,00	100,00	427,00	100,00
Lăcaș de cult	0,00	0,00	155,00	38,30
Spațiu verde amenajat in incinta	0,00	0,00	95,00	22,25
Carosabil, parcaje, circulații pietonale in incinta	0,00	0,00	167,00	39,11
Amenajări tehnico -edilitare	0,00	0,00	10,00	2,34
TOTAL INCINTA	427,00	100,00	427,00	100,00

INDICI URBANISTICI si REGIM DE CONSTRUIRE PROPUS IN INCINTA

REGLEMENTATA:

Indicatori urbanistici - situația existentă - pe amplasamentul studiat

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

INDICI URBANISTICI PROPUȘI ÎN INCINTĂ STUDIATĂ	EXISTENT (CONF.PUG)	PROPUS
--	------------------------	--------

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,0 %	40,00 %
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,20	1,20

Procentul minim de spații verzi în incinta reglementată:

- Minim 20,00%

Regimul maxim construit propus pentru construcții este de **S/D + P + 1E**, cu următoarele valori maxime ale înălțimilor :

Înălțimea la streșină: - maximum **10,00 m** pentru construcțiile principale;

Înălțimea la coamă: - maximum **15,00 m** pentru construcțiile principale;

Înălțimea maximă pentru turlă: - maximum **20,00 m.**(inclusiv crucea).

3.5.1. Sistematizarea verticală

Declivitățile existente , relevate de ridicarea topografică sunt :

Terenul studiat prezintă o declivitate pe direcția nord-vest – sud-est cuprinsă între cotele 109,96 și 109,91 NMN la limita nord-estică, respectiv 109,80 și 109,79 NMN la limita sud-vestică a incintei.

Cota propusă pentru terenul sistematizat în incintă este CTS = 109,90 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Lăcașul de cult previzionat a fost conceput ca un corp construit unic, cu un regim construit S+P+1Ep, pentru care se propun următoarele înălțimi maxime: Hmax. streșină = 10.00m. Hmax.coama = 15,00m., Hmax.turla = 20,00m.

Având în vedere actuala configurație urbanistică a zonei, apreciem că insertul urban propus prin prezenta documentație va avea un impact favorabil asupra imaginii urbane preexistente în zonă .

Din punct de vedere social, funcțiunile propuse a fi agregate în complexul previzionat vor contribui la o mai bună servire a populației, la nivelul zonei, contribuind la completarea și diversificarea paletei de servicii de interes public, existente în zonă.

3.5.3. Regimul de aliniere

În incintă se propune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 04u – REGLEMENTARI URBANISTICE – PROPUNERI ZONIFICARE.

Zona de construibilitate delimitată în interiorul incintei generează următoarele retrageri minime obligatorii, față de limitele amplasamentului, necesare a fi respectate în etapa autorizării :

Fata de limita nord-vest, adiacentă străzii Zsigmond Móricz o retragere de 0,00 m

Fata de limita nord-est, o retragere de 8,62 m.

Fata de limita sud-est, 1,00 m

Fata de limita sud-vest, adiacentă străzii Ioan Budai Deleanu o retragere de 0,00 m.

Retragerile zonei edificabile, față de limitele de proprietate, sunt materializate în Planșa 04u – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PROPUNERI DE ZONIFICARE:

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile ce alcătuiesc ansamblul propus este **S/D+P + 1 E** - etajul 1- parțial - cu înălțimea maximă la coama de **15,00m**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost propuse următoarele valori maxime pentru procentul de ocupare și de utilizare a terenului, în incinta propusă a fi reglementată, în suprafață de **427 mp**.

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, + plantații de arbori ornamental de mică / medie înălțime, într-un procent de minim 20,00%, în incintă . Structura spațiilor verzi amenajate va respecta prevederile H.C.L.M. Arad 572 / 26.10.2022

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată există rețea publică de apă potabilă la nord vest de amplasament, pe strada Zsigmond Móricz, respectiv la sud vest de amplasament, pe strada Ioan Budai Deleanu.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

Extinderea rețelei de apă propuse se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D=125x7.4) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Pe aceste extinderi de rețea se vor monta cămine de vane la intersecția străzilor, respectiv se vor monta hidranți supraterani DN100.

Branșarea și racordarea incintei la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agreați de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea normelor și normativelor specifice de proiectare - avizare - autorizare - execuție - recepție .

Hidranților exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

În zonă există un hidrant stradal, pe strada Ioan Budai Deleanu, situat la 35,45m. față de incinta propusă spre reglementare.

Pentru incinta proiectată, se propune instalarea unui hidrant exterior suprateran.

Hidrantul vor fi alimentat din rețeaua de distribuție a apei potabile existentă în zonă.

În etapa DTAC, ansamblul construit propus spre autorizare, se vor analiza și respecta prevederile Normativelor P118/2-2013, privind echiparea clădirilor cu hidranți de incendiu interiori și P118/3.privind echiparea clădirilor cu instalații de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu.

3.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există rețea publică de canalizare menajeră (CUE - PVC315.i) la nord vest de amplasament, pe strada Zsigmond Móricz, respectiv la sud vest de amplasament, pe strada Ioan Budai Deleanu.

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale cladirilor din incinta vor fi colectate de rețeaua menajeră din incintă și evacuate gravitațional, prin curgere liberă, în rețeaua de canalizare menajera existenta în zonă.

Racodarea la rețeaua de canalizare menajera se va face conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis administratorul rețelei.

Apele uzate menajer provenite de la clădirile nou propuse, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm. și 300 cm., sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada Zsigmond Móricz.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială la nord vest de amplasament pe strada Zsigmond Móricz în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, urmând să fie deversate rețeaua pluvială existentă în zonă.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si preluate de rețeaua de cămine și conducte din PVC tip SN4 din incinta. Acestea se vor deversa gravitațional în rețeaua pluvială existentă în zonă ca ape pluviale convențional curate, după ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere (SNH).

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale, de joasa presiune, dispuse sub carosabil sau sub zonele verzi adiacente, de-a lungul străzilor Zsigmond Móricz, respectiv Ioan Budai Deleanu.

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasă presiune existentă în zonă , conform condițiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de administratorul rețelei.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra

3.6.5. Alimentare cu energie termică:

Va fi asigurată prin intermediul unei centrale termice pe energie electrică sau gaze naturale dimensionată astfel încât să deservească obiectivul previzionat.

3.6.6. Telefonie și servicii de telecomunicații:

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețele existente în zonă (ORANGE, RDS etc.).

3.6.7. Alimentare cu energie electrică

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă, conform condițiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică și întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrică, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor și condițiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

Pentru obiectivul propus, principalii consumatori de energie electrică sunt: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație - climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (anti incendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.8. Gospodărie comunală

Se vor amenaja zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la spațiile de depozitare a deșeurilor. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, în vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- Legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- Legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.6.9. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun (autobus) pe strada Ioan Budai Deleanu.

Circulație rutieră, accese

Străzile Ioan Budai Deleanu și Zsigmond Móricz limitrofe amplasamentului, aflate în administrarea Municipiului Arad, constituie principalele căi rutiere în zonă.

În prezent nu există acces carosabil amenajat în incintă.

Accesul rutier în incinta se propune din strada Zsigmond Móricz, cu mențiunea că în raport cu soluția concretă de mobilare și organizare a incintei există posibilitatea amenajării unui al doilea racord rutier din strada Ioan Budai Deleanu (acces secundar)/

Carosabilul din incintă va fi configurat astfel încât să asigure accesul la parcare interioară, la fațada secundară a Lăcașului de cult propus, precum și la corpul construit C2 (garaj) din incinta existentă pe strada Ioan Budai Deleanu, nr.5.

Carosabilul de incintă, propus, va asigura posibilitatea de intervenție, în caz de incendiu, a auto-specialelor de pompieri.

Parcaje, spații verzi

În incintă se propune realizarea a **5** locuri de parcare .

Spațiul verde amenajat va fi de **minim 20 %** din suprafața parcelei

3.7. Protecția mediului

Referitor la impactului asupra mediului produs de materializarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei este puțin probabilă având în vedere următoarele :

- funcțiunea propusă nu generează noxe periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități existent în zona (conform aviz Compania de apă Arad).
- funcțiunea propusă nu generează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei freatice sau a solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto semnificativ, respectiv – strada Zsigmond Móricz și strada Ioan Budai Deleanu - dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona studiată - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă sunt colectate de rețeaua de canalizare menajeră de incintă și descarcate în canalizarea menajeră existentă în zonă, racordată la stația de epurare a orașului .

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura spații pentru containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu, de către operatorul licențiat pentru această activitate pe raza municipiului Arad.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există bunuri de patrimoniu clasificate.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad și a documentațiilor de urbanism aprobate anterior, referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUG sunt adaptate caracteristicilor PUG și PUG aprobate, propunând funcțiunea dominantă **Servicii de interes general și funcțiuni complementare admise.**

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată există următoarele dotări de interes public :

- Stația de distribuție carburanți PETROM;
- Artere de circulație – strada Zsigmond Móricz și strada Ioan Budai Deleanu, modernizate;
- Spații verzi amenajate + loc de joacă;
- Teren de sport;
- Infrastructură edilitară.

Proiectul propune următoarele obiective noi de utilitate publică:

- Spațiu de cult

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a Lăcașului de cult propus , în condiții de siguranță, atât pentru utilizatori cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică/privată de interes local :

- spații verzi amenajate + loc de joacă;
- căi de comunicație + infrastructură edilitară orășenească;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Tipurile de terenuri existente în zonă – sunt specificate pe Planșa **03u. CIRCULAȚIA TERENURILOR.**

- Amenajarea racordului/racordurilor carosabile ale incintei la rețeaua carosabilă existentă în zonă **se va realiza, exclusiv , din fonduri private.**
- Racordurile la rețelele edilitare, existente, eventualele extinderi / devieri / redimensionări, se vor realiza, **exclusiv, din fonduri private**, asigurate de beneficiar.

3.8.2. Circulația terenurilor

Limitrof amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se vor racorda rețelele edilitare de incinta. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare a investiției se vor stabili corelat cu resursele financiare disponibilizate de investitor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG :

Insertul urban propus prin prezentul P.U.Z., cuprinde următoarele funcțiuni principale ce definesc obiectivul previzionat de beneficiar, respectiv :

- Lăcaș de cult cu regim construit maxim S/D+P+1Ep;
 - Parcări și circulații carosabile - în incintă;
 - Amenajare accese carosabile și pietonale la incintă;
 - Circulații pietonale – în incintă;
 - Sistemizare teren – în incintă;
 - Spații verzi amenajate – în incintă;
 - Branșamente și rețele edilitare de incintă.
- Prin propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată fiind – funcțiunea de servicii interes general + funcțiuni complementare admise .
 - Aprobarea prezentului PUZ nu presupune modificarea regimului construit maxim P+2, admis în zonă.

4.1. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea accesului/acceselor carosabile și pietonale aferente incintei, racordate la rețelele carosabile și pietonale existente în zonă;
- realizarea infrastructurii edilitare - extinderi , devieri, branșamente, necesare funcționării obiectivului propus;
- edificarea Lăcașului de cult și a amenajărilor exterioare prevăzute în incintă;

Componenta funcțională principală a obiectivului previzionat - Lăcaș de cult - se propune a fi amplasată în teren astfel încât obiectul construit, propus, să devină un reper urbanistic

de referință (cap de perspectivă) în structura cadrului construit pre-existent în zonă, amplasat astfel încât să asigure o minimă afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu are un caracter exhaustiv și nu stabilește priorități de intervenție - acestea fiind dictate evident de capacitatea beneficiarului de a aloca resursele de finanțare pentru fiecare etapă de realizare a obiectivului previzionat.

Obligatorie este însă, în toate situațiile, asigurarea tuturor utilităților necesare bunei funcționări a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

Amenajarea accesului/acceselor carosabile și pietonale, în incintă, se vor realiza din fonduri private.

Racordul la rețelele edilitare și/sau extinderea lor se va realiza din fonduri private proprii ale beneficiarului.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al prezentei documentații, consider că insertul funcțional propus este oportun și pe deplin justificat funcțional și urbanistic în raport cu potențialul și cerințele zonei.

Edificarea obiectului construit propus în parametrii previzionați de beneficiar va contribui la ameliorarea aspectului urban al Pieței Carpați și va conduce la o mai bună valorificare potențialului oferit de amplasament.

Din punct de vedere social, realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații, va avea un impact pozitiv prin extinderea gamei de dotări și servicii existente în zonă, avînd ca rezultat final o mai buna deservire a populației la nivelul zonei .

Pentru etapele următoare, în vederea creerii condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fondurilor private pentru realizarea prioritară a racordarii incintei la rețeaua carosabilă și pietonală existentă în zonă și a bransamentelor si rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării investiției propuse prin proiect;
- asigurarea de fondurilor private pentru realizarea Lăcașului de cult previzionat;

Sef proiect:

.....

arh.. Doru CHIȘBORA

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – str. Andrei Muresanu nr.19
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.- ULUI** **CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT, AMENAJARE** **INCINTĂ, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELE** **PUBLICE UTILITARE, REALIZARE ACCESE**

I. DISPOZIȚII GENERALE

01. Rolul RLU

01.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestuia.

01.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente Planului Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT, AMENAJARE INCINTĂ, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELE PUBLICE UTILITARE, REALIZARE ACCESE**, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

01.3. Acestea sunt definite în Planșa **04u - Reglementări Urbanistice- Propuneri zoni-Ficare.**

01.4. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, mai sus menționat, completează, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

01.5. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale, cuprinzind normele obligatorii necesar a fi respectate la autorizarea executării construcțiilor în incinta reglementată prin prezentul proiect.

01.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare urmată de documentația inițiată.

01.7. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și

Regulamentului Local de Urbanism aprobat, conform legii, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații.

01.8. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor beneficiarului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

02. Baza legala

02.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- HCLM Arad nr. 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
- HCLM Arad 187/din 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

02.2. Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiului Arad, prevederile/reglementările specifice propuse pentru dezvoltarea urbanistică zonei studiate.

02.3. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, la care se adaugă reglementările urbanistice, cuprinzând permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

03. Domeniul de aplicare

03.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme/ reglementari, obligatorii, necesar a fi respectate pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele parcelei reglementate, situate în intravilanul Municipiului Arad, Cartier Grădiște , Piața Carpați.

03.2. Reglementarea incintei studiate are în vedere completarea fondului construit existent în zonă, prin realizarea insertului urban propus, stabilind următorii indici urbanistici: P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, aliniamente, zonificare funcțională, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.

03.3. Vecinătățile incintei sunt:

La Nord Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință identificat prin CF nr. 300624, se află la 22,27 m față de incinta propusă pentru reglementare,

La Sud Vest: Strada Ioan Budai Deleanu (domeniu public - CF nr. 359653 și CF nr. 359633).

La Nord Vest: Strada Zsigmond Móricz (domeniul public - CF nr. 359172),

La Sud Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință, identificat prin CF nr. 357179. se află la 6,59 m față de incinta propusă pentru reglementare,

03.4. Limita zonei studiate este figurată pe planșa **04u - Reglementări Urbanistice-Propuneri zonificare**. Suprafața acestei zone este de **13.465 mp.**

Pentru U.T.R.26 , P.U.G.-ul, în vigoare prevede :

L – locuințe individuale cu regim P. P+1 ; P+2

C – căi de comunicație

IS – instituții publice și servicii

SP – spații verzi plantate

TE – echipare tehnico-edilitară și platforme gospodărești

Funcțiunea dominantă a zonei – zonă rezidențială

Funcțiuni complementare admise ale zonei – spații comerciale, servicii

Interdicții temporare – nu este cazul

Interdicții permanente – nu se vor autoriza unități industriale și/sau depozitare.

Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea racordului/racordurilor carosabile și pietonale menite să asigure accesul în incintă și realizarea recordurilor la rețelele tehnico-edilitare din zonă.

Zona studiată, în suprafață de **13.465 mp.**, cuprinde:

La Nord Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință identificat prin CF nr. 300624, se află la 22,27 m față de incinta propusă pentru reglementare;

La Sud Vest: Strada Ioan Budai Deleanu (domeniu public - CF nr. 359653 și CF nr. 359633);

La Nord Vest: Strada Zsigmond Móricz (domeniul public - CF nr. 359172);

La Sud Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și Zona de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință, identificat prin CF nr. 357179, se află la 6,59 m., față de incinta propusă pentru reglementare;

03.5. Limita zonei studiate este figurată pe Planșa **04u Reglementări Urbanistice – Propuneri zonificare**.ale Planului Urbanistic Zonal.

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea nord-estică a intravilanului Municipiului Arad, în perimetrul UTR 26, conform PUG Arad aprobat cu HCLMA 588/2023:

Incinta studiată, în suprafață de 427 mp. constă dintr-o singura parcelă identificată cu CF 368051 liberă de sarcini, din punct de vedere al construcțiilor, amplasată la nord - est de intersecția străzilor Zsigmond Móricz și Ioan Budai Deleanu, proprietar Municipiul Arad.

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile incintei având următoarele dimensiuni, conform planșei - Plan Topografic în format analogic și digital avizată de OCPI Arad, atașată. :

- latura nord estică – 17,08 ml.
- latura sud vestică, adiacentă străzii Ioan Budai Deleanu – 16,98 ml.
- latura nord vestică – adiacentă străzii Zsigmond Móricz – 18,06 ml.+ 6,92 ml.
- latura sud estică - 25,22 ml.

conform planșei Ridicare topografică, avizată OCPI Arad atașată.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare sunt:

La Nord Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință identificat prin CF nr. 300624, se află la 22,27 m față de incinta propusă pentru reglementare,

La Sud Vest: Strada Ioan Budai Deleanu (domeniu public - CF nr. 359653 și CF nr. 359633).

La Nord Vest: Strada Zsigmond Móricz (domeniul public - CF nr. 359172),

La Sud Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință, identificat prin CF nr. 357179. se află la 6,59 m față de incinta propusă pentru reglementare,

În prezent, terenul luat în studiu este liber de construcții, neîmprejmuit, folosința actuală fiind cea de curți construcții .

03.6. Zonificarea funcțională a incintei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în Planșa **04u Reglementări Urbanistice – Propuneri zonificare**.

În baza propunerilor de zonificare, s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor.

Prin propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei (UTR 26) .

- Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată – **instituții publice și servicii de interes general - servicii de cult** .

- Alte funcțiuni complementare aferente zonei instituții publice și servicii de interes general: **căi de circulație auto și pietonale, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.**

Insertul urban propus prin prezentul P.U.Z., cuprinde următoarele funcțiuni ce definesc Lăcașul de cult previzionat de beneficiar, respectiv :

- Corp construit Lăcaș de cult regim construit S/D+P+1Ep;
 - Parcări și circulații carosabile - în incintă;
 - Amenajare accese carosabile și pietonale în incintă;
 - Circulații pietonale – în incintă;
 - Sistemizare teren – în incintă;
 - Spații verzi amenajate – în incintă;
 - Rețele edilitare de incintă.
- Prin propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată fiind – **funcțiunea de servicii interes public + funcțiuni complementare admise .**
 - Aprobarea prezentului PUZ nu presupune modificarea regimului construit maxim P+2, admis în zona.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

Sistemizarea verticala a terenului din incinta reglementată va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

02. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

În etapele de proiectare și execuție se vor respecta toate normele și normativele în vigoare referitoare la conformarea , realizarea și utilizarea construcțiilor amplasate în incinta reglementată .

Se vor respecta normele în vigoare pentru amplasarea și configurarea acceselor carosabile și pietonale în incintă, precum și racordarea acestora la rețeaua carosabilă și pietonală existentă în zonă.

Se vor respecta, în proiectare și execuție, măsurile de siguranță impuse de normele și normativele în vigoare, pentru rețelele edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute, conform **Certificatul de Urbanism Nr. 1988 / 28.11.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad:

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul C.A. Arad S.A.;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul E-Distribuție Banat;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul DelGaz Grid;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Orange Romania S.A;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul P.S.I.;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul P.C.;**

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul D.S.P. Arad**;
- Se vor respecta prevederile **Deciziei etapei de încadrare emisă de A.P.M. Arad**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației , din cadrul Primăriei Mun. Arad**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu al DIRECTIEI EDILITARE, din cadrul Primăriei Mun. Arad**;

03. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Limita de proprietate la frontul stradal

Limita de nord vestica a incintei: în aliniamentul strazii Zsigmond Móricz ;

Limita de sud vestica a incintei: în aliniamentul strazii Ioan Budai Deleanu;

Retrageri minime obligatorii

Zona edificabilă delimitată în interiorul incintei generează următoarele retrageri minime obligatorii, față de limitele amplasamentului, retrageri minime necesare a fi respectate în etapa autorizării :

Retrageri minime ale zonei edificabile propuse, față de limitele de proprietate:

- **Fata de limita de nord estica a incintei** – se propun următoarele retrageri;
- 8,62 m.
- **Fata de limita de nord vestica a incintei** – se propun următoarele retrageri
- 0,00 m. – în aliniamentul străzii Zsigmond Móricz
- **Fata de limita sud vestica a incintei** – se propun următoarele retrageri
- 0,00 m. – în aliniamentul străzii Ioan Budai Deleanu
- **Fata de limita de sud estica a incintei** – se propun următoarele retrageri
- 1,00 m.

Retrageri ale zonei edificabile propuse, față de limitele de proprietate, sunt materializate în **Planșa 04u - Reglementări Urbanistice - Propuneri zonificare.**

03.1. Orientarea față de punctele cardinale

Spatiile destinate practicării cultului sunt orientate pe direcția nord est.

03.2. Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat se propune a fi asigurat din strada Zsigmond Móricz (acces principal) cu mențiunea ca există posibilitatea asigurării unui acces carosabil secundar, din strada Ioan Budai Deleanu, funcție de soluția arhitecturala concretă, propusă spre autorizare.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

În interiorul incintei se vor amenaja **5 locuri** de parcare, conform prevederilor HCLM Arad 187/din 28.03.2024

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere necesare funcționării obiectivului precum și cele necesare semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) aferente amenajării acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiari, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

- **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 a drumurilor.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind amplasarea funcționalitatea, conformarea geometrică și sistemul constructiv, pentru evitarea riscurilor tehnologice în perioada de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la incinta vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bune desfășurări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

03.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

03.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

03.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

03.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul.

03.7. Amplasarea față de aliniament

Incinta studiată este o parcelă de colt, având limita nord vestică poziționată în aliniamentul străzii Zsigmond Móricz și limita sud vestică în aliniamentul străzii Ioan Budai Deleanu.

Aliniament la frontul stradal:

- **Fata de limita nord vestică a incintei** - adiacenta străzii Zsigmond Móricz:
– pentru zona edificabilă se propune o retragere de 0,00 m.
- **Fata de limita sud vestică a incintei** - adiacenta străzii Ioan Budai Deleanu:
– pentru zona edificabilă se propune o retragere de 0,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă: amplasarea acestora în limitele zonei edificabile prevăzute în incintă.

Prin excepție amenajările tehnico-edilitare, pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor afectați .

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- evitarea umbririi spațiilor de locuit ale clădirilor învecinate;
- 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 pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin două fațade (pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul nestinjenit al autospecialelor de intervenție la intrările existente din drumul public;
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o două fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime;
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

04. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Racordarea la rețeaua rutieră existentă în zonă, a incintei Lăcașului de cult previzionat, se propune a se asigura din strada Zsigmond Móricz (acces principal) cu mențiunea că există posibilitatea asigurării unui acces carosabil secundar, din strada Ioan Budai Deleanu, funcție de soluția arhitecturala concretă, propusă în etapa de autorizare.

Carosabilul de incintă propus, cu o lățime de 3,50 m., asigură accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor) la fatada secundară a clădirii propuse

Pentru celelalte laturi ale clădirii nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale (min. necesar 1,50 m) .

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

05. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă, prin proiect, se asigura racordarea obiectivului la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze, telecomunicații și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderea / devierea sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelilor edilitare din Municipiul Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de dezvoltator sau beneficiarul interesat.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale necesare funcționării obiectivului: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

06. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: **S/D+P+1Ep** cu o înălțime maximă propusă de **15 m.** la coama și **20 m.** pentru turlă (inclusiv cruce) considerate față de CTS =109,95 NMN .

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.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,20**
- **Spațiu verde = min. 20% - conform HCLM Arad nr. 572 din 26.10 2022**

Parametrii mai sus mentionati generează P.O.T.-ul și C.U.T.-ul prevăzut în P.U.Z. și ca atare nu vor fi depășiți la autorizarea construcțiilor .

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

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Sunt prevăzute 5 locuri de parcare în incintă – conform art.9.2.a din HCLM Arad Nr.187/din 28.03.2024 – biserici parohiale.

Spații verzi și plantate:

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – Lăcaș de cult ,cu regim de înălțime S/D+P+1Ep, prin proiect se propune realizarea unei suprafețe minime de 85,40 mp. spații verzi amenajate , reprezentind 20% din suprafața incintei

Suprafața, conformarea și structurarea spațiilor verzi se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în HCLM Arad nr. 572 din 26.10.2022.

Împrejmui:

De principiu incinta nu va fi împrejmuită. Se acceptă delimitarea incintei cu gard viu plantat perimetral.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

01. Zone și subzone funcționale

Pentru U.T.R.26 , P.U.G.-ul prevede :

I.S.	zona pentru instituții publice și servicii de interes general
ISct26	subzona construcții de cult

Funcțiunea dominantă a zonei – zona rezidențială

Funcțiuni complementare admise în zonă - instituții publice și servicii de interes general

Subunități funcționale propuse în incintă:

ISct	- subzonă construcții de cult
Cc	- zonă carosabilă în incintă
C	- zonă carosabilă - drum public
P	- zonă parcare în incintă
SP	- zone verzi amenajate în incintă

02. Obiective și modalități de operare

La elaborarea P.U.Z.-ului s-a ținut cont de următoarele criterii / obiective:

- Maximizarea potențialului funcțional și urbanistic al terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea infrastructurii tehnico edilitare necesare funcționării optime a obiectivului

03. Utilizări funcționale

a. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă, propusă în incintă, este cea de **servicii de cult cu regim construit maxim S/D+P+1Ep** , H.max.coamă = 15,00 m., H.max.turlă = 20,00 m.

b. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platforme carosabile , parcaje, platforme pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi .

c. Utilizări permise cu condiții

- Nu este cazul

d. Utilizări interzise

- este interzisă amplasarea funcțiunilor de producție si depozitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- UTR-urile sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.
- UTR-urilor li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în incinta studiată:

Pentru terenul reglementat prin P.U.Z. există următoarele zone și subzone funcționale.

Subzona ISct – subzona servicii de cult

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime **S/D+P+1Ep , Hmax. = 15,00 m.**

Spațiu verde minim 20 % pentru incintă (conform HCLM Arad Nr.572 din 26.10. 2022 pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad).

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII PROPUSE

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: servicii de interes general - servicii de cult -;
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri, trotuare amenajări tehnico-edilitare, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea zona servicii cu un regim construit maxim S/D+ P+1Ep cu înălțimea maximă de 15.00 m.la coamă și 20,00 m. pentru turlă (inclusiv crucea) măsurate față C.T.S.

Regim de aliniere:

Amplasarea față de frontul stradal:

Zona de construibilitate destinată edificării Lăcașului de cult, propus, respectă aliniamentele generate de intersecția străzilor Zsigmond Móricz și Ioan Budai Deleanu.

Amplasarea în interiorul parcelei

Zona edificabilă delimitată în interiorul incintei (**Plansa 04u - Reglementari urbanistice-Propuneri zonificare**) generează următoarele retragări minime obligatorii, față de limitele amplasamentului, necesar a fi respectate în etapa autorizării :

- Fața de limita nord vest, adiacentă străzii Zsigmond Móric: - o retragere de 0,00 m.
- Fața de limita nord est : - o retragere de 8,62 m.
- Fața de limita sud est : - o retragere de 1,00 m.
- Fața de limita sud vest : - o retragere de 0,00 m.

Parcarea autovehiculelor

- se vor autoriza doar acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul loturilor destinate vizitatorilor și personalului. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- sunt prevăzute 5 locuri de parcare în incintă – conform art.9.2.a din HCLM Arad Nr.187/din 28.03.2024 – biserici parohiale

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: gazon, arbori, tuia, conifere, forșia - minim. 20% structurat conform prevederilor HCLM Arad Nr..572 din 26.10.2022

Indicatori de utilizare a terenului:

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,20**

SUBZONE : în incinta

ISct26- zona servicii de cult;

Cc - zona carosabil în incintă;

P - zona parcare în incintă;

SP - zone verzi amenajate în incintă;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limitele cadastrale și de principalele căi de comunicație.

UTR-urilor li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

VI. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată în prezenta documentație.

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.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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.

ÎNTOCMIT :

arh. Doru CHIȘBORA