

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT

Mun. Arad, Str. Agricultorilor nr. 8

ARHIEPISCOPIA ARADULUI

151/2022

STUDIU OPORTUNITATE

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

**DENUMIREA PROIECTULUI**  
**AMPLASAMENT**  
**BENEFICIAR**  
**PROIECT NR.**  
**FAZA**  
**DATA ELABORĂRII**

**CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT**  
Mun. Arad, Str. Agricultorilor nr. 8  
ARHIEPISCOPIA ARADULUI  
151/2022  
STUDIU DE OPORTUNITATE  
iulie 2022

### 1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al Mun. Arad, în nordul municipiului (Cartier Poltura), într-o zonă rezidențială și funcțiuni complementare. Zona delimitată la vest de Str. Agricultorilor este prevăzută în PUG Arad aprobat ca zonă industrială cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. Datorită proximității zonei rezidențiale existente, dar și a unei infrastructuri adecvate, la est de Str. Agricultorilor s-a dezvoltat gradual o zonă rezidențială, elaborându-se PUZ-uri punctuale și ulterior Autorizații de construire.

Incinta este amplasată în intravilanul localității, respectiv în UTR nr. 54 într-o zonă prevăzută prin PUG aprobat pentru unități industriale și depozitare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. Terenul are în prezent categoria de folosință "arabil în intravilan" și a fost reglementat prin PUZ "CONSTRUIRE 2 CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE LA FRONTUL STRADAL ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE", aprobat prin HCLM Arad nr. 272/25.05.2022. Proprietarul a achiziționat imobilul pe parcursul elaborării și avizării PUZ, în scopul construirii ulterioare a unui lăcaș de cult, care urma să fie reglementat printr-o documentație de urbanism adecvată funcțiunii avută în vedere la cumpărarea terenului.

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul existent – Str. Agricultorilor, asfaltat. Terenul are frontul stradal de 19,80 m și adâncimea de 54,99 m ÷ 56,37 m.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: loturi rezidențiale cu locuințe P+M/P+1 edificate
- la sud: teren agricol în intravilan, nereglementat (zonă industrie prevăzută prin PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ) și loturi rezidențiale
- la est: terenuri agricole în intravilan, nereglementate (zonă industrie prevăzută prin PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ)
- la vest: Str. Agricultorilor, zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+M și funcțiuni complementare.

### 1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de în suprafață de **1.100 mp** – este proprietatea privată a persoanelor fizice Valea Ambrosie și Valea Silvia-Daniela, conform **Extras de Carte Funciară nr. 332671 Arad**, nr. Cad 332671. Arhiepiscopia Aradului are drept de suprafață asupra terenului.

Terenul are în prezent categoria de folosință "arabil în intravilan" și a fost reglementat prin PUZ "Construire 2 case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate", aprobat prin HCLM Arad nr. 272/25.05.2022. pentru funcțiunea rezidențială.

### 1.4. Operațiuni propuse

ARHIPEISCOPIA ARADULUI, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui lăcaș de cult, cu anexele și amenajările de incintă necesare. Astfel, se solicită schimbarea folosinței actuale a zonei, din "arabil în intravilan" în "curți construcții", pentru destinația Instituției publice și servicii – lăcaș de cult.

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct dinspre Str. Agricultorilor, cu ajutorul unui acces direct.

### 1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **Instituții publice și servicii – lăcaș de cult**. **Funcțiunile complementare** acesteia sunt: birou administrativ, anexe (clopotniță, etc.), platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Alte funcțiuni admise** zonei sunt **activități educaționale** corelate cu activitatea principală.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, fiind o funcțiune care completează dotările zonei rezidențiale.

Astfel, prin PUZ se propune **schimbarea folosinței actuale a terenului și reglementarea destinației acestuia**, din **zonă rezidențială** în zonă cu funcțiune **Instituții publice și servicii – lăcaș de cult**.

Arhiepiscopia Aradului intenționează realizarea unui paraclis eparhial pe lângă parohiile Gai și UTA, pentru un număr relativ redus de enoriași, în special adresându-se celor din cartierul Poltura. La nord de Calea Aurel Vlaicu, pentru cartierele Gai, Poltura și Aurel Vlaicu, există în prezent doar 2 parohii (Gai și UTA), amplasate la o distanță mai mare de 4 km una de cealaltă, ceea ce face dificilă deplasarea la slujbele religioase a unor enoriași, în special a vârstnicilor. Realizarea unui paraclis eparhial în zona cartierului Poltura va facilita accesul tuturor categoriilor de vârstă din zonă la slujbele religioase, fiind posibilă, datorită distanțelor mici față de zona rezidențială, deplasarea fără ajutorul autovehiculelor.

### 1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun Arad, în UTR nr. 54 conform PUG aprobat.

Prevederile P.U.G. Arad pentru această subzonă sunt:

- Funcțiunea principală: zonă industrial
- Funcțiuni complementare admise zonei: spații comerciale
- Interdicții temporare: interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 54
- Interdicții permanente: nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă tensiune.

Terenul propus pentru schimbarea funcțiunii a fost reglementat prin **PUZ "CONSTRUIRE 2 CASE DE LOCUIȚ, ÎMPREJMUIRE LA FRONTUL STRADAL ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE"**, aprobat prin HCLM Arad nr. 272/25.05.2022.

Prevederile P.U.Z. pentru această subzonă sunt:

- Zonă rezidențială: locuire în regim izolat
- Regim de înălțime: P+M
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 0,80
- Zonă verde min. 20,00 %

### 1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

De-a lungul Str. Agricultorilor există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare emnajeră și pluvială, linii electrice aeriene de joasă și medie tensiune, conductă gaze naturale presiune redusă.

### 1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

**Zona studiată** are suprafața de **12.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la modificarea poziției accesului carosabil deja reglementat dinspre Str. Agricultorilor și la racorduri la rețelele de utilități.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **1.100 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței terenului din "agricol în intravilan", în "curți construcții în intravilan" și modificarea funcțiunii existente (rezidențială) cu funcțiunea Instituției publice și servicii – lăcaș de cult, cu reglementările specifice.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
  - lăcaș de cult și clopotniță P+1
- b) branșamente, racorduri utilități și dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, acces carosabil dinspre Str. Agricultorilor
- e) zone pietonale
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

Mobilarea și amenajarea incintei se va realiza după axul de simetrie al terenului pe direcția est-vest. Lăcașul de cult propus va fi un paraclis eparhial de mici dimensiuni, de pe lângă parohiile existente (Gai și UTA). Lăcașul de cult va avea o capacitate redusă, de cca. 100 persoane – edificiul se adresează enoriașilor care locuiesc pe străzile învecinate și care se pot deplasa pe jos din acest motiv. Paraclisul eparhial va avea volumetria specifică arhitecturii de cult ortodox cu specific românesc. Regimul de înălțime maxim propus este P+1 cu posibilitatea realizării unor balcoane interioare/ supante, cu Hmax = 15,00 m (înălțime punctuală – coama acoperișului turnului). În zona accesului dinspre Str. Agricultorilor va fi amplasată clopotnița (max. P+1). Aceasta va avea gabaritul astfel încât să asigure atât accesul pietonal, cât și cel al autoturismelor în incintă, pentru accesul la parcaje.

Incinta va fi amenajată cu zone pietonale, platforme semi-carosabile pentru accesul la parcaje. Pentru un impact vizual minim, parcajele pot fi executate din dale înierbate.

Zonele verzi necesare vor fi amenajate preponderent perimetral construcțiilor, în proporție de min. 20,00 %.

### BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 1.100 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă rezidențială P+M	440	40,00	-	-
02.	Zonă instituții publice și servicii – lăcaș de cult	-	-	440	40,00
03.	Platforme carosabile și parcaje	195	17,73	180	16,36
04.	Zonă pietonală	195	17,73	210	19,10
05.	Zone verzi amenajate	270	24,54	270	24,54
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1.100</b>	<b>100</b>	<b>1.100</b>	<b>100</b>

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct dinspre drumul public Str. Agricultorilor, prin intermediul unei platforme carosabile de lățime 3,50 m racordată la carosabilul existent.

## 2. INDICATORI PROPUȘI

### 2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

#### Construcții propuse: lăcaș de cult și clopotniță regim de înălțime maxim P+1

P.O.T. minim propus = 10 %

C.U.T. minim propus = 0,10

Sc min. = 110 mp

Sd min. = 110 mp

P.O.T. maxim propus = 40,00 % - pentru construcția paraclisului eparhial și al clopotniței

C.U.T. maxim propus = 0,60

Sc max. = 440 mp

Sd max. = 660 mp

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

- **minim 20%**

Regimul de înălțime propus **lăcaș de cult și clopotniță max. P+1:**

- **max. 15,00 m** la coama acoperșului turnului

### 2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Investiția propusă – lăcaș de cult – se încadrează în funcțiunea Instituției publice și servicii. Nu sunt necesare/propuse alte dotări de interes public.

#### Reglementări obligatorii:

- aliniamentul la frontul stradal: min. 1,00 m față de limita de proprietate
- s-a propus un perimetru maxim de constructibilitate care să includă construcțiile propuse (lăcaș de cult și clopotniță): min. 2 m față de limitele laterale de proprietate, respectiv min. 4,00 m față de limita posterioară de proprietate, spre est)
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+1**
- P.O.T. minim propus = 10,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,10
- P.O.T. maxim propus = 40,00 %
- C.U.T. maxim propus = 0,60
- Asigurarea zonelor verzi de **minim 20%**
- Accesul carosabil la incintă se va realiza direct, dinspre Str. Agricultorilor – drum public

## 3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat, ținând cont că aceasta completează funcțiunea rezidențială. Lăcașul de cult va deservi locuitorii din Cartierul Poltura. Incinta studiată este deservită de un drum public în stare tehnică foarte bună, recent modernizat – Str. Agricultorilor.

## 4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- este propus un lăcaș de cult – paraclis eparhial – care să deservească locuitorii Cartierului Poltura, ținând cont că parohiile existente (Gai și UTA) sunt amplasate la distanțe relativ mari față de acest cartier (min. 2,5 km)
- va face posibil accesul pietonal al locuitorilor din zonă, aparținând diverselor categorii de vârstă, datorită distanțelor mici necesare a fi parcurse din Cartierul Poltura până la incinta lăcașului de cult propus
- va crea un pol de interes pentru rezidenții cartierului, contribuind la crearea și consolidarea relațiilor dintre aceștia
- va oferi un spațiu care va facilita întâlnirea rezidenților din cartier la evenimente religioase și sociale

- va fi diversificată volumetria zonei
- se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

## **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE**

### **5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați**

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, realizarea investiției propriu-zise, parcaje și alei pietonale, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

### **5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale**

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

Investiția propusă – lăcaș de cult – se încadrează în funcțiunea Instituției publice și servicii, însă este o investiție privată. Nu sunt necesare/propuse alte dotări de interes public. Nu sunt necesare costuri care să fie suportate de către autoritățile publice locale.

### **5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **Instituții publice și servicii – lăcaș de cult**, cu alte funcțiuni admise zonei **activități educaționale** corelate cu activitatea principală.

Extrasul CF nr. 332671 Arad are înscrieri în CF privitoare la sarcini, și anume drept de suprafață în favoarea Arhiepiscopiei Aradului.

În zonă există dotări de interes public, și anume:

- Str. Agricultorilor
- Rețele edilitare și dotări tehnico-edilitare

Prin prezentul studiu sunt propuse dotări de interes public, și anume lăcaș de cult.

### **5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

Accesul la incintă se va realiza dinspre Str. Agricultorilor, prin intermediul unei platforme carosabile racordate la drumul public. Platformele carosabile propuse în incintă vor asigura parcare personalului și a vizitatorilor, fiind asigurate min. 5 locuri parcaje, conf. Anexa 5 la HG 525/1996 actualizată, pct. 5.4. Lăcașul de cult propus este destinat enoriașilor care locuiesc în vecinătate și care se deplasează pe jos la slujbele religioase, proximitatea unui paraclis eparhial față de zona rezidențială studiată fiind principalul argument al necesității și oportunității investiției. Astfel, este necesar un număr redus de locuri de parcare.

La est de incinta studiată există o zonă de terenuri agricole în intravilan, având destinația industrie conform PUG aprobat, care nu este reglementată în prezent. Direcția de dezvoltare a acesteia este înspre sectorul rezidențial, la nord și sud existând deja terenuri edificate cu locuințe individuale. În acest sens, la est de limita de proprietate a terenului studiat a fost dezmembrat un lot (CF 348800 Arad) de lățime cca. 9 m, care poate asigura accesul dinspre Str. Agricultorilor la zona cu potențial rezidențial de la est și care aparține unor persoane fizice. Acest teren nu a fost reglementat până în prezent, deoarece pentru zona pe care o deservește nu a fost inițiată decât punctual o dezvoltare imobiliară.

Accesul carosabil la incinta studiată fiind propus dinspre drumul public existent, modernizat – Str. Agricultorilor – nu este necesar un acces carosabil suplimentar dinspre lotul înscris în CF 348800 Arad. În eventualitatea dezvoltării zonei rezidențiale de la est de acest lot și a reglementării acestui drum, s-a figurat pe planșa Conceptul propus, ca posibilitate, un acces pietonal dinspre lotul înscris în CF 348800 Arad, astfel încât să poată fi asigurat inclusiv accesul (pietonal) viitorilor locatari ai acestei zone rezidențiale la incinta lăcașului de cult.

#### **Utilități:**

##### Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă existentă de-a lungul Str. Agricultorilor.

#### Canalizare menajeră:

Apele uzate menajer provenind de la obiectele sanitare montate în construcțiile nou propuse vor fi dirijate gravitațional spre rețeaua publică de canalizare existentă de-a lungul Str. Agricultorilor.

#### Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe platformele de acces și parcaje se vor infiltra natural în sol sau vor fi deversate spre zonele verzi. Apele pluviale de pe acoperișul lăcașului de cult vor fi dirijate gravitațional spre canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Agricultorilor.

#### Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la o centrală termică cu funcționare pe gaze naturale, alimentată prin branșament la rețeaua existentă de-a lungul Str. Agricultorilor.

#### Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară activităților existente va fi furnizată de la linia electrică de joasă tensiune existentă de-a lungul Str. Agricultorilor.

### **5.5. Capacități de transport admise**

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 4.000 mc. În timpul exploatarei investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 2 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule), cu funcționare pe combustibil lichid.

### **5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului**

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate vestică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Str. Agricultorilor), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

## **6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE**

Realizarea lăcașului de cult propus este oportună și necesară pentru locuitorii din Cartierul Poltura, cărora li se va facilita accesul la slujbele religioase, lăcașul de cult fiind amplasat în cadrul cartierului, la mică distanță față de zona rezidențială existentă. Un impediment în deplasarea locuitorilor din cartier spre bisericile parohiilor existente (Gai și UTA) este distanța mare dintre acestea, o importantă pondere a credincioșilor deplasându-se pe jos la slujbele religioase.

Lăcașul de cult propus va constitui un pol de interes care va coagula comunitatea Cartierului Poltura.

De asemenea, se vor crea noi locuri de muncă și fonduri suplimentare la bugetul local.

**Întocmit,**

arh. Doriană BALOGH