

Beneficiar:

**PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ
- CEALA FILIA SÂNTOMA**

FOAIE DE CAPĂT

Proiect Nr: 03 / 2025

Faza: P.U.Z. ȘI R.L.U.

Denumire proiect: P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT CONSTRUIRE
LĂCAȘ DE CULT

Etapa: STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

1.1. Denumirea proiectului:

P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT **CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT**

Amplasamentul proiectului: Județul Arad, municipiul Arad, intravilan, identificat prin extrasul C.F. nr. 366424 Arad

Documentația are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1854 din 17.11. 2025 eliberat de Primaria Municipiului Arad pentru terenul situat în Jud. Arad, Intravilanul Municipiului Arad, DE 470, F.N., identificat prin C.F. nr. 366424 Arad.

1.2. Date de identificare a beneficiarului:

PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ - CEALA FILIA SÂNTOMA

Arad, Calea Bodrogului, Nr. 5, Județul Arad

Date de identificare a proprietarului:

MUNICIPIUL ARAD

Arad, Bulevardul Revoluției, Nr. 75, Județul Arad

1.3. Proiectant general:

S.C. ARCHADD ARHITECTURA S.R.L.

Municipiul Arad, strada Crasna, nr. 34, județul Arad

Tel.: 077 0227787

Email: arh.alexandracornea@gmail.com

C.U.I.: 44971536

J02/1720/2021

2. DESCRIEREA PROIECTULUI

2.1. AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest, adiacent drumului DE 470 (strada Câmpul Albinelor). Această stradă este conectată la drumul național DN7 prin intermediul drumurilor de exploatare DE 439/6, DE 486/1 și DE 486/2.

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

- Nord: DE 470 (strada Câmpul Albinelor) și proprietăți private – terenuri arabile în extravilan, UAT Arad;
- Sud: teren curți-construcții – PUZ aprobat prin HCLM nr. 535/30.09.2025, pentru edificare lăcaș de cult, identificat prin CF nr. 366599;
- Est: terenuri arabile în extravilan, UAT Arad;
- Vest: teren curți-construcții – PUZ aprobat prin HCLM nr. 535/30.09.2025, pentru edificare lăcaș de cult, identificat prin CF nr. 366599.

În prezent, accesul la amplasament se realizează din drumul public DE 470 (strada Câmpul Albinelor), nr. cad. 366423, situat în UAT Arad, cu o lățime de aproximativ 4,00 m. Drumul este cu finisaj asfaltic, însă nu dispune de trotuare sau rețele tehnico-edilitare.

Scurgerea apelor se realizează actualmente pe terenul natural sau prin dispozitive parțial amenajate de-a lungul fronturilor stradale studiate.

Totuși, drumul DE 470 (strada Câmpul Albinelor) nu respectă normele în vigoare pentru circulația autovehiculelor și pietonilor. Este necesară regularizarea profilului stradal la o lățime

minimă de 12,00 m, pentru a asigura accesul auto și pietonal în condiții de siguranță către incinta propusă spre reglementare.

2.2. FOLOSINTA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată propusă spre reglementare, are o suprafață de 5001,00 mp, și are categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu următoarele caracteristici:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosinta	Extravilan / intravilan	Suprafata (mp) Conform CF	Suprafata (mp) Conform masuratori	Proprietari
1.	366424	Curți construcții	intravilan	5 001 mp	5 001 mp	Municipiul Arad

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Arad, cu drept de suprafață pe durata de 49 de ani, în favoarea Parohia Ortodoxă Arad – Ceala Filia Sântoma, și nu este grevat de servituții.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad, amplasamentul este situat în zona *Unități agricole – A – Trup izolat nr. 18*, având funcțiunea dominantă de unități agricole (producție), fiind permise funcțiuni complementare specifice zonei, inclusiv stații de epurare.

2.3. SURSE DE DOCUMENTARE:

Studii elaborate anterior:

- Certificat de urbanism nr. 1854/ 17.11.2025 pentru Întocmire PUZ și RLU “CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT”
- Certificat de urbanism nr. 470/ 11.09.2024, în scopul “Construire drept de uz și a dreptului de suprafață cu titlul gratuit asupra imobilului înscris în CF: 366424 Arad, în vederea construirii unui Lăcaș de cult, Parohia Ortodoxă Română – Arad-Ceala-Filiala Sântoma”
- PUG Municipiul Arad aprobat cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 588/ 14 noiembrie 2023.
- Ridicare topografică.

2.4. OPERATIUNI PROPUSE

Beneficiarul Parohia Ortodoxă Română – Arad-Ceala-Filiala Sântoma în calitate de initiator, solicita întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea construirii unui Lăcaș de cult în intravilanul municipiului Arad, identificat prin extrasul de C.F. nr. 366424.

Astfel, se solicită :

- schimbarea funcțiunii zonei propuse spre reglementare, din zona de unități agricole (producție), în zona cu funcțiunea de – zona pentru INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – LĂCAȘ DE CULT.
- Reglementarea accesurilor auto și pietonale din drumul adiacent DE 470 (strada Câmpul Albinelor)
- Asigurarea accesului la incinta studiată atât pentru zona cu funcțiunea propusă, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.

2.5. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este cea de zonă de INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII –LĂCAȘ DE CULT .

Obiectivele principale propuse pentru aceasta investiție sunt:

- Asigurarea accesului auto și pietonal către incinta studiată, în contextul zonei și al conexiunilor cu celelalte zone funcționale învecinate.
- Stabilirea funcțiunilor permise și definirea reglementărilor specifice pentru zona de instituții publice și servicii – lăcaș de cult.
- Reglementarea gradului de utilizare și construibilitate a terenului, precum și organizarea parcarilor și a spațiilor verzi.
- Rezervarea terenului pentru lărgirea profilului stradal: în partea de nord a incintei se va rezerva o suprafață de aproximativ 201 mp, adiacent drumului public, pentru lărgirea profilului stradal la 12 m, cu o rezervă de 6 m pe fiecare parte din axul drumului pe întreaga lungime a frontului stradal.

Această funcțiune **se va integra armonios în zonă**, fără a afecta negativ arealul studiat și respectând **reglementările urbanistice în vigoare**.

2.6. PREVEDERILE PUG-ULUI APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad, amplasamentul este situat în zona Unități agricole – A – Trup izolat nr. 18, având funcțiunea dominantă de unități agricole (producție), fiind permise funcțiuni complementare specifice zonei, inclusiv stații de epurare.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad în curs de elaborare, imobilul se află în Subzona pentru locuințe individuale urbane, dispuse pe un parcelar distinct.

2.7. SITUAȚIA EXISTENTA PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

În prezent, amplasamentul studiat nu este echipat cu rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare menajera/pluvială, și rețele de gaz.

În zona studiată, la nord și est, există rețele electrice aeriene LEA 20 kV, inclusiv un post de transformare situat la aproximativ 29 m în partea de est. Totodată, în aceeași zonă se află două canale: HC 465/4 și HB 500.

2.8. TERITORIUL CARE URMEA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiată are suprafața de 106 972,00 mp, intervențiile urbanistice în zona se referă la **lărgirea drumului DE 470 (strada Câmpul Albinelor) - 6,00 m din axul drumului existent**, și extinderea rețelelor edilitare existente din zona de studiu, inclusiv realizarea accesului auto și pietonal la incinta propusă pentru reglementare.

Bilant teritorial pentru Zona studiată :

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă unități agricole (producție) Trup izolat nr. 18	5001,00	4,68	0,00	0,00
02.	Terenuri agricole - extravilan	41795,00	39,07	41795,00	39,07
03.	Zonă terenuri neproductive	800,00	0,75	800,00	0,75
04.	Zonă Instituții publice și servicii	15330,00	14,33	20130,00	18,82
05.	Zonă de locuințe individuale urbane mici dispuse pe un parcelar periferic Trup izolat nr. 18	27234,00	25,46	27234,00	25,46
06.	Căi de comunicații și transporturi feroviare	8486,00	7,93	8486,00	7,93

07.	Căi de comunicații și transporturi rutiere drumuri	4928,00	4,61	4928,00	4,61
08.	Echipare tehnico-edilitară - canal	3029,00	2,83	3029,00	2,83
09.	Echipare tehnico-edilitară	180,00	0,17	180,00	0,17
10.	Zonă teren rezervat pentru lărgirea prospectului stradal (DE470)	189,00	0,17	390,00	0,36
TOTAL GENERAL		106.972,00	100,00	106.972,00	100,00

Incinta propusa pentru reglementare are suprafata de 5001,00 mp, cu extrasul C.F. nr. 366424 Arad. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la schimbarea funcțiunii zonei propuse spre reglementare, din zonă de unități agricole (producție), in zonă cu funcțiunea de – zonă pentru INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII –LĂCAȘ DE CULT, cu reglementările specifice.

Funcțiunea principala solicitată de investitor si propusă prin studiul de oportunitate va fi cea de INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII –LĂCAȘ DE CULT.

Bilant teritorial pentru Incinta propusa spre reglementare :

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă unități agricole (producție) Trup izolat nr. 18	5001,00	100,00	0,00	0,00
02.	Construcții Instituții publice și servicii (lăcaș de cult propus)	0,00	0,00	2000,40	40,00
03.	Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme, parcuri și circulații pietonale, amenajări tehnico edilitare	0,00	0,00	1799,40	35,98
04.	Zone verzi amenajate (minim 20%)	0,00	0,00	1000,20	20,00
05.	Zonă teren rezervat pentru lărgirea prospectului stradal DE470 (strada Câmpul Albinelor) - 6,00m din axul străzii	0,00	0,00	201,00	4,02
TOTAL GENERAL		5001,00	100	5001,00	100

3. INDICATORII PROPUȘI

3.1. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA PROPUȘĂ SPRE REGLEMENTARE

Indicatori urbanistici situația existentă

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

C.U.T. existent = 0,00

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	00,0 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,0	0,80

Procentul minim de spații verzi pentru incinta reglementată:

- Minim 20,00%

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcții va fi de **S/D + P + 1E**, cu următoarele valori maxime:

- **înălțimea la streșină:** maximum **10,00 m**;
- **înălțimea la coamă:** maximum **15,00 m** pentru construcțiile principale;
Prin excepție de la regimul general de înălțime, pentru construcțiile specifice funcțiunii de cult se admit:
- **înălțimea maximă pentru clopotniță, turlă și elemente de accent arhitectural (cruce):** maximum **22,00 m**.

3.2. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC

NECESARE

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

Unitatea principală are destinația Instituții publice și servicii - Lăcaș de cult cu regim de înălțime maxim S/D+P+1E - „ISPct”

SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:

ISPct- Construcții de cult și construcții complementare

Sci - Circulații carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale în incinta propusa pentru reglementare

Svi – Zona de spații verzi amenajate

Spg – Zonă platformă gospodărească

Sc_rez – Zonă de teren rezervată pentru lărgirea DE 470 (strada Câmpul Albinelor) - 6,00 m din axul drumului existent

Utilizări funcționale:

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este Instituții publice și servicii - Lăcaș de cult

Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

Sunt permise următoarele utilizări și funcțiuni complementare, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- lăcaș de cult și construcții aferente activităților religioase;
- spații administrative, sociale și auxiliare aferente lăcașului de cult;
- altar de vară, casă parohială, clopotniță, troiță;
- construcții anexe: magazine, copertine auto, filigorii, pergole, terase;
- platformă gospodărească pentru colectarea deșeurilor;
- construcții și amenajări aferente dotărilor tehnico-edilitare;
- circulații carosabile și pietonale, drumuri de incintă, parcaje;
- amenajarea, întreținerea și plantarea spațiilor verzi;
- mobilier urban, amenajări peisagistice;
- terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- construcții provizorii (chioșcuri, pergole, gradene);
- construcții temporare pentru alimentație publică și comerț ocazional;

- elemente de semnalistică și reclamă (totemuri, panouri sau alte elemente spațiale);
- lucrări de sistematizare verticală și împrejmuiri.

Utilizări permise cu condiții

Sunt admise următoarele utilizări, cu condiția să fie strict corelate cu funcțiunea principală și să nu genereze disfuncționalități:

- activități educaționale asociate activității de cult;
- spații pentru activități sociale, culturale sau educative;
- activități caritabile și de asistență socială;
- construcții pentru depozitarea temporară a ajutoarelor umanitare, aferente activităților caritabile, fără caracter comercial, industrial sau logistic, fără trafic greu și fără impact negativ asupra vecinătăților;
- cămin de bătrâni;
- locuință de serviciu pentru personalul clerical și auxiliar;
- activități de întrunire comunitară cu caracter ocazional.

Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- construcții destinate activităților de producție industrială sau agrozootehnică;
- unități de comerț cu amănuntul de mari dimensiuni (supermarketuri, mall-uri sau alte spații comerciale incompatibile cu funcțiunea zonei);
- activități care generează poluare, emisii de fum, mirosuri neadecvate sau niveluri de zgomot peste limitele legale admise;
- spații destinate depozitării deșeurilor periculoase sau toxice.

În zona de teren rezervată pentru lărgirea drumului DE 470 (strada Câmpul Albinelor), cu o lățime de 6,00 m din axul drumului existent, pe întreaga lungime a frontului stradal aferent amplasamentului (suprafață totală aproximativ 201 mp), se interzice realizarea oricăror construcții permanente sau provizorii, precum și amplasarea de împrejmuiri, platforme, amenajări sau alte lucrări care ar putea împiedica realizarea viitorului profil stradal de 12,00 m.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Nu este cazul.

Indicatori minimi și maximi propuși

P.O.T. minim propus = 5,00%

C.U.T. minim propus = 0,1

P.O.T. maxim propus = 40,00 %

C.U.T. maxim propus = 0,8

Asigurarea zonelor verzi în suprafață de minim 20%

Regimul de înălțime

Regimul maxim de înălțime admis este **S/D + P + 1E**, cu următoarele valori maxime:

- **înălțimea la streșină:** maximum **10,00 m**;
- **înălțimea la coamă:** maximum **15,00 m** pentru construcțiile principale;

Prin excepție de la regimul general de înălțime, pentru construcțiile specifice funcțiunii de cult se admit:

- **Înălțimea maximă pentru clopotniță, turlă și elemente de accent arhitectural (cruce): maximum 22,00 m.**

Regimul de înălțime se va corela cu caracterul funcțiunii de lăcaș de cult și cu specificul zonei, fără a afecta negativ vecinătățile sau siguranța construcțiilor învecinate.

Regimul de aliniere față de limita de proprietate:

a. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Retragerea minimă admisă față de aliniamentul frontului stradal existent (DE470) va fi la minim 15,00 m față de limita de proprietate existentă.

b. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

b.1. Ampasarea clădirilor față de limitele laterale

- Retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate vestică și estică vor fi de minim 5,00 m dar nu mai puțin de h/2 din înălțimea construcțiilor;

b.2. Ampasarea clădirilor față de limitele posterioare

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita posterioară de proprietate.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a unor construcții de tip împrejuriri, construcții tehnico-edilitare, copertine, magazii, filigorii, pergole, terase, etc. cu regim de înălțime maxim Parter, maxim 5,00 m; conform codului civil, iar pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor direct afectați.

c. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de minim H/2 din înălțimea construcției mai înalte dar nu mai puțin de 3,00m;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fatadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m, în cazul curților interioare).

Spații verzi și plantate

- Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție într-un procent de minim 20,00% din suprafața terenului reglementat, avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată și prevederile Hotărârii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru funcțiunea dominantă lăcaș de cult.

- Se va prevedea plantarea unui arbore, la câte 4 locuri de parcare.
- In zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Parcaje

- Suprafața și numărul locurilor de parcare se stabilesc în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism și HCLM nr. 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, fără afectarea domeniului public.

- Parcajele vor fi amplasate astfel încât să se respecte distanțele față de clădirile învecinate și să asigure securitatea la incendiu, în conformitate cu legislația în vigoare.
- Intrările și ieșirile parcajelor și garajelor vor permite o circulație sigură și fluentă, fără a crea pericole pentru traficul public.
- Se vor asigura accese pietonale și carosabile corespunzătoare tuturor categoriilor de construcții și amenajări.
- Vor fi respectate prevederile normativului NP 051/2000, aprobat prin Ordinul nr. 649/2001, privind locurile de parcare pentru persoane cu dizabilități.
- Parcajele vor fi amenajate în interiorul parcelei, fie pe platforme, fie în garaje, în funcție de capacitatea construcției și numărul utilizatorilor, fără a afecta domeniul public.

Cerințe minime de parcare pentru construcțiile cu destinație de cult:

- Biserici fără parohie: 1 loc de parcare la fiecare 20 de locuri disponibile.
- Biserici parohiale: minimum 5 locuri de parcare.
- Alte tipuri de lăcașe de cult: numărul de locuri se stabilește în funcție de obiectiv, însă nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția propusă, respectiv construirea lăcașului de cult, se integrează armonios în zona studiată, fără a afecta arealul existent sau funcțiunile acestuia.

Noua construcție va respecta toți indicatorii urbanistici prevăzuți de legislația în vigoare, inclusiv reglementările privind regimul de înălțime, ocuparea terenului și spațiile verzi.

Accesul auto și pietonal va fi asigurat prin drumul adiacent (DE 470 - strada Câmpul Albinelor), integrându-se coerent cu circulațiile existente și cu PUZ-urile aprobate în vecinătate, astfel încât să nu genereze disfuncționalități.

În plus, amplasamentul și funcțiunea propusă respectă proporțiile și caracterul zonei, asigurând compatibilitatea cu vecinătățile: terenuri agricole la nord și est, PUZ aprobat pentru lăcaș de cult la vest și sud și locuințe la vest.

Astfel, investiția contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei, păstrând coerența urbanistică și funcțională a arealului studiat.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORALE DE REFERINTA SI LA NIVELUL LOCALITATII:

La nivelul PUG, realizarea investiției va permite utilizarea eficientă a terenului studiat, respectând totodată mediul înconjurător și structura existentă a mediului construit.

La nivelul localității, investiția va contribui la continuitatea dezvoltării zonei, la creșterea nivelului de trai și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, prin crearea unui spațiu adecvat pentru activități religioase și comunitare, integrat funcțional și urbanistic în contextul zonei.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE:**Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:**

Beneficiarul / investitorul privat își asumă integral suportarea tuturor costurilor aferente realizării investiției propuse. Acestea includ cheltuielile necesare pentru proiectare, execuția lucrărilor de construire, amenajarea incintei și realizarea investiției propriu-zise.

Beneficiarul/investitorul privat interesat va suporta costurile aferente realizării, amenajării, utilității și dotării acceselor aferente amplasamentului studiat, precum și pe cele privind extinderea rețelelor de utilități și realizarea bransamentelor necesare funcționării obiectivului, lucrări care vor

fi finanțate din fonduri proprii sau executate de către operatorii rețelelor edilitare, cu respectarea legislației în vigoare.

Toate lucrările vor fi realizate fără afectarea domeniului public și în conformitate cu reglementările urbanistice și tehnice aplicabile.

Costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina beneficiarului/investitorului privat interesat.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu exista costuri ce vor fi suportate de autoritățile locale.

Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Funcțiunea propusă este Lăcaș de cult și funcțiuni complementare -Instituții publice și servicii.

Nu se propun servituti asupra/in favoarea terenului studiat.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul în incinta propusă pentru reglementare se va realiza prin racorduri carosabile la drumul public identificat cu nr. cad. 366423, DE 470 (strada Câmpul Albinelor).

În partea de nord a incintei se propune rezervarea unei suprafețe de aproximativ 201 mp, adiacentă drumului public, pentru lărgirea ulterioară a profilului stradal, astfel încât lățimea finală a acestuia să fie de 12 m. Din axul drumului, se va asigura o rezervă de câte 6 m pe fiecare parte, pe întreaga lungime a frontului stradal aferent amplasamentului.

Această rezervă are rolul de a permite dezvoltarea ulterioară a drumului public, fără a afecta accesul și funcțiunile terenului studiat, respectând normele urbanistice și reglementările privind infrastructura publică.

Parcaje

- Suprafața și numărul locurilor de parcare se stabilesc în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism și HCLM nr. 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, fără afectarea domeniului public.

- Parcajele vor fi amplasate astfel încât să se respecte distanțele față de clădirile învecinate și să asigure securitatea la incendiu, în conformitate cu legislația în vigoare.

- Intrările și ieșirile parcajelor și garajelor vor permite o circulație sigură și fluentă, fără a crea pericole pentru traficul public.

- Se vor asigura accese pietonale și carosabile corespunzătoare tuturor categoriilor de construcții și amenajări.

- Vor fi respectate prevederile normativului NP 051/2000, aprobat prin Ordinul nr. 649/2001, privind locurile de parcare pentru persoane cu dizabilități.

- Parcajele vor fi amenajate în interiorul parcelei, fie pe platforme, fie în garaje, în funcție de capacitatea construcției și numărul utilizatorilor, fără a afecta domeniul public.

Cerințe minime de parcare pentru construcțiile cu destinație de cult:

- Biserici fără parohie: 1 loc de parcare la fiecare 20 de locuri disponibile.

- Biserici parohiale: minimum 5 locuri de parcare.

- Alte tipuri de lăcașe de cult: numărul de locuri se stabilește în funcție de obiectiv, însă nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

Utilități

Alimentarea cu apă.

Pentru alimentarea cu apă a obiectelor sanitare din clădiri, pentru refacerea rezervei de incendiu și pentru întreținerea zonelor verzi și carosabile se propune realizarea unui puț forat.

Apă potabilă: se va asigura prin utilizarea de recipiente îmbuteliolate, suficiente pentru necesarul activităților desfășurate în cadrul lăcașului de cult

Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădiri se vor colecta prin tuburi de canalizare și cămine și vor fi deversate gravitațional într-o fosă septică vidanjabilă propusă în incintă, care se vavindaja periodic de către o firmă de specialitate în baza unui contract de prestări servicii.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor deversa la nivelul sitului.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, unde există risc de contaminare cu hidrocarburi, vor fi prelucrate printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție. Apa din bazin va fi ulterior utilizată pentru irigarea spațiilor verzi din incintă, contribuind la un management durabil al resurselor.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni prin adoptarea unor soluții locale precum pompe de căldură, aeroteme electrice, panouri, sau se vor adopta soluții alternative ecologice.

Alimentarea cu gaze naturale:

Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua publică existentă de pe strada Câmpul Albinelor, situată la aproximativ 29 m est față de amplasamentul studiat.

Toate cablurile electrice și de comunicații vor fi îngropate în subteran, împreună cu celelalte rețele edilitare, pentru a asigura siguranța, protecția infrastructurii și integrarea armonioasă în zona studiată.

Gospodărie comunală și gestionarea deșeurilor

Colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, se vor realiza de către o firmă specializată, conform prețului și condițiilor prevăzute în contract.

Se va asigura stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei, precum și acces liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate.

Nu se vor genera deșeuri periculoase ca urmare a activităților desfășurate pe amplasament, iar depozitarea deșeurilor provenite din alte surse este strict interzisă.

Capacități de transport admise, Surse de emisii poluante

Capacitatea de transport a drumurilor va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă.

Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform Certificat de Urbanism nr. 1854/ 17.11.2025.

Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor realiza conform prevederilor Ordinului MDRAP nr. 2701/2010. În acest sens, se va amplasa un panou de afișaj pe limita de proprietate, în partea de nord a incintei propuse pentru reglementare, care va conține datele și intențiile beneficiarului. De asemenea, documentația

aferentă Studiului de oportunitate P.U.Z. și Regulamentului Local de Urbanism – „Construire lăcaș de cult” va fi pusă la dispoziția publicului, în vederea consultării.

7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției propuse este oportună din punct de vedere urbanistic și socio-comunitar, având ca obiect construirea unui lăcaș de cult, necesar desfășurării activităților religioase ale comunității. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal asigură cadrul legal pentru reglementarea terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de construire, în conformitate cu documentațiile de urbanism și legislația în vigoare. Investiția contribuie la valorificarea terenului și la integrarea funcțională a amplasamentului în zona studiată, fără a genera disfuncționalități asupra vecinătăților.

Întocmit:

Specialist cu drept de semnatura RUR cat. DZ0

Arh.-Urb. Alexandra CORNEA