

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Complex Biserica Penticostală “EKKLESIA”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Câmpul Liniștii, nr. 29-33,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363228 – Arad  
Beneficiar: Biserica Penticostală “EKKLESIA”  
Proiectant: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- beneficiar: Biserica Penticostală “EKKLESIA”;

- elaborator: proiectant general S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 203/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 363228 - Arad.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363228 - Arad și constituie proprietatea privată a MUNICIPIULUI ARAD, drept de uz și suprafață Biserica Penticostală “EKKLESIA”, măsurând o suprafață totală de 35.000,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal „Complex Biserica Penticostală “EKKLESIA ”, Mun. Arad, intravilan, Strada Câmpul Liniștii, nr. 29-33, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363228 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone de complex educational cu funcțiune principală lăcaș de cult, cu funcțiuni secundare unități de învățământ, servicii medicale, administrative, cazare și alimentație publică și funcțiuni complementare, precum terenuri de sport, spații de recreere și spații verzi amenajate, dală urbană pentru organizarea de activități în aer liber și parcări, circulații carosabile și pietonale, construcții și instalații tehnico edilitare, și măsoară o suprafață totală de 35.000,00 mp.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – drum de exploatare;
- la vest – teren proprietate privată – identificat prin C.F. nr. 362649 - Arad;
- la est – strada Câmpul Liniștii, C.F. nr. 355908 - Arad;
- la sud – teren proprietate privată – identificat prin C.F. nr. 362649 - Arad.

#### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de dezvoltare a unei zone de complex educational cu funcțiune principală lăcaș de cult, cu funcțiuni secundare unități de învățământ, servicii medicale, administrative, cazare și alimentație publică și funcțiuni complementare, precum terenuri de sport, spații de recreere și spații verzi amenajate, dală urbană pentru organizarea de activități în aer liber și parcări, circulații carosabile și pietonale, construcții și instalații tehnico edilitare.

- **Funcțiune dominantă:**

- lăcaș de cult.

- **Funcțiuni secundare:**
  - unități de învățământ;
  - servicii medicale;
  - servicii;
  - administrative;
  - cazare;
  - alimentație publică.
  
- **Funcțiuni complementare:**
  - terenuri de sport;
  - spații de recreere și spații verzi amenajate;
  - dală urbană pentru organizarea de activități în aer liber și parcări;
  - circulații carosabile și pietonale;
  - construcții și instalații tehnico edilitare.
  
- **Utilizări permise:**
  - Clădiri destinate funcțiunilor de prestari servicii, spații verzi, echipare edilitară.
  
- **Interdicții permanente:**
  - Unități industriale și de depozitare.
  - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
  - Locuințe individuale și colective.
  - Unități agricole și agrozootehnice.

**Zonificare funcțională:**

- **IS** – servicii - lăcaș de cult, unități învățământ, servicii medicale, administrative, cazare și alimentație publică;
- **As** – agrement și sport;
- **Spc** – spațiu verde compact;
- **Spa** - zona verde de aliniament;
- **Ccr** – căi de comunicație rutiera;
- **Ccp** – căi de comunicație pietonală
- **P** – parcare;
- **TE** – echipare tehnico edilitarea.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 3,00.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+4E+ER**, cu înălțimea maximă de 35,00 m (145,12 NMN).  
Se permite accent de înălțime pentru turn, cu înălțimea maximă de 50,00 m (160,12 NMN).

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23581/01.11.2023.

**Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

- Se impune o retragere la limita aliniamentului terenului ce va fi cedat în vederea modernizării De 1569 – pentru limita de Nord a parcelei;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 5 metri, dar nu mai puțin de H/2 (jumătate din înălțimea la streșină a construcției);
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 5 metri, dar nu mai puțin de H/2 (jumătate din înălțimea la streșină a construcției);
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 5 metri, dar nu mai puțin de H/2 (jumătate din înălțimea la streșină a construcției).

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local Municipal Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va fi de 7000 mp, reprezentând un procent de minim 20 % din suprafața terenului.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Pentru construcții de cult, nr. locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Pentru construcții culturale, un loc de parcare la 10 - 20 locuri în sala

- 2500 locuri (în sala) x 1 parcare la 10 locuri = 250 parcari.

- Total parcari propuse = 314

Suplimentar se dorește realizarea de locuri de parcare în interiorul construcției principale - estimativ 50 locuri.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, Anexa 5.

### **Circulații și accese:**

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul principal în incinta reglementată se va realiza din strada Câmpul Liniștii, aflată în partea de est a parcelei. Se propune realizarea a două accese din Str. Câmpul Liniștii și unul din drumul de exploatare de la Nord de incintă - De1569.

Acces 1: amplasat lângă colțul sud-estic, este propus în dreptul accesului amenajat la stația electrică de peste drum, față în față cu acesta în zona cu marcaj rutier cu linie întreruptă ce permite virajul la stânga și dreapta (stg/dr). Acesta este gândit ca acces principal datorită posibilității efectuării virajului la stânga și la dreapta pentru intrare și ieșire din incintă, pe ambele sensuri de circulație pe str. Câmpul Liniștii (înspre și dinspre Str. Ovidiu).

Acces 2: amplasat tot pe latura de est a incintei, la 1/3 de latura nordică, va permite doar intrare cu viraj la dreapta și ieșire cu viraj la dreapta pe Str. Câmpul Liniștii, pe sensul dinspre Str. Ovidiu.

Ambele accese se vor racorda cu carosabilul Str. Câmpul Liniștii prin arce de cerc cu raza de 6 m și vor avea o lățime de 3.5 m pentru fiecare bandă.

Acces 3: amplasat pe latura de nord a incintei, înspre colțul nord-vestic, cu o lățime carosabil de 5,50m, și acces din ambele direcții de mers, racordat prin arce de cerc cu raza de 6 m.

În incinta reglementată se propune realizarea unui drum cu dublu sens ce leagă cele două accese din Str. Câmpul Liniștii, cu partea carosabilă, cu lățime de 7 m (3,5 m / sens). Din acest drum se propune realizarea de alei carosabile de 5,5m ce asigură legătura și spațiul de manevră pentru parcările distribuite prin incintă.

Se propune crearea unei rezerve de teren și cedarea acesteia către domeniul public, o fâșie pe toată latura de nord, necesară pentru modernizarea drumului de exploatare de la nord, cu profil stradal de 12 m (6 m stânga dreapta față de axul drumului de exploatare existent).

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuielile investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

**Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul propus spre reglementare este format dintr-o singură parcelă dar acesta va putea fi dezmembrat astfel încât drumurile de incintă, parcarile și dotările aferente să poată fi donate către municipalitate.

Prin prezentul PUZ se propune ca parcela studiată să fie mobilată conform plansei Reglementari Urbanistice Zonificare – se va crea o parcelă nouă pentru cedarea ei în domeniul public, destinată modernizării drumului de exploatare De 1569

Pentru a fi constructibil, terenul trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute).
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

**Utilități:** Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul complexului educational cu funcțiune principală lăcaș de cult, cu funcțiuni secundare unități de învățământ, servicii medicale, administrative, cazare și alimentație publică și funcțiuni complementare, precum terenuri de sport, spații de recreere și spații verzi amenajate, dală urbană pentru organizarea de activități în aer liber și parcări, circulații carosabile și pietonale, construcții și instalații tehnico edilitare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de locuire colectivă, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 2081 din 09.12.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Compania de Apă Arad SA	12598/21.06.2023	
2.	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	17611200/17.07.2023	09.12.2024
3.	Delgaz Grid	214347526/14.08.2023	13.08.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14929/20.09.2023	
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322880/12.07.2023	
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322881/12.07.2023	
7.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	326/21.06.2023	
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	23581/01.11.2023	01.11.2024
9.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	202/U/08.08.2023	
10.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134.266/27.06.2023	27.06.2024
11.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	50224/Z1/05.07.2023	
12.	Administrația Națională Apele Române, ABA Mureș, Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	4276/28.09.2023	
13.	TRANSGAZ	ETA/4569/21.06.2023	21.06.2024
14.	PV receptie OCPI	3651/2022	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 53 /20.12.2023

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.12.2023

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău