CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. CAPITOLUL I 3
INTRODUCERE 3
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI 3
1.2. OBIECTUL PUZ-ULUI 3
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE 7
2. CAPITOLUL II 7
STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 7
2.1. EVOLUȚIA ZONEI 7
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 8
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 9
2.4. DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC 10
2.5. CIRCULAȚIA 12
2.6. OCUPAREA TERENURILOR 13
2.7. ECHIPARE EDILITARĂ 15
2.8. PROBLEME DE MEDIU 16
2.9. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE 17
2.10. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 18
3. CAPITOLUL III 18
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 18
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 18
3.2. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE 18
3.3. PREVEDERI ALE PUG 19
3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 20
3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 20
3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – 21
3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE 31
3.8. PROTECTIA MEDIULUI 32
3.9. COLECTAREA DEȘEURILOR 34
3.10. TERENURI DEGRADATE 34
3.11. PERDELE DE PROTECȚIE 34
3.12. BUNURI DE PATRIMONIU 34
3.13. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G. 34
3.14. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR 34
3.15. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 35
3.15.1. TIPURI DE PROPRIETATE TEREN 35
3.15.2. CIRCULAȚIA TERENURILOR 35
4. CAPITOLUL IV 37
CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 37
4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G. 37

4.2. PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE 37
4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. 38

Întocmit:
Specialist cu drept de semnătură
RUR cat. DZ0
Arh.-Urb. Alexandra CORNEA

MEMORIU GENERAL

1. CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	**PUZ ȘI RLU AFERENT CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT**
AMPLASAMENT	Județul Arad, municipiul Arad, intravilan, identificat prin extrasul C.F. nr. 366424 Arad
DEZVOLTATOR	**PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ – CEALA FILIA SÂNTOMA** Sediu Mun. Arad, Calea Bodrogului, Nr. 5, Județul Arad
ȘI PROPRIETAR	**MUNICIPIUL ARAD**, cu drept de superficie pe durata de 49 de ani în favoarea Parohiei Ortodoxe Române – Arad-Ceala, Filia Sântoma
PROIECTANT GENERAL	**S.C. ARCHADD ARHITECTURA S.R.L.** Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
SPECIALIST RUR	**Arh. Urb. Alexandra CORNEA**
FAZA	**P.U.Z. si R.L.U. – Etapa II AVIZE**
NR. PROIECT	**03/2025**
DATA ELABORARII	**Decembrie 2025**

1.2. OBIECTUL PUZ-ULUI

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent construire lăcaș de cult s-a întocmit la comanda beneficiarului PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ – CEALA FILIA SÂNTOMA, în vederea realizării unei investiții având ca obiect construirea unui lăcaș de cult și amenajările aferente funcțiunii de instituții publice și servicii, pe terenul situat în intravilanul Municipiului Arad, județul Arad, identificat prin C.F. nr. 366424 Arad, cu suprafața de 5.001 mp. Imobilul este proprietatea privată a municipiului Arad, cu drept de

superficie pe durata de 49 de ani în favoarea Parohiei Ortodoxe Române – Arad-Ceala, Filia Sântoma.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal îl constituie reglementarea urbanistică a terenului studiat, în vederea schimbării funcțiunii existente a amplasamentului din zonă de locuințe, conform prevederilor PUG al Municipiului Arad actualizat, aprobat prin HCLM Arad nr. 530 din 29.09.2026 (anterior încadrat în zonă de unități agricole – A – Trup izolat nr. 18, conform PUG aprobat prin HCLM Arad nr. 588/2023), în zonă destinată instituțiilor publice și serviciilor – lăcaș de cult, precum și stabilirea reglementărilor urbanistice privind construirea, amenajarea și dezvoltarea incintei.

Elaborarea documentației are la bază solicitarea beneficiarului, prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1854/17.11.2025 emis de Primăria Municipiului Arad, precum și necesitatea corelării investiției propuse cu reglementările urbanistice existente și cu dezvoltările aprobate în zona adiacentă.

Prin elaborarea P.U.Z. se urmărește integrarea investiției propuse în structura urbană existentă, asigurând o dezvoltare coerentă a zonei, în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate și cu caracterul funcțional al vecinătăților existente și propuse.

Tema-program principală constă în realizarea unei zone destinate activităților religioase, comunitare și sociale, organizată astfel încât să respecte:

- prevederile Regulamentului General de Urbanism și legislația specifică în vigoare;
- prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad;
- principiile dezvoltării urbane durabile și ale utilizării eficiente a terenului;
- asigurarea unui raport echilibrat între suprafața construită, circulații, spații verzi și amenajări exterioare;
- integrarea armonioasă a construcțiilor propuse în cadrul urban existent;
- asigurarea accesurilor carosabile și pietonale corespunzătoare;
- asigurarea condițiilor necesare pentru desfășurarea activităților specifice funcțiunii de cult;
- asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului.

Obiectivele specifice ale proiectului pentru aceasta investitie sunt:

- Schimbarea reglementării funcționale a terenului, din zona de unități agricole – producție, în zonă pentru instituții publice și servicii – lăcaș de cult;
- Stabilirea funcțiunilor admise în cadrul zonei propuse, respectiv:
  - funcțiunea dominantă;
  - funcțiuni complementare;
  - funcțiuni permise cu condiții;
  - funcțiuni interzise;
- Stabilirea reglementărilor urbanistice specifice zonei, privind:
  - modul de utilizare a terenului;
  - condițiile de amplasare a construcțiilor;
  - retragerile față de limitele de proprietate;

- regimul de înălțime;
- aspectul arhitectural și integrarea în zonă;

- Reglementarea indicatorilor urbanistici de construibilitate, respectiv:
  - procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);
  - coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);
  - suprafața minimă de spații verzi;
  - regimul maxim de înălțime;
- Reglementarea accesurilor auto și pietonale către incinta studiată, prin asigurarea legăturii cu drumul public DE 470 – strada Câmpul Albinelor;
- Rezervarea terenului necesar dezvoltării infrastructurii rutiere, prin menținerea unei zone destinate viitoarei lărgiri a profilului stradal la 12,00 m;
- Reglementarea organizării parcajelor, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și cu necesarul rezultat din capacitatea obiectivului propus;
- Reglementarea spațiilor verzi, prin stabilirea unui procent minim de suprafețe plantate, precum și prin prevederea unor amenajări peisagistice adaptate funcțiunii propuse;
- Reglementarea accesului la utilitățile urbane, prin stabilirea soluțiilor pentru:
  - alimentarea cu energie electrică;
  - alimentarea cu apă;
  - evacuarea apelor uzate;
  - gestionarea apelor pluviale;
  - colectarea deșeurilor;
- Stabilirea restricțiilor și interdicțiilor de construire, acolo unde acestea sunt necesare pentru protejarea infrastructurii existente, a vecinătăților și a viitoarelor dezvoltări;
- Asigurarea compatibilității investiției cu dezvoltările urbanistice existente și aprobate în vecinătate, inclusiv corelarea cu PUZ-urile în curs de elaborare/aprobate pentru zona adiacentă;
- Valorificarea eficientă a terenului, prin introducerea unei funcțiuni de interes comunitar, fără afectarea negativă a mediului natural și construit existent.

Prin soluția urbanistică propusă se urmărește realizarea unui obiectiv de interes comunitar, care să contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei, prin introducerea unei funcțiuni compatibile cu evoluția urbanistică a municipiului și prin crearea unui cadru adecvat desfășurării activităților religioase și sociale.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a) Construcții noi:
- construcții cu funcțiunea de instituții publice și servicii – lăcaș de cult, cu regim de înălțime maxim admis S/D + P + 1E, conform reglementărilor urbanistice propuse prin PUZ;
- construcții complementare funcțiunii principale, respectiv: clopotniță, altar de vară, casă parohială, spații administrative, sociale și auxiliare, construcții anexe aferente activităților religioase;

b) Construcții și amenajări tehnico-edilitare aferente investiției:
- realizarea rețelelor tehnico-edilitare de incintă;
- realizarea branșamentelor/racordurilor necesare la utilitățile existente sau propuse în zonă;
- realizarea instalațiilor și echipamentelor necesare funcționării obiectivului;

c) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă:
- racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- realizarea soluțiilor pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate și gestionarea apelor pluviale, conform avizelor și condițiilor impuse de operatorii de utilități și autoritățile competente;

d) d. Amenajarea incintei:
- realizarea circulațiilor carosabile și pietonale interioare;
- amenajarea platformelor de acces și a zonelor de staționare;
- realizarea parcajelor necesare funcționării obiectivului;
- amenajarea spațiilor verzi și a zonelor plantate aferente incintei;
- realizarea sistematizării verticale a terenului și a lucrărilor de amenajare exterioară;

e) Amenajări pentru acces și circulații:
- realizarea accesului carosabil și pietonal din drumul public DE 470 – strada Câmpul Albinelor, cu respectarea normativelor în vigoare și a condițiilor stabilite prin avizele emise de autoritățile competente;
- amenajarea accesurilor astfel încât să fie asigurată circulația în condiții de siguranță pentru utilizatori și pentru mijloacele de intervenție;

f) Sisteme de iluminat exterior și arhitectural:
- realizarea iluminatului exterior al incintei;
- realizarea iluminatului arhitectural aferent construcției principale și elementelor specifice funcțiunii de cult, cu respectarea condițiilor privind protecția vecinătăților și reducerea poluării luminoase;

g) Elemente de mobilier urban și amenajări peisagistice:
- amplasarea elementelor de mobilier urban aferente spațiului public și incintei;
- realizarea amenajărilor peisagistice, plantații de arbori, arbuști și zone înierbate;

h) Platformă gospodărească și gestionarea deșeurilor:
- realizarea unei platforme gospodărești pentru colectarea temporară a deșeurilor menajere;
- asigurarea accesului mijloacelor de salubrizare, conform reglementărilor în vigoare;

i) Împrejmuirea terenului:
- realizarea împrejmuirii terenului aferent incintei, cu respectarea reglementărilor urbanistice și a prevederilor Codului Civil privind limitele de proprietate;

j) Amenajări aferente infrastructurii rutiere:
- rezervarea unei suprafețe de teren aferente frontului stradal pentru viitoarea lărgire a profilului drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor, astfel încât să se asigure un profil stradal de 12,00 m, prin păstrarea unei rezerve de câte 6,00 m din axul drumului existent;
- realizarea eventualelor lucrări de modernizare și sistematizare a accesului rutier, conform documentațiilor de urbanism aprobate și avizelor emise de autoritățile competente.

Documentatia faza P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si Continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. si actualizata, Legea nr. 350/2001, HGR 525/1996, si Codul Civil.

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

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Documentatii urbanistice

Pentru elaborarea prezentei documentații au fost analizate documentațiile de urbanism aprobate, aplicabile zonei studiate, precum și documentațiile urbanistice relevante pentru amplasament și vecinătățile acestuia.

- **Planul Urbanistic General al Municipiului Arad (PUG) actualizat**, aprobat prin HCLM Arad nr. 530 din 29.09.2026;
- **Planul Urbanistic General al Municipiului Arad (PUG) anterior**, aprobat prin HCLM Arad nr. 89/1997, HCLM Arad nr. 98/1998 și prelungit prin HCLM Arad nr. 588 din 14.11.2023;
- **Certificat de urbanism nr. 470/ 11.09.2024** pentru "Construire drept de uz și a dreptului de superficie cu titlul gratuit asupra imobilului înscris în CF: 366424 Arad, în vederea construirii unui Lăcaș de cult, Parohia Ortodoxă Română – Arad-Ceala-Filiala Sântoma";
- **HCLM Arad nr. 535 din 30.09.2025** privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investitie: „Edificare lăcaș de cult (bucătărie, sală de mese, sală polivalentă/birouri, cameră de oaspeți, sală de rugăciune, hală depozitare ajutoare umanitare, atelier, spațiu de joacă pentru copii, adolescenți/tineri)";
- **Certificat de urbanism nr. 1854/ 17.11.2025** pentru Întocmire PUZ și RLU "Construire lăcaș de cult";
- **Avizul de oportunitate nr. 07 din 02.02.2026** pentru Întocmire PUZ și RLU "Construire lăcaș de cult";
- Hotararea nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad;
- HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

B. Studii de fundamentare

- Ridicare topografica efectuata in zona;
- Studiu geotehnic.

2. CAPITOLUL II
STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona în care este amplasat terenul studiat a avut în mod tradițional un caracter agricol, fiind ocupată preponderent de terenuri destinate exploatărilor agricole și de drumuri de exploatare aferente acestora. Odată cu extinderea intravilanului și dezvoltarea urbană a

Municipiului Arad, zona a început să cunoască un proces gradual de transformare și diversificare funcțională.

În ultimii ani, în arealul analizat au fost promovate și aprobate documentații de urbanism care au permis introducerea unor funcțiuni rezidențiale, instituții publice și servicii, contribuind la dezvoltarea și consolidarea caracterului urban al zonei. De asemenea, în vecinătatea amplasamentului au fost aprobate investiții similare, inclusiv pentru edificarea unui lăcaș de cult.

Amplasamentul propus pentru investiție beneficiază de o poziționare favorabilă în cadrul unei zone aflate în dezvoltare, fiind adecvat pentru introducerea unei funcțiuni de interes comunitar. Realizarea investiției propuse va contribui la completarea și diversificarea funcțiunilor existente, sprijinind dezvoltarea echilibrată a zonei și integrarea acesteia în structura urbană a municipiului. Prin funcțiunea propusă, investiția nu va genera disfuncționalități asupra vecinătăților și se va integra armonios în evoluția urbanistică a arealului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, județul Arad, în partea de vest a localității, adiacent drumului DE 470 (strada Câmpul Albinelor), fiind identificat prin C.F. nr. 366424 Arad și având o suprafață de 5.001 mp.

Terenul beneficiază de acces direct din drumul public DE 470 – strada Câmpul Albinelor, care asigură legătura cu rețeaua rutieră locală și cu principalele artere de circulație din zonă. Amplasamentul este situat într-o zonă aflată în proces de dezvoltare urbană, caracterizată prin prezența terenurilor agricole, a zonelor de locuințe individuale și a unor funcțiuni de instituții publice și servicii aprobate prin documentații de urbanism recente.

Drumul DE 470 (strada Câmpul Albinelor), este conectat la drumul național DN7 prin intermediul drumurilor de exploatare DE 439/6, DE 486/1 și DE 486/2.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Arad actualizat, aprobat prin HCLM Arad nr. 530 din 29.09.2026, terenul studiat este încadrat în zonă de locuințe, fiind inclus într-un areal destinat dezvoltării funcțiunilor rezidențiale și serviciilor aferente.

Anterior aprobării PUG actualizat, amplasamentul era încadrat în zonă de unități agricole – A – Trup izolat nr. 18, conform prevederilor PUG al Municipiului Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 89/1997, HCLM Arad nr. 98/1998 și prelungit prin HCLM Arad nr. 588/2023.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord: Drum de exploatare agricola - DE 470 (strada Câmpul Albinelor), identificat prin C.F. nr. 366423;
- Sud: teren proprietate privata, identificat prin CF nr. 366599– teren reglementat prin HCLM nr. 535/30.09.2025, pentru edificare lăcaș de cult;
- Est: teren proprietate privata, identificat prin CF nr. 366662;
- Vest: teren proprietate privata, identificat prin CF nr. 366599– teren reglementat prin HCLM nr. 535/30.09.2025, pentru edificare lăcaș de cult.

Poziționarea amplasamentului în cadrul unei zone aflate în dezvoltare și proximitatea unor funcțiuni similare conferă terenului condiții favorabile pentru realizarea investiției propuse și pentru integrarea acesteia în structura urbanistică a Municipiului Arad.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă relativ plană, specifică reliefului de câmpie al Municipiului Arad, fără accidente naturale sau antropice majore. Terenul nu prezintă particularități deosebite din punct de vedere al reliefului, iar configurația acestuia este favorabilă realizării investiției propuse.

Nivelul terenului natural (C.T.N.) este cuprins între 103,63 mNM și 104,39 mNM, fără diferențe semnificative de nivel care să necesite lucrări speciale de terasare. Din punct de vedere hidrografic, în zona studiată sunt prezente canale de desecare, respectiv HC 465/4 și HB 500, care fac parte din infrastructura de îmbunătățiri funciare existentă.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată și nu prezintă elemente de patrimoniu natural care să condiționeze realizarea investiției.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Conform informațiilor disponibile, amplasamentul nu este afectat de riscuri naturale majore. Nu sunt identificate fenomene de alunecare de teren, eroziuni active sau instabilități ale terenului.

Riscurile naturale posibile sunt cele specifice zonelor de câmpie, respectiv fenomene meteorologice extreme (ploi abundente, vânturi puternice, temperaturi extreme), acestea urmând a fi gestionate prin soluțiile tehnice adoptate la realizarea investiției.

Existența unor riscuri tehnologice:

În zona analizată nu sunt identificate activități sau obiective cu risc tehnologic major care să influențeze negativ amplasamentul.

În proximitatea terenului există rețele electrice aeriene LEA 20 kV și un post de transformare, situat în partea de est a amplasamentului, fiind necesară respectarea zonelor de protecție și a condițiilor impuse de operatorul de rețea.

Funcțiunea propusă – instituții publice și servicii – lăcaș de cult – are caracter nepoluant și nu generează emisii, zgomot sau activități cu impact negativ asupra mediului și vecinătăților.

Principalele disfunctionalități

Principalele disfuncționalități identificate în zona studiată sunt:

- lipsa unei infrastructuri tehnico-edilitare complete pentru deservirea amplasamentului;
- profilul existent al drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor este insuficient dimensionat pentru dezvoltarea viitoare a zonei, fiind necesară rezervarea terenului pentru lărgirea acestuia la un profil de 12,00 m;
- lipsa amenajărilor dedicate circulației pietonale și accesibilității în condiții de siguranță;
- caracterul actual predominant agricol al zonei, în raport cu tendința de dezvoltare urbană și apariția unor noi funcțiuni în vecinătate;

- necesitatea reglementării urbanistice a terenului pentru integrarea unei funcțiuni de interes comunitar.

Prin prevederile propuse prin P.U.Z. se urmărește eliminarea acestor disfuncționalități și crearea condițiilor necesare pentru dezvoltarea coerentă a zonei, prin realizarea unei investiții compatibile cu evoluția urbanistică a Municipiului Arad.

2.4. DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

Date geologice generale, pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic și a informațiilor din cercetările de teren

Conform studiului geotehnic, datele geologice generale au fost preluate pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic, precum și a informațiilor rezultate din cercetările de teren.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să îi pericliteze stabilitatea, precum fenomene de alunecare a terenului.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zărandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor, la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin, până în calea Mureșului, între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproximativ 120 m, iar spre vest altitudinile sunt puțin peste 100 m.

La poalele Munților Zărandului se distinge o fâșie ceva mai joasă, cu caracter de câmpie de divagare, vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici se întâlnesc nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, dezvoltate în zona de ramă a depresiunii;
- cu geneză mixtă — eoliană, deluvial-proluvială — reprezentate prin argile cu concrețiuni feromanganoase și depozite de piemont.

Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, zona municipiului Arad este influențată de prezența râului Mureș, principalul curs de apă din regiune.

Mureșul este un râu care curge pe teritoriul României și Ungariei, având o lungime de aproximativ 789 km, și se varsă în râul Tisa. Râul Mureș izvorăște din Munții Hășmașu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda–Toplița, traversează Transilvania, separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, apoi străbate culoarul Alba Iulia–Turda.

În zona Carpaților Occidentali, Mureșul separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, după care traversează Dealurile de Vest și Câmpia de Vest, trecând prin municipiul

Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pe o lungime de aproximativ 22,3 km, râul Mureș marchează frontiera româno-ungară.

În raport cu amplasamentul studiat, rețeaua hidrografică majoră este reprezentată de râul Mureș, fără ca amplasamentul să fie afectat direct de fenomene hidrologice majore, în condițiile normale de exploatare și utilizare a terenului.

Adâncimea de îngheț

Adancimea de inghet se situeaza in conformitate cu STAS 6054/77 la 0,70...0,80 m fata de nivelul terenului actual.

Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie.

Conditiile climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatorii parametrii:

Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: –1,2oC – Ianuarie;
- Media lunară maximă: +21,5 oC – Iulie, August;
- Temperatura minimă absolută: –35,53oC;
- Temperatura maximă absolută: +42,5oC;
- Temperatura medie anuală: +10,7oC;

Precipitatii:

- Media anuala: 600...700mm.

Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt Vântul de Vest și Austrul.

Vântul de Vest este determinat de anticiclonul Azorelor; vara bate dinspre nord-vest, iar iarna dinspre sud-vest. Este un vânt cald și umed, care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie.

Austrul bate dinspre sud-vest, dinspre Marea Adriatică, și se resimte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat, fiind cunoscut local sub denumirea de „Sărăcilă”, iar iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

Seismicitatea zonei zonei

Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este ag = 0,20g, iar perioada de colt este Tc = 0,70sec.

Apa subterană

Apa subterana nu a fost interceptata pe adncimea forajului efectuat la -4 m. Sunt posibile. Sunt posibile si acumulari de apa meteorica in zona superioara a terenului de fundare in periaodele cu ploi abundente sau de topire a zapezilor. Acest nivel de apa din suprafata terenului reprezinta caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai in urma executarii unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observatii asupra fluctuatilor

nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp (in functie de anotimpuri, cantitatea de precipitatii, etc.).

Clasa de expunere pentru partea de fundații aflată sub cota terebului natural este SC2 (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv solul clădirilor, aflată deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț dezgheț, încadrându-se în clasa de expunere XF1.

Pentru a se evita necesitatea fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

Concluzii și recomandări

Conform studiului geotehnic, amplasamentul cercetat prezintă condiții geotehnice corespunzătoare realizării investiției propuse.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să îi pericliteze stabilitatea, precum alunecări de teren sau alte fenomene de instabilitate.

Terenul de fundare este alcătuit din pachete de pământuri coezive. Cota minimă de fundare recomandată este Df = -0,90 m, raportată la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Capacitatea portantă convențională a terenului de fundare, determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea B = 1,00 m și cota de fundare Df = -2,00 m, este pconv = 280,00 kPa.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat, respectiv până la cota de -4,00 m. Sunt posibile acumulări temporare de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare, în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor.

Se recomandă sistematizarea atentă a amplasamentului din punctul de vedere al colectării și evacuării apelor meteorice, astfel încât infiltrația acestora în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

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

La proiectarea și executarea lucrărilor se vor respecta concluziile și recomandările studiului geotehnic, precum și prevederile normativelor tehnice în vigoare.

2.5. CIRCULAȚIA

2.5.1. Căi de comunicație rutieră

Accesul către amplasamentul studiat se realizează din partea de nord, prin drumul de exploatare DE 470 – strada Câmpul Albinelor, identificat prin nr. cadastral 366423, situat în intravilanul Municipiului Arad.

Drumul existent asigură legătura zonei cu rețeaua rutieră locală, conexiunea către drumul național DN 7 realizându-se prin intermediul drumurilor de exploatare DE 439/6, DE 486/1 și DE 486/2.

În prezent, drumul de acces are un profil redus, cu o lățime de aproximativ 4,00 m, fiind amenajat cu îmbrăcăminte asfaltică, însă nu dispune de trotuare amenajate și nici de infrastructură completă pentru circulația pietonală și auto în condiții optime de siguranță.

Având în vedere dezvoltarea urbanistică existentă și propusă în zonă, precum și necesitatea asigurării accesului corespunzător pentru funcțiunea propusă, se impune regularizarea și extinderea profilului stradal al DE 470 – strada Câmpul Albinelor la o lățime de 12,00 m.

Prin documentația de urbanism se propune rezervarea unei suprafețe de teren aferente frontului stradal al amplasamentului, corespunzătoare unei retrageri de 6,00 m din axul drumului existent, pentru realizarea viitorului profil stradal.

Accesul auto și pietonal în incinta propusă pentru reglementare se va realiza din drumul public DE 470 – strada Câmpul Albinelor, prin amenajări corespunzătoare, cu respectarea normativelor tehnice în vigoare și a condițiilor impuse prin avizele emise de autoritățile competente.

Prin soluțiile propuse se urmărește îmbunătățirea circulației în zonă, asigurarea accesului pentru utilizatorii obiectivului propus, precum și facilitarea intervenției mijloacelor de securitate și situații de urgență.

2.5.2. Căi de comunicație feroviară

În zona studiată este prezentă infrastructura de transport feroviar, însă aceasta nu afectează în mod direct amplasamentul propus pentru reglementare.

Axul liniei de cale ferată se află la o distanță de minimum 100,00 m față de limita terenului propus pentru reglementare, astfel încât amplasamentul nu este influențat de zona de protecție aferentă infrastructurii feroviare, cu respectarea prevederilor legislației specifice în vigoare.

Nu este cazul.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele tipuri de ocupare și utilizare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: drumul de exploatare DE 470 – strada Câmpul Albinelor, care asigură accesul către amplasamentul analizat și legătura cu rețeaua rutieră existentă;
- Terenuri agricole și terenuri libere: suprafețe cu caracter agricol situate în intravilan și extravilan, specifice zonei periferice a Municipiului Arad;
- Zone cu funcțiuni de locuire: terenuri destinate locuințelor individuale urbane, dispuse pe un parcelar periferic, conform reglementărilor urbanistice aprobate;
- Zone cu funcțiuni de instituții publice și servicii: terenuri reglementate prin documentații de urbanism aprobate pentru realizarea unor obiective de interes comunitar, inclusiv lăcașuri de cult;
- Rețele tehnico-edilitare existente: în zona analizată sunt prezente rețele electrice aeriene LEA 20 kV, precum și infrastructuri aferente sistemului de îmbunătățiri funciare, respectiv canalele HC 465/4 și HB 500;

- Zone destinate dezvoltării urbane: terenuri pentru care sunt aprobate sau în curs de elaborare documentații de urbanism, ce urmăresc transformarea treptată a zonei dintr-un teritoriu predominant agricol într-o zonă urbană funcțională, cu dotări și servicii aferente.

Funcțiunile existente și propuse în vecinătatea amplasamentului prezintă un caracter compatibil, zona aflându-se într-un proces de dezvoltare și diversificare funcțională. Investiția propusă prin prezentul P.U.Z., respectiv realizarea unui lăcaș de cult și a funcțiunilor complementare, se înscrie în tendința de dezvoltare urbanistică a zonei și contribuie la completarea dotărilor de interes comunitar.

Relaționari între funcțiuni

În imediata vecinătate a amplasamentului studiat se regăsesc funcțiuni diverse, specifice unei zone periferice aflate în proces de dezvoltare urbanistică, respectiv terenuri agricole, zone de locuințe individuale și zone destinate funcțiunilor de instituții publice și servicii, reglementate prin documentații de urbanism aprobate.

Amplasamentul face obiectul elaborării unui P.U.Z. și R.L.U. aferent construirii unui lăcaș de cult, prin care se propune schimbarea funcțiunii existente din zonă de unități agricole în zonă pentru instituții publice și servicii – lăcaș de cult.

Funcțiunea propusă se integrează în contextul urbanistic existent, fiind compatibilă cu funcțiunile aprobate în vecinătate și contribuind la dezvoltarea echilibrată a zonei. Activitățile desfășurate în cadrul obiectivului propus au caracter nepoluant, nu generează disconfort asupra vecinătăților și nu afectează negativ utilizarea terenurilor învecinate.

Prin realizarea investiției se urmărește completarea infrastructurii de servicii și dotări comunitare, asigurând o relaționare funcțională corespunzătoare între zonele existente și cele propuse pentru dezvoltare.

Folosința actuală a amplasamentului analizat

Imobilul analizat este identificat prin C.F. nr. 366424 Arad, având suprafața de 5.001 mp, categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul Municipiului Arad.

În prezent, terenul este liber de construcții și nu este utilizat pentru activități productive. Amplasamentul nu beneficiază de construcții sau amenajări aferente unei funcțiuni existente.

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

Terenul studiat este proprietatea privată a Municipiului Arad, asupra acestuia fiind constituit drept de superficie pe o perioadă de 49 de ani în favoarea Parohiei Ortodoxe Române – Ceala Filia Sântoma, în vederea realizării investiției propuse.

Imobilul nu este grevat de servituți care să împiedice realizarea investiției, cu excepția condițiilor de protecție și reglementare aferente infrastructurilor existente din zonă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspect calitative ale fondului construit

Zona studiată prezintă un grad redus de ocupare cu fond construit, având un caracter periferic, aflat în proces de transformare și dezvoltare urbanistică. Fondul construit

existent în vecinătate este reprezentat în principal de construcții de locuințe individuale și obiective aprobate prin documentații de urbanism recente.

În situația actuală, amplasamentul propus pentru reglementare este liber de construcții, procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) existent fiind de 0,00%, iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent fiind de 0,00.

Calitatea fondului construit din zona învecinată este specifică zonelor periferice ale municipiului, cu construcții realizate etapizat și cu infrastructură în curs de dezvoltare. Prin investiția propusă se urmărește valorificarea eficientă a terenului și integrarea unei funcțiuni de interes comunitar – instituții publice și servicii – lăcaș de cult, în concordanță cu dezvoltarea urbanistică a zonei.

Realizarea obiectivului va conduce la creșterea gradului de utilizare a terenului, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși, a regimului de construire, a retragerilor față de limitele de proprietate și a procentului minim de spații verzi prevăzut prin reglementările în vigoare.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent, zona beneficiază limitat de servicii și dotări publice, având un caracter predominant periferic. Prin investițiile aprobate și propuse în vecinătate se urmărește dezvoltarea treptată a zonei și creșterea nivelului de dotare urbană.

Realizarea unui lăcaș de cult va contribui la completarea necesarului de servicii comunitare, oferind un spațiu destinat activităților religioase, sociale și comunitare.

Asigurarea cu spații verzi

În prezent, amplasamentul nu este amenajat ca spațiu verde organizat, terenul având caracter de teren liber.

Prin soluția urbanistică propusă se va asigura o suprafață minimă de 20% spații verzi amenajate din suprafața terenului reglementat, conform prevederilor legislației în vigoare și reglementărilor locale aplicabile Municipiului Arad.

Spațiile verzi vor fi realizate sub forma unor zone înierbate, plantații de arbori și amenajări peisagistice aferente funcțiunii propuse.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Amplasamentul nu este afectat de riscuri naturale majore. Terenul este situat într-o zonă de câmpie, fără fenomene de instabilitate, alunecări de teren sau eroziuni active.

Eventualele riscuri sunt reprezentate de fenomene meteorologice specifice zonei de câmpie (ploi abundente, vânturi puternice, temperaturi extreme), care vor fi gestionate prin soluțiile tehnice adoptate la realizarea investiției.

Nu au fost identificate riscuri naturale care să împiedice realizarea funcțiunii propuse prin prezentul P.U.Z.

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată nu este echipată în prezent cu rețele edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială și telecomunicații.

În incinta propusă pentru reglementare nu există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială sau telecomunicații.

În proximitatea amplasamentului există o linie electrică aeriană, precum și un post de transformare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu conține elemente de patrimoniu construit sau natural care să necesite măsuri speciale de protecție și nu prezintă potențial balnear sau turistic semnificativ. Terenul nu este expus riscurilor naturale majore, nu este inundabil și are stabilitatea asigurată, conform studiului geotehnic.

Având în vedere amplasamentul terenului și funcțiunea propusă, se va asigura un echilibru corespunzător între suprafețele ocupate de construcții, circulații, platforme amenajate și cele destinate spațiilor verzi.

Nu se identifică probleme deosebite privind protecția mediului, altele decât cele care se impun în mod curent prin respectarea legislației în vigoare. În prezent, nu se constată activități poluante în zona studiată care să impună măsuri speciale.

Lucrările propuse nu vor avea un impact semnificativ asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și nu vor afecta obiectivele existente sau propuse în zonă.

Poluarea solului și a apei nu este posibilă în condiții normale de funcționare, deoarece:

- nu se vor desfășura activități care să genereze noxe sau substanțe periculoase pentru sol și apă;
- funcțiunea propusă nu presupune activități industriale sau tehnologice poluante;
- nu sunt generate emisii de gaze sau substanțe toxice care, în combinație cu precipitațiile, să poată periclita calitatea apei sau a solului.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze poate apărea temporar, în special în perioada de execuție a lucrărilor și în zonele cu trafic auto, însă aceasta se va încadra în limitele legal admise, cu respectarea măsurilor prevăzute de legislația în vigoare.

Zone de protectie impuse.

În cadrul zonei studiate se vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse prin legislația în vigoare, prin avizele de specialitate și prin reglementările tehnice aplicabile.

Se vor respecta zonele de protecție aferente rețelelor electrice existente în zonă, respectiv față de linia electrică aeriană și postul de transformare existente în proximitatea amplasamentului.

De asemenea, se vor respecta condițiile impuse pentru drumul DE 470 — strada Câmpul Albinelor, prin rezervarea suprafeței necesare lărgirii ulterioare a profilului stradal la 12,00 m, respectiv 6,00 m din axul drumului existent.

Pentru canalele existente în zona studiată, aflate în administrarea instituțiilor competente, se vor respecta zonele de protecție, servituțile și condițiile tehnice stabilite prin avizele de specialitate.

Amplasarea construcțiilor, împrejmuirilor, circulațiilor, platformelor și a rețelelor edilitare se va realiza cu respectarea retragerilor reglementate prin prezentul P.U.Z., a

prevederilor Codului Civil, a normativelor tehnice în vigoare și a condițiilor impuse prin avize.

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

În incinta propusă pentru reglementare nu există fond construit.

Conform zonării seismice, după Normativul P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu perioada de colț Tc = 0,7 sec. și accelerația terenului pentru proiectare ag = 0,20 g.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, fiind identificat prin C.F. nr. 366424 Arad. Imobilul este proprietatea privată a municipiului Arad, cu drept de superficie pe durata de 49 de ani în favoarea Parohiei Ortodoxe Române – Arad-Ceala, Filia Sântoma.

Căile de comunicație existente, respectiv drumul DE 470 — strada Câmpul Albinelor, aparțin domeniului public, iar în zona studiată există canale aflate în administrarea instituțiilor competente.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile identificate în zona studiată sunt:

- terenul propus pentru reglementare nu este utilizat corespunzător potențialului său urbanistic și funcțional;
- conform prevederilor PUG al Municipiului Arad actualizat, aprobat prin HCLM Arad nr. 530 din 29.09.2026, amplasamentul este încadrat în zonă de locuințe, fiind inclus într-un areal destinat dezvoltării funcțiunilor rezidențiale și serviciilor aferente, ceea ce impune reglementarea prin PUZ a funcțiunii propuse de instituții publice și servicii – lăcaș de cult;
- drumul DE 470 — strada Câmpul Albinelor are un profil existent insuficient, fiind necesară rezervarea terenului pentru lărgirea ulterioară la un profil stradal de 12,00 m;
- accesul auto și pietonal la incinta studiată necesită reglementare și amenajare corespunzătoare;
- în prezent, drumul existent nu dispune de trotuare amenajate;
- incinta propusă pentru reglementare nu este echipată cu rețele edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială și telecomunicații;
- în proximitatea amplasamentului există rețele electrice aeriene și post de transformare, pentru care se vor respecta zonele de protecție și condițiile impuse prin avizele de specialitate;
- în zona studiată există canale, respectiv HC 465/4 și HB 500, pentru care se vor respecta culoarele de protecție și condițiile stabilite de administratorii acestora;
- lipsa amenajărilor specifice funcțiunii propuse, respectiv circulații de incintă, parcaje, platforme, spații verzi amenajate și echipare tehnico-edilitară.

Deși amplasamentul este situat într-o zonă cu potențial de dezvoltare, lipsa echipării edilitare complete și profilul insuficient al drumului existent reprezintă limitări actuale. Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune reglementarea funcțiunii de instituții publice și servicii – lăcaș de cult, asigurarea acceselor, rezervarea terenului necesar lărgirii profilului

stradal și stabilirea condițiilor urbanistice necesare dezvoltării controlate a amplasamentului.

2.10. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi exprimate în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, desfășurată conform prevederilor legale în vigoare privind elaborarea documentațiilor de urbanism.

Având în vedere funcțiunea propusă, respectiv instituții publice și servicii – lăcaș de cult, investiția răspunde unei necesități comunitare și contribuie la completarea dotărilor de interes public din zona studiată.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se urmărește reglementarea urbanistică a terenului, asigurarea acceselor carosabile și pietonale, a parcajelor, a spațiilor verzi și a echipării edilitare necesare, fără afectarea negativă a vecinătăților.

Pe parcursul procedurii de informare și consultare, eventualele observații, propuneri sau solicitări formulate de populație vor fi analizate și, după caz, integrate în documentație, cu respectarea cadrului legal, a avizelor de specialitate și a obiectivelor propuse prin P.U.Z.

3. CAPITOLUL III
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare și analizele realizate pentru amplasamentul studiat se constată că nu există elemente nefavorabile majore care să împiedice soluția urbanistică propusă.

Pentru elaborarea documentației au fost avute în vedere următoarele studii și documente:

- studiul topografic, cu delimitarea zonei studiate, identificarea imobilelor, a căilor de comunicație și a elementelor existente în teren;
- studiul geotehnic, privind condițiile de fundare și stabilitatea terenului;
- documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de elaborare, relevante pentru zona studiată;
- Certificatul de Urbanism emis pentru elaborarea documentației P.U.Z. și R.L.U.

Studiile și analizele efectuate conduc la concluzia că amplasamentul poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, respectiv instituții publice și servicii – lăcaș de cult, și poate fi asigurat cu accesele, parcajele, spațiile verzi și utilitățile necesare funcționării obiectivului.

Soluțiile tehnice propuse se vor definitiva în etapele următoare, în funcție de condițiile ce vor fi stabilite prin avizele și acordurile solicitate conform Certificatului de Urbanism.

3.2. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

În cadrul zonei studiate se vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse prin legislația în vigoare și prin reglementările tehnice aplicabile.

În proximitatea amplasamentului există rețele electrice aeriene, inclusiv LEA 20 kV, precum și un post de transformare situat în partea de est a zonei studiate. Pentru acestea se vor respecta culoarele de protecție și condițiile tehnice ce vor fi stabilite de operatorul de distribuție, prin avizul de specialitate.

În zona studiată există canalele HC 465/4 și HB 500. Pentru acestea se vor respecta zonele de protecție, servituțile și condițiile ce vor fi stabilite de administratorii acestora, conform legislației în vigoare.

De asemenea, se va respecta rezerva de teren necesară pentru lărgirea drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor, la un profil stradal de 12,00 m, respectiv 6,00 m din axul drumului existent.

Amplasarea construcțiilor, împrejmuirilor, circulațiilor, platformelor și rețelelor edilitare se va realiza cu respectarea zonelor de protecție, a retragerilor reglementate prin prezentul P.U.Z., a prevederilor Codului Civil și a normativelor tehnice în vigoare.

3.3. PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Arad actualizat, aprobat prin HCLM Arad nr. 530 din 29.09.2026, amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, fiind încadrat în zonă de locuințe, într-un areal destinat dezvoltării funcțiunilor rezidențiale și serviciilor aferente.

Anterior, amplasamentul era încadrat în zonă de unități agricole – A – Trup izolat nr. 18, conform PUG aprobat prin HCLM Arad nr. 89/1997, HCLM Arad nr. 98/1998 și prelungit prin HCLM Arad nr. 588/2023.

Prin prezenta documentație PUZ și RLU se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a zonei reglementate din zonă de locuințe în zonă de instituții publice și servicii – lăcaș de cult, precum și stabilirea reglementărilor urbanistice aferente funcțiunii propuse.

Funcțiunea propusă se corelează cu dezvoltările existente și aprobate în vecinătate, respectiv cu zona de instituții publice și servicii – lăcaș de cult, reglementată prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 535 din 30.09.2025, situată la sud și vest de amplasamentul studiat, contribuind la dezvoltarea coerentă și funcțională a zonei.

Indicatorii urbanistici propuși pentru incinta reglementată sunt:

- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 0,80;
- procent minim spații verzi = 20,00%;
- regim maxim de înălțime = S/D + P + 1E;
- înălțime maximă la streașină = 10,00 m;
- înălțime maximă la coamă = 15,00 m;
- prin excepție, pentru clopotniță, turlă și elemente de accent arhitectural, se admite înălțimea maximă de 22,00 m.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată nu prezintă un cadru natural valoros care să impună măsuri speciale de protecție. Amplasamentul nu este expus riscurilor naturale majore, nu este inundabil, iar conform studiului geotehnic terenul are stabilitatea asigurată.

Terenul aferent incintei propuse pentru reglementare este liber de construcții. Prin prezenta documentație se propune valorificarea terenului prin reglementarea unei funcțiuni de interes comunitar, respectiv lăcaș de cult și funcțiuni complementare.

Se va asigura un echilibru corespunzător între suprafețele ocupate de construcții, circulații, platforme amenajate, parcaje și suprafețele rezervate spațiilor verzi. Spațiile verzi vor fi amenajate în procent de minimum 20,00% din suprafața incintei reglementate, contribuind la integrarea peisageră a obiectivului propus și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto și pietonal la incinta propusă pentru reglementare se va realiza din drumul public DE 470 – strada Câmpul Albinelor, identificate prin nr. cadastral 366423 și 330325, situat pe latura nordică a amplasamentului.

DE 470 – strada Câmpul Albinelor este conectată la drumul național DN7 prin intermediul drumurilor de exploatare DE 439/6, DE 486/1 și DE 486/2, care prezintă o lățime de aproximativ 4,00 m și sunt amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică.

În prezent, drumul DE 470 are un profil transversal redus, cu o lățime de aproximativ 4,00 m, fiind amenajat cu îmbrăcăminte asfaltică, dar fără trotuare amenajate. Având în vedere dezvoltarea urbanistică a zonei și necesitatea asigurării unor condiții corespunzătoare de circulație, prin prezenta documentație se propune rezervarea terenului necesar pentru lărgirea ulterioară a profilului stradal la 12,00 m.

În acest scop, se rezervă o suprafață de aproximativ 201,00 mp din incinta reglementată, adiacentă drumului public DE 470, corespunzătoare asigurării unei distanțe de 6,00 m măsurate din axul drumului existent, pe întreaga lungime a frontului stradal aferent amplasamentului.

Realizarea accesului auto și pietonal, precum și lărgirea profilului stradal se vor desfășura etapizat, astfel:

Etapa I – Asigurarea accesului din drumul existent

Accesul auto și pietonal în incinta reglementată se va realiza din drumul public existent DE 470 – strada Câmpul Albinelor, în condițiile profilului stradal actual.

Se propune amenajarea unui acces carosabil cu lățimea de 7,00 m și raze de racordare de R = 6,00 m la drumul public, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de specialitate și de administratorul drumului.

În această etapă nu se propune lărgirea drumului public, ci amenajarea accesului și a circulațiilor interioare necesare funcționării obiectivului propus, cu asigurarea condițiilor de accesibilitate și intervenție conform normativelor tehnice aplicabile.

Etapa a II-a – Lărgirea profilului stradal

La solicitarea Primăriei Municipiului Arad, se va realiza lărgirea drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor, în vederea asigurării profilului stradal propus de 12,00 m, respectiv 6,00 m măsurați din axul drumului existent.

Suprafața de aproximativ 201,00 mp rezervată în incinta reglementată va fi menținută liberă de construcții, împrejmuiri și amenajări definitive care ar putea împiedica realizarea lucrărilor de modernizare a drumului.

Ulterior realizării lărgirii, accesul auto și pietonal în incintă se va asigura din drumul reconfigurat, cu adaptarea racordurilor carosabile și a amenajărilor de acces la noul profil stradal, conform documentațiilor tehnice și avizelor de specialitate.

Lărgirea efectivă a drumului se va realiza numai la solicitarea Primăriei Municipiului Arad, în baza documentațiilor tehnice și a procedurilor legale aplicabile.

Organizarea circulațiilor în incintă

Dezvoltarea circulațiilor se va realiza, prin:

- asigurarea accesului carosabil din DE 470 – strada Câmpul Albinelor, cu lățimea de 7,00 m și raze de racordare de R = 6,00 m;
- amenajarea circulațiilor carosabile și pietonale interioare, a platformelor și a parcajelor necesare funcționării obiectivului;
- organizarea accesurilor astfel încât să nu fie afectată circulația pe drumul public existent;
- asigurarea accesului autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, conform normativelor tehnice în vigoare;
- asigurarea accesibilității pentru persoanele cu dizabilități, conform prevederilor legale aplicabile;
- amenajarea locurilor de parcare în interiorul incintei, fără afectarea domeniului public;
- organizarea circulațiilor interioare astfel încât deplasarea autovehiculelor și pietonilor să se desfășoare în condiții de siguranță.

Numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism, a HCLM Arad nr. 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad și a prevederilor RLU aferent prezentului PUZ.

Costurile aferente realizării accesurilor, circulațiilor de incintă, parcajelor, platformelor și amenajărilor necesare funcționării obiectivului vor fi suportate de beneficiar/investitor, cu respectarea prevederilor legale și a condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Lucrările de modernizare a drumului public, prevăzute pentru etapa a II-a, se vor realiza în condițiile stabilite de administratorul drumului, în baza documentațiilor tehnice și a autorizațiilor necesare.

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are suprafața de **106.972,00 mp**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la reglementarea funcțiunii propuse, amenajarea corespunzătoare a accesului carosabil și pietonal la incinta propusă pentru reglementare, rezervarea terenului necesar pentru lărgirea drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor, precum și asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului propus.

Obiectivele principale ale documentației de urbanism P.U.Z. sunt:

- schimbarea funcțiunii incintei propuse pentru reglementare din zonă de locuințe, conform prevederilor PUG al Municipiului Arad actualizat, aprobat prin HCLM Arad nr. 530 din 29.09.2026 (anterior încadrată în zonă de unități agricole – A – Trup izolat nr. 18, conform PUG aprobat prin HCLM Arad nr. 89/1997, HCLM Arad nr. 98/1998 și prelungit prin HCLM Arad nr. 588/2023), în zonă de instituții publice și servicii – lăcaș de cult;
- stabilirea reglementărilor urbanistice aferente funcțiunii propuse;
- reglementarea accesului auto și pietonal la incinta studiată;
- rezervarea terenului necesar pentru lărgirea drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor, în vederea realizării unui profil stradal de 12,00 m;
- stabilirea indicatorilor urbanistici maximi, a regimului de înălțime, a retragerilor față de limitele de proprietate și a procentului minim de spații verzi;
- asigurarea locurilor de parcare și a echipării tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului propus;
- integrarea funcțiunii propuse în contextul urbanistic al zonei, în corelare cu dezvoltările existente și aprobate în vecinătate, fără afectarea negativă a proprietăților învecinate.

Bilanț teritorial în zona studiată:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă de locuințe conform (PUG Arad actualizat aprobat cu HCLM Arad nr. 530 din 29 sept.2026) Zonă unități agricole (producție) Trup izolat nr. 18 (PUG aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023)	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	189,00	0,17	390,00	0,36

	prospectului stradal (DE470)				
	TOTAL GENERAL	106.972,00	100,00	106.972,00	100,00

Incinta propusă pentru reglementare are suprafața de **5.001,00 mp** și cuprinde terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 366424 Arad. Intervențiile urbanistice propuse pe amplasament se referă la realizarea unui lăcaș de cult și a construcțiilor complementare funcțiunii principale, precum și la amenajările aferente investiției: accese, circulații carosabile și pietonale, parcaje, platforme, spații verzi, lucrări de sistematizare verticală, lucrări tehnico-edilitare și platformă gospodărească.

Funcțiunea principală solicitată de beneficiar și propusă prin Planul Urbanistic Zonal este cea de instituții publice și servicii – lăcaș de cult.

Bilanț teritorial în incinta reglementată

Nr. Crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă de locuințe conform (PUG Arad actualizat aprobat cu HCLM Arad nr. 530 din 29 sept.2026) Zonă unități agricole (producție) Trup izolat nr. 18 (PUG aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023)	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, parcări 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

3.6.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

Unitatea principală are destinația **Instituții publice și servicii – lăcaș de cult**, cu regim maxim de înălțime **S/D + P + 1E**, identificată prin simbolul **ISPct**.

ISPct – UNITATE FUNCȚIONALĂ
Instituții publice și servicii – lăcaș de cult

SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:

ISPct – construcții de cult și construcții complementare;

Sci – circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări și circulații pietonale în incinta propusă pentru reglementare;

SVi – zonă de spații verzi amenajate în incinta propusă pentru reglementare;

Spg – zonă platformă gospodărească în incinta propusă pentru reglementare;

Te – construcții și amenajări tehnico-edilitare în incinta propusă pentru reglementare;

Sc_rez – zonă de teren rezervată pentru lărgirea drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor, respectiv 6,00 m din axul drumului existent.

Utilizări funcționale

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **Instituții publice și servicii – lăcaș de cult**.

ISPct – construcții de cult și construcții complementare;

Utilizări permise și 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: magazii, copertine auto, filigorii, pergole, terase;
- platformă gospodărească pentru colectarea deșeurilor;
- construcții și amenajări aferente dotărilor tehnico-edilitare;
- circulații carosabile și pietonale, drumuri de incintă și parcaje;
- amenajarea, întreținerea și plantarea spațiilor verzi;
- mobilier urban și 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 asupra vecinătăților:

- 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, cu respectarea prevederilor legale aplicabile;

- 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 comerciale de mari dimensiuni, de tip supermarket, mall sau alte spații comerciale incompatibile cu funcțiunea zonei;
- activități care generează poluare, emisii de fum, mirosuri neadecvate sau niveluri de zgomot peste limitele legal admise;
- activități industriale, logistice sau de depozitare care pot genera trafic greu sau disconfort asupra vecinătăților;
- 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, respectiv o suprafață de aproximativ 201,00 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.

Sci – <u>circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale în incinta propusă pentru reglementare</u>

Utilizări permise:

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări și circulații pietonale;
- accese carosabile și pietonale;
- spații verzi aferente circulațiilor și parcajelor;
- copertine, pergole, mobilier urban și elemente de semnalistică;
- lucrări de sistematizare verticală;
- construcții și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării incintei.

<u>SVi – zonă de spații verzi amenajate</u>

Utilizări permise:

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
- plantații de arbori și arbuști de înălțime mică sau medie;
- alei pietonale, mobilier urban și amenajări peisagistice;
- pergole, filigorii, zone de odihnă și amenajări exterioare;
- construcții și rețele tehnico-edilitare de mici dimensiuni, necesare funcționării incintei;

- lucrări de colectare și dirijare a apelor pluviale.
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme, platforme gospodărești, parcări și circulații pietonale;
- accese carosabile și pietonale;

SPG – zonă platformă gospodărească

Utilizări permise:

- platformă gospodărească pentru colectarea deșeurilor menajere;
- spații special amenajate pentru depozitarea temporară a deșeurilor;
- acces carosabil pentru mijloacele de salubrizare;
- împrejmuiri, ecrane vegetale și amenajări de protecție vizuală;
- rețele tehnico-edilitare aferente.

Platforma gospodărească se va amplasa astfel încât să permită accesul facil al mijloacelor de salubrizare și să nu genereze disconfort asupra vecinătăților.

TE – construcții și amenajări tehnico-edilitare

Utilizări permise:

- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente echipării edilitare a incintei, subterane sau supraterane;
- foraj, bazin de retenție, rezervor/bazin pentru apă de incendiu, stație de pompare;
- rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică și telecomunicații;
- firide, tablouri electrice, cămine, conducte, racorduri și instalații aferente;
- construcții provizorii, platforme, copertine și mobilier urban, compatibile cu funcțiunea propusă.

SC REZ – zonă de teren rezervată pentru lărgirea drumului De 470 – strada Câmpul Albinelor

Utilizări permise:

- lucrări necesare lărgirii, modernizării și amenajării drumului public;
- circulații auto și pietonale;
- trotuare, accese pietonale și carosabile, refugii, treceri pietoni, piste pentru biciclete;
- spații staționare auto, parcări;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție)
- spații verzi și plantații de aliniament;
- rețele tehnico-edilitare și construcții pentru echiparea tehnico-edilitare a zonei, subterane sau supraterane, după caz;
- semnalizare rutieră și mobilier urban.

În această zonă se interzice realizarea de construcții permanente sau provizorii, împrejmuiri ori alte amenajări care ar putea împiedica realizarea viitorului profil stradal de 12,00 m.

Spatii verzi amenajate de aliniament

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi și plantații de aliniament;
- circulații auto și pietonale, trotuare, treceri pietoni, accese pietonale, accese carosabile, spații staționare auto, parcări;
- indicatoare de circulație și elemente publicitare;
- rețele tehnico edilitare și construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.
- mobilier urban.

3.6.2. Sistematizarea verticală

Cota terenului natural variază între 103,69 NMN și 104,95 NMN. Sistematizarea verticală a incintei se va realiza în corelare cu configurația terenului existent, accesele carosabile și pietonale propuse, platformele, parcajele, spațiile verzi amenajate și soluțiile de colectare a apelor pluviale.

Pentru zona lăcașului de cult se propune orientativ o cotă a terenului sistematizat de aproximativ CTS = 105,50 NMN.

Prin lucrările de sistematizare verticală se va urmări asigurarea unor pante corespunzătoare pentru evacuarea controlată a apelor meteorice, evitarea stagnării acestora pe amplasament și protejarea terenului de fundare împotriva infiltrațiilor necontrolate.

Cota finală a terenului sistematizat, cota ±0,00 a construcțiilor, pantele platformelor și racordările la drumul public DE 470 – strada Câmpul Albinelor se vor definitiva în fazele ulterioare de proiectare, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

3.6.3. Criterii compoziționale și funcționale

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a. Construcții noi: construcții specifice funcțiunii de cult și construcții complementare, în regim maxim de înălțime S/D + P + 1E, respectiv lăcaș de cult, spații administrative, sociale și auxiliare, casă parohială, altar de vară, clopotniță, troiță și alte construcții aferente funcțiunii propuse;

b. Construcții și amenajări tehnico-edilitare:foraj, bazin de retenție, rezervor/bazin pentru apă de incendiu, stație de pompare, rețele de incintă, platformă gospodărească și alte lucrări edilitare necesare funcționării obiectivului;

c. Racorduri și rețele tehnico-edilitare: racorduri și rețele de incintă pentru alimentare cu energie electrică, apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații și alte utilități necesare, în funcție de condițiile ce vor fi stabilite prin avizele de specialitate;

d. Amenajarea incintei: circulații carosabile și pietonale, platforme, locuri de parcare, alei, spații verzi amenajate și împrejmuire teren;

e. Amenajări specifice funcțiunii propuse: altar de vară, casă parohială, clopotniță, troiță, construcții anexe, mobilier urban, pergole, filigorii, copertine, terase și alte amenajări compatibile cu funcțiunea de lăcaș de cult;

f. Accese: realizarea accesului carosabil și pietonal din drumul public DE 470 – strada Câmpul Albinelor, fără a incomoda circulația existentă și cu respectarea normativelor în vigoare;

g. Rezervă pentru lărgirea profilului stradal: rezervarea unei suprafețe de aproximativ 201,00 mp, adiacentă drumului public DE 470, în vederea lărgirii ulterioare a profilului stradal la 12,00 m, respectiv 6,00 m din axul drumului existent.

În jurul construcțiilor propuse, în incintă, vor fi amenajate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și circulații carosabile. Zona liberă din jurul construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde, într-un procent de minimum 20,00% din suprafața incintei reglementate.

Construcțiile propuse vor putea fi realizate din structuri din beton armat, zidărie portantă, structuri metalice, structuri din lemn sau structuri mixte, în funcție de soluția arhitecturală și structurală adoptată la fazele ulterioare de proiectare.

Fațadele construcțiilor vor fi tratate unitar, în acord cu funcțiunea de lăcaș de cult și cu specificul zonei. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Învelitorile construcțiilor vor putea fi de tip terasă sau șarpantă, în funcție de soluția arhitecturală propusă, cu respectarea regimului maxim de înălțime admis prin prezentul P.U.Z. și R.L.U.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, în funcție de destinația construcțiilor admise, și se va concretiza la fazele ulterioare de proiectare.

3.6.4. Regimul de aliniere față de limitele de proprietate

a. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea minimă admisă față de aliniamentul frontului stradal existent, respectiv **DE 470 – strada Câmpul Albinelor**, va fi de minimum **15,00 m** față de limita de proprietate existentă, respectiv 10,98 m față de noul aliniament al parcelei.

Pe amplasamentul propus pentru reglementare este prevăzută o zonă afectată de lărgirea drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor, având lățimea de 4,02 m și lungimea de 50,03 m, rezultând o suprafață de aproximativ 201,00 mp conform bilanțului teritorial.

Această suprafață este rezervată pentru lărgirea ulterioară a profilului stradal și va fi menținută liberă de construcții permanente sau provizorii, împrejmuiri, platforme ori alte amenajări care ar putea împiedica realizarea viitorului profil stradal.

Edificarea pe retragerile față de aliniament este permisă numai pentru amenajări și lucrări compatibile cu funcțiunea propusă, precum circulații carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, lucrări de sistematizare verticală, lucrări edilitare, construcții tehnico-edilitare, elemente de semnalistică, mobilier urban, copertine sau alte amenajări exterioare, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

În zona rezervată pentru lărgirea drumului nu se admite amplasarea de construcții, împrejmuiri sau alte lucrări care ar putea afecta realizarea profilului stradal propus.

b. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Retragerile construcțiilor față de limitele laterale de proprietate, respectiv limita vestică și limita estică, vor fi amplasate la minimum **H/2** din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Retragerea minimă admisă față de limita posterioară de proprietate va fi de minimum **H/2** din înălțimea construcțiilor **,** dar nu mai puțin de **10,00 m**.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a unor construcții și amenajări de tip împrejmuiri, construcții tehnico-edilitare, copertine, magazii, filigorii, pergole, terase, platforme, circulații pietonale și carosabile, cu regim maxim de înălțime Parter și înălțime maximă de 5,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil și, după caz, cu acordul notarial al vecinilor direct afectați.

Edificarea pe retragerile față de limitele laterale și posterioare este permisă numai pentru amenajări și lucrări compatibile cu funcțiunea propusă, precum împrejmuiri, accese auto și pietonale, circulații carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, lucrări de sistematizare verticală, lucrări edilitare, construcții tehnico-edilitare, copertine, mobilier urban și elemente de semnalistică, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

c. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de minimum **H/2** din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**.

Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, accesul facil al mijloacelor și forțelor de intervenție, precum și prevederile normativelor tehnice în vigoare.

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se va asigura trecerea forțelor de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de **1,50 m** și înălțime minimă de **1,90 m**, acolo unde este cazul.

3.6.5. Regimul de înălțime

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

- înălțimea maximă la streașină: 10,00 m;
- înălțimea maximă la coamă: 15,00 m pentru construcțiile principale.

Prin excepție de la regimul general de înălțime, pentru construcțiile specifice funcțiunii de cult se admit clopotniță, turlă și elemente de accent arhitectural, inclusiv cruce, cu înălțimea maximă de 22,00 m.

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

3.6.6. Modul de utilizare a terenului

Indicatorii urbanistici propuși pentru incinta reglementată sunt:

- P.O.T. maxim propus = 40,00%
- C.U.T. maxim propus = 0,80
- Spații verzi amenajate = minimum 20,00%

3.6.7. Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi înierbate și/sau cu plantații de arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire, aliniamente simple sau duble, cu rol decorativ și de protecție, într-un procent de minimum **20,00%** din suprafața terenului reglementat.

La amenajarea spațiilor verzi se vor avea în vedere prevederile **H.G. nr. 525/1996**, actualizată, precum 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 de lăcaș de cult.

Se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare **4 locuri de parcare**.

În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

3.6.8. 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 fie asigurate condițiile de securitate la incendiu, conform legislației în vigoare.

Intrările și ieșirile din parcaje și garaje 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 de numărul utilizatorilor, fără afectarea domeniului 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.

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PROPUSĂ SPRE REGLEMENTARE		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

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza în corelare cu funcțiunile propuse prin documentația de urbanism, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de specialitate și a normativelor tehnice în vigoare.

Întrucât amplasamentul nu dispune în prezent de rețele edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială și telecomunicații, se propune asigurarea utilităților prin soluții locale și prin racordarea la rețelele existente în zonă, acolo unde acest lucru este posibil.

3.7.1 Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apă se va asigura prin realizarea unui puț forat în incintă, utilizat pentru necesarul tehnic, pentru întreținerea spațiilor verzi și carosabile, precum și pentru refacerea rezervei de incendiu, după caz. Apa potabilă necesară consumului uman va fi asigurată prin recipiente îmbuteliate.

3.7.2 Irigatii spatii verzi

Pentru asigurarea apei necesare irigării spațiilor verzi propuse, se va realiza un puț forat, cu obținerea avizului/autorizației din partea Administrației Naționale „Apele Române”, după caz.

De la forajul propus se va realiza o rețea de alimentare cu apă pentru zonele verzi din incintă.

3.7.3 Canalizare menajera

Canalizarea menajeră se va realiza prin colectarea apelor uzate fecaloid-menajere provenite de la clădirile propuse și evacuarea acestora într-o fosă septică vidanjabilă, amplasată în incintă. Vidanjarea se va realiza periodic de către o firmă specializată, în baza unui contract de prestări servicii.

3.7.4 Canalizare pluviala

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri, copertine și suprafețe amenajate fără risc de contaminare vor fi colectate și dirijate la nivelul incintei. Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile unde există risc de contaminare cu hidrocarburi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, înainte de evacuarea într-un bazin de retenție.

3.7.5 Alimentare cu apa in caz de incendiu

Alimentarea cu apă în caz de incendiu se va asigura conform prevederilor normativelor tehnice în vigoare și în funcție de cerințele stabilite prin Scenariul de securitate la incendiu, la fazele ulterioare de proiectare.

Pentru asigurarea/refacerea rezervei de apă necesare stingerii incendiilor se propune utilizarea unei surse proprii de apă, respectiv puț forat în incintă, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

În funcție de necesarul de debit și volum de apă pentru stingerea incendiilor, stabilit prin documentațiile tehnice de specialitate, se va prevedea, după caz, un rezervor/bazin de acumulare și o stație de pompare aferentă.

Soluția finală de realizare a instalațiilor de stingere a incendiilor, precum și capacitățile finale ale rezervorului de apă și ale stației de pompare, se vor detalia în fazele ulterioare de proiectare, în funcție de încadrările și cerințele rezultate din Scenariul de securitate la incendiu.

3.7.6 Alimentare cu gaze naturale/energie termica

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va fi asigurată prin soluții locale, precum pompe de căldură, aeroterme electrice, panouri sau alte soluții alternative ecologice.Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă, conform soluției tehnice stabilite de operatorul de distribuție și avizelor de specialitate. Cablurile electrice și de comunicații propuse vor fi amplasate subteran.

3.7.7 Gospodarie comunala

Gospodarie comunala - colectarea, transportul si depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de catre o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubrizare. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

În zona studiată nu există valori de patrimoniu construit sau natural care să necesite măsuri speciale de protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale majore, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată, conform studiului geotehnic.

Se va asigura, în consecință, un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, circulații, platforme amenajate și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite privind protecția mediului, altele decât cele care se impun în mod curent, conform legislației în vigoare. De asemenea, nu se constată, în prezent, existența unor activități poluante în zona studiată, care să impună luarea unor măsuri speciale.

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

Propunerile și măsurile de intervenție — tehnice, juridice, urbanistice etc. — privesc, în execuție, următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiile de specialitate:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare;
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea și preepurarea apelor uzate;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare.

3.8.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și a apei nu este posibilă în condiții normale de funcționare, deoarece:

- în zona studiată nu se vor desfășura activități care să genereze noxe sau substanțe periculoase pentru sol și apă;
- funcțiunea propusă, respectiv lăcaș de cult și funcțiuni complementare, nu presupune activități industriale sau tehnologice poluante;
- apele uzate fecaloid-menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate prin rețele interioare de canalizare și evacuate într-o fosă septică vidanjabilă, propusă în incintă;
- fosa septică va fi vidanjată periodic de către o firmă de specialitate, în baza unui contract de prestări servicii;
- apele pluviale provenite de pe acoperișuri, copertine și suprafețe amenajate unde nu există risc de contaminare cu hidrocarburi vor fi colectate și dirijate la nivelul incintei;
- apele pluviale provenite de pe platformele carosabile unde există risc de contaminare cu hidrocarburi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, înainte de evacuarea într-un bazin de retenție;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice care, în combinație cu precipitațiile, să poată periclita calitatea apei sau a solului.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze poate apărea temporar, în special în perioada de execuție a lucrărilor și în zonele cu trafic auto, însă aceasta se va încadra în limitele legal admise, cu respectarea măsurilor prevăzute de legislația în vigoare.

3.8.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona studiată, prin poziția sa, nu prezintă surse majore de risc natural. Conform studiului geotehnic, terenul are stabilitatea asigurată și nu există riscul producerii unor alunecări de teren.

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu prezintă pericole de explozie accidentală, întrucât pe teren nu se vor depozita carburanți, substanțe explozive sau alte substanțe periculoase.

3.8.3. Apele uzate

Apele uzate fecaloid-menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate prin tuburi de canalizare și cămine aferente, urmând a fi evacuate gravitațional într-o fosă septică vidanjabilă, propusă în incintă.

Fosa septică va fi vidanjată periodic de către o firmă de specialitate, în baza unui contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe învelitorile construcțiilor, copertine și suprafețe amenajate fără risc de contaminare, vor fi colectate și dirijate la nivelul incintei.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile și zonele unde există risc de contaminare cu hidrocarburi vor fi colectate prin rigole și/sau guri de scurgere și vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de evacuarea într-un bazin de retenție.

Apa colectată în bazinul de retenție va putea fi utilizată ulterior pentru irigarea spațiilor verzi din incintă, contribuind la gestionarea controlată a apelor pluviale și la reducerea impactului asupra mediului.

Sistemele de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate și pluviale se vor realiza cu respectarea avizelor de specialitate și a normelor tehnice în vigoare.

3.9. COLECTAREA DEȘEURILOR

In municipiul Arad, colectarea deseurilor se face centralizat de firma specializata, pe intreg teritoriul orasului cu utilaje adecvate. Pentru incinta se vor asigura containere EU de 1,1mc sau pubele de 120l; se prevede preselectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane - vegetale, hartie, sticla, plastic, etc.

Dupa colectare, toate deseurile sunt transportate si depuse la rampa ecologica, gestionarea lor facandu-se in concordanta cu normele EU.

3.10. TERENURI DEGRADATE

Nu exista terenuri degradate in zona studiată.

3.11. PERDELE DE PROTECȚIE

Nu este cazul.

3.12. BUNURI DE PATRIMONIU

Amplasamentul nu se află în zona bunurilor de patrimoniu.

3.13. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Arad actualizat, aprobat prin HCLM Arad nr. 530 din 29.09.2026, amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, fiind încadrat în zonă de locuințe, într-un areal destinat dezvoltării funcțiunilor rezidențiale și serviciilor aferente.

Anterior, amplasamentul era încadrat în zonă de unități agricole – A – Trup izolat nr. 18, conform PUG aprobat prin HCLM Arad nr. 89/1997, HCLM Arad nr. 98/1998 și prelungit prin HCLM Arad nr. 588/2023.

Prin prezenta documentație PUZ și RLU se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a zonei reglementate din zonă de locuințe în zonă de instituții publice și servicii – lăcaș de cult, precum și stabilirea reglementărilor urbanistice aferente funcțiunii propuse.

Funcțiunea propusă se integrează în contextul urbanistic al zonei și se corelează cu dezvoltările existente și aprobate în vecinătate, respectiv cu zona de instituții publice și servicii – lăcaș de cult, reglementată prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 535 din 30.09.2025, situată la sud și vest de amplasamentul studiat.

Prin reglementările propuse se stabilesc condițiile de construire, indicatorii urbanistici, regimul de înălțime, retragerile față de limitele de proprietate, accesurile carosabile și pietonale, necesarul de locuri de parcare, suprafețele destinate spațiilor verzi și modalitățile de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului propus.

Documentația urmărește corelarea funcțiunii propuse cu direcțiile de dezvoltare urbanistică stabilite pentru zonă, contribuind la diversificarea funcțională și completarea dotărilor de interes comunitar, cu respectarea condițiilor de compatibilitate funcțională și a cerințelor privind protecția vecinătăților și integrarea în cadrul construit existent.

3.14. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

Conform concluziilor analizei privind impactul produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate măsurile necesare, impuse de legislația în

vigoare, pentru reducerea la minimum sau eliminarea efectelor negative asupra mediului din zona studiată.

Prin reglementările propuse se urmărește eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților identificate, prin:

- reglementarea funcțiunii propuse, respectiv zonă pentru instituții publice și servicii – lăcaș de cult;
- asigurarea accesului auto și pietonal în condiții corespunzătoare;
- rezervarea terenului necesar pentru lărgirea prospectului stradal aferent DE 470 – strada Câmpul Albinelor;
- asigurarea locurilor de parcare în interiorul incintei, fără afectarea domeniului public;
- asigurarea echipării edilitare prin soluții locale și prin racordarea la rețelele existente în zonă, conform avizelor de specialitate;
- colectarea și gestionarea controlată a apelor uzate menajere și a apelor pluviale;
- amenajarea spațiilor verzi în procentul minim reglementat;
- gestionarea deșeurilor prin spații special amenajate și prin servicii de salubrizare autorizate.

Se vor respecta condițiile și impunerile prevăzute prin avizele emise de instituțiile competente, precum și prevederile legislației și normativelor tehnice în vigoare.

3.15. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.15.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national si local, si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, domeniul public al municipiului Arad, respectiv privat al statului.

3.15.2. Circulația terenurilor

Amplasamentul reglementat prin prezenta documentație este identificat prin C.F. nr. 366424 Arad și are suprafața de 5.001,00 mp. Imobilul este proprietatea privată a municipiului Arad, cu drept de superficie pe durata de 49 de ani în favoarea Parohiei Ortodoxe Române – Arad-Ceala, Filia Sântoma.

În vecinătatea amplasamentului, pe latura nordică, se află drumul de exploatare DE 470, identificat prin nr. cadastral 366423, și strada Câmpul Albinelor, identificată prin nr. cadastral 330325, aparținând domeniului public.

Prin prezenta documentație se propune **rezervarea unei suprafețe de aproximativ 201,00 mp** din incinta reglementată, adiacentă drumului public DE 470, în vederea lărgirii ulterioare a acestuia și asigurării unui profil stradal de 12,00 m, respectiv 6,00 m măsurați din axul drumului existent, pe întreaga lungime a frontului stradal aferent amplasamentului.

Suprafața rezervată pentru lărgirea drumului va fi menținută liberă de construcții, împrejmuiri și amenajări definitive care ar putea împiedica realizarea viitorului profil stradal.

Modernizarea circulației se va realiza etapizat, conform prevederilor subcapitolului 3.5. „Modernizarea circulației”, astfel:

- **Etapa I:** Asigurarea accesului auto și pietonal din drumul public existent DE 470 – strada Câmpul Albinelor, prin amenajarea unui acces carosabil cu lățimea de 7,00 m și raze de racordare de R = 6,00 m, fără lărgirea profilului stradal existent.

- **Etapa a II-a:** Lărgirea drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor la profilul stradal propus de 12,00 m, numai la solicitarea Primăriei Municipiului Arad, cu utilizarea suprafeței de teren rezervate în acest scop.

Realizarea accesului auto și pietonal, precum și lărgirea profilului stradal se vor desfășura etapizat, astfel:

- **Etapa I – Situația inițială:** Accesul auto și pietonal în incinta reglementată se va realiza din drumul public existent DE 470 – strada Câmpul Albinelor, în condițiile profilului stradal actual, cu respectarea avizelor și a condițiilor impuse de administratorul drumului.
- **Etapa a II-a – Lărgirea profilului stradal:** La solicitarea Primăriei Municipiului Arad, se va realiza lărgirea drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor, în vederea asigurării profilului stradal propus de 12,00 m, respectiv 6,00 m din axul drumului existent. Ulterior realizării lărgirii, accesul auto și pietonal în incinta reglementată se va asigura din drumul astfel reconfigurat.

Rezervarea suprafeței de aproximativ 201,00 mp nu implică transferul automat al dreptului de proprietate asupra acesteia. Regimul juridic și modalitatea de punere la dispoziție a terenului pentru realizarea lucrărilor de lărgire a drumului vor fi stabilite în etapele ulterioare, cu respectarea legislației aplicabile și a drepturilor reale constituite asupra imobilului.

Prin prezenta documentație PUZ și RLU nu se propune modificarea regimului juridic de proprietate asupra terenului, ci stabilirea reglementărilor urbanistice și a restricțiilor de construire aferente suprafeței rezervate pentru modernizarea infrastructurii rutiere.

Realizarea efectivă a lucrărilor de lărgire se va efectua în baza documentațiilor tehnice, a avizelor și a autorizațiilor necesare, în condițiile stabilite de autoritățile competente.

Tipul de proprietate asupra terenului nu se modifică prin prezenta documentație. Se propune schimbarea funcțiunii urbanistice a amplasamentului din zonă de locuințe, conform PUG al Municipiului Arad actualizat, aprobat prin HCLM Arad nr. 530/29.09.2026, în zonă de instituții publice și servicii – lăcaș de cult, cu reglementările urbanistice aferente.

Rezervarea suprafeței de aproximativ 201,00 mp pentru lărgirea ulterioară a drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor nu implică modificarea regimului juridic de proprietate asupra terenului. Statutul juridic al suprafeței rezervate și modalitatea de realizare a lucrărilor de modernizare a drumului vor fi stabilite în etapele ulterioare, cu respectarea legislației aplicabile și a drepturilor reale constituite asupra imobilului.

Lărgirea efectivă a drumului se va realiza numai la solicitarea Primăriei Municipiului Arad, în baza documentațiilor tehnice, a avizelor și a autorizațiilor necesare. Etapele concrete și termenele de realizare a lucrărilor vor fi stabilite în funcție de solicitările și deciziile autorității administrației publice locale, de condițiile tehnice și de procedurile legale aplicabile.

4. CAPITOLUL IV
CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Elaborarea P.U.Z. s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate in capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc ca propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Arad referitoare la intravilanul și extravilanul municipiului. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din P.U.G. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

4.2. PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE

Principalele categorii de intervenție care susțin și permit materializarea propunerilor prezentului P.U.Z. sunt:

- reglementarea funcțiunii propuse, respectiv zonă de instituții publice și servicii – lăcaș de cult;
- realizarea construcțiilor specifice funcțiunii de cult și a funcțiunilor complementare admise;
- asigurarea accesului auto și pietonal în incinta reglementată din drumul existent DE 470 – strada Câmpul Albinelor, prin amenajarea unui acces carosabil cu lățimea de 7,00 m și raze de racordare R = 6,00 m;
- rezervarea suprafeței de aproximativ 201,00 mp pentru lărgirea ulterioară a drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor la un profil stradal de 12,00 m;
- realizarea circulațiilor carosabile și pietonale interioare, a parcajelor și platformelor amenajate;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului propus;
- amenajarea spațiilor verzi și a zonelor plantate;
- organizarea colectării și gestionării deșeurilor în spații special amenajate.

Realizarea accesului și modernizarea infrastructurii rutiere se vor desfășura etapizat, conform prevederilor subcapitolului 3.5 – Modernizarea circulației. În prima etapă se va asigura accesul din drumul public existent, iar în etapa a II-a, numai la solicitarea Primăriei Municipiului Arad, se va realiza lărgirea profilului stradal, în condițiile legii și ale avizelor de specialitate.

Intervențiile propuse vor fi realizate în corelare cu reglementările urbanistice stabilite prin prezenta documentație, cu condițiile impuse prin avizele de specialitate și cu etapele de implementare prevăzute în Planul de acțiune.

Ordinea și termenele de realizare a investițiilor se vor stabili în funcție de necesitățile funcționale, condițiile tehnice și sursele de finanțare disponibile, cu respectarea procedurilor legale aplicabile. Înainte de punerea în funcțiune a obiectivului se vor asigura accesele, utilitățile și amenajările necesare exploatării în condiții de siguranță.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Propunerile formulate prin prezentul P.U.Z. urmăresc valorificarea potențialului urbanistic al amplasamentului prin reglementarea unei zone destinate instituțiilor publice și serviciilor – lăcaș de cult, împreună cu funcțiunile complementare admise, în vederea realizării unui obiectiv de interes comunitar.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu direcțiile de dezvoltare ale zonei și contribuie la completarea dotărilor comunitare, prin organizarea corespunzătoare a incintei și asigurarea condițiilor necesare desfășurării activităților specifice, cu respectarea caracterului urbanistic al vecinătăților.

Prin documentație sunt stabilite reglementările și restricțiile urbanistice privind utilizarea funcțională a terenului, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, indicatorii urbanistici (POT și CUT), regimul de înălțime, retragerile față de limitele de proprietate, circulațiile, parcajele, spațiile verzi și echiparea tehnico-edilitară, detaliate în Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Pentru implementarea propunerilor urbanistice sunt necesare următoarele măsuri:

- aprobarea documentației P.U.Z. și R.L.U. prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad;
- respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin documentația aprobată;
- obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare realizării investiției, conform legislației aplicabile;
- asigurarea accesului carosabil și pietonal din drumul DE 470 – strada Câmpul Albinelor, precum și realizarea parcajelor și a echipării tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului;
- respectarea etapizării accesului, cu utilizarea drumului existent în prima etapă și adaptarea accesului la profilul stradal propus în etapa a II-a, în cazul realizării lucrărilor de lărgire a drumului;
- menținerea liberă a suprafeței de aproximativ 201,00 mp, rezervată pentru lărgirea ulterioară a drumului DE 470 – strada Câmpul Albinelor la un profil stradal de 12,00 m, lucrările urmând a fi realizate numai la solicitarea Primăriei Municipiului Arad, în condițiile legii;
- adoptarea unor soluții arhitecturale și peisagistice coerente, adaptate funcțiunii de lăcaș de cult și caracterului zonei.

Implementarea investiției se va realiza în conformitate cu reglementările stabilite prin prezentul P.U.Z. și R.L.U., cu prevederile Planului de acțiune și cu condițiile impuse prin avizele de specialitate.

În aprecierea elaboratorului, reglementările propuse asigură cadrul urbanistic necesar dezvoltării funcțiunii de cult, cu integrarea corespunzătoare în zona studiată și cu posibilitatea adaptării infrastructurii de acces la necesitățile de dezvoltare ulterioară.

Întocmit:
Specialist cu drept de semnătură
RUR cat. DZ0 Arh.-Urb. Alexandra CORNEA