



CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru conținut GM 010 / 2000



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoaștere a documentației
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evoluția zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulația
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Opțiuni ale populației

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulației
- 03.05. Zonificarea funcționala
- 03.06. Dezvoltarea echipării edilitare
- 03.07. Protecția mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoaștere

Beneficiar	BISERICA PENTICOSTALA EBEN-EZER
Denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru CONSTRUIRE LOCAȘ DE CULT, ÎMPREJMUIRE, ACCESURI, AMENAJĂRI PLATFORME, CIRCULAȚII INTERIOARE ȘI STAȚIONARE, AMENAJĂRI TEHNICO-EDILITARE AFERENTE, ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament	Jud. Arad, municipiul Arad, Str. Ioan Fluieraș, nr. 62, CF Nr. Cad 364147, jud. Arad
Proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
Număr proiect	71/2024
Faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a municipiului Arad, în UTR 16 în zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona LMu16a, subzonă predominant rezidențială de tip urban.

Terenul pe care se face propunerea are suprafața de 1167 mp conform C.F. cu nr. 364147;

Folosința actuală: curți construcții, proprietate privată, intravilan;

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unui lăcaș de cult în regim de înălțime P+1E.

În cadrul proiectului de față – *Întocmire PUZ și RLU aferent în vederea realizării zonei pentru funcțiunea lăcaș de cult*, prin tema de proiectare au fost solicitate următoarele:

- clădire lăcaș de cult
- platforma carosabilă incintă, parcaje de incintă, alei pietonale, platforma gospodărească
- dotări tehnico- edilitare (rețea de apă, rețea de canalizare, rețea alimentare gaze, rețea alimentare energie electrică, etc
- sistematizarea verticală a terenului;
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 1653 din 16 octombrie 2024.

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

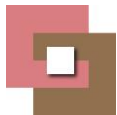
Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a municipiului Arad, la Vest de strada Baba Novac și la Nord de strada Ioan Fluieraș jud. Arad.

Are suprafața de 1677 mp conform C.F. cu nr. 364147;

Folosința actuală: curți construcții, proprietate privată, intravilan;

-Avizul de oportunitate nr. 28 din 09.07.2025.

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



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

Documentația s-a elaborat în conformitate cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea Ghidului de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea nr. 18/1991, republicată, privind fondul funciar;
- Legea nr. 7/1996, republicată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Codul Civil – aplicabil în ceea ce privește dreptul de proprietate, servituțile de trecere și alte aspecte juridice relevante;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea II – Apa
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea III – Zone Protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea IV – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
- HCLM nr. 187/2024 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
- HCLM nr. 572/26.10.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
- HCLM nr. 521/16.09.2024 privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal - Zonă cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare – servicii, comerț, turism, administrativ”.

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

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

02.01. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a municipiului Arad, la vest fiind strada Baba Novac și la sud strada Ioan Fluieraș.

Folosința actuală: curți construcții, proprietate privată, intravilan;



Zona de amplasament are conform PUG actual si zona RLU aprobata, funcțiunea LM zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona LMu16a predominat rezidențială cu clădiri de tip urban.

Zona are toate dotările edilitare.

02.01.01 Potențial de dezvoltare

Amplasamentul studiat este situat în partea de vest a municipiului Arad, într-un cartier urban cu caracter preponderent rezidențial, marcat de un nivel redus de investiții recente și de o infrastructură edilitară funcțională, dar modestă. Zona nu se află într-un proces activ de dezvoltare urbanistică și nu prezintă un potențial imobiliar ridicat, fiind caracterizată de o populație cu venituri medii și scăzute, precum și de o lipsă a funcțiunilor comunitare complementare.

În acest context, realizarea unui lăcaș de cult pe parcela analizată reprezintă o intervenție valoroasă, care poate contribui la revitalizarea socială a cartierului și la creșterea coeziunii comunitare. Funcțiunea religioasă propusă răspunde unei nevoi reale pentru spații destinate nu doar activităților religioase, ci și activităților educative si culturale și filantropice.

Lăcașurile de cult pot funcționa ca centre comunitare cu rol activ în sprijinul grupurilor vulnerabile sau al tinerilor, oferind un cadru organizat pentru implicare civică, sprijin social și activități cu caracter educațional și spiritual. În lipsa altor dotări publice în proximitate, această investiție capătă o relevanță sporită pentru locuitorii cartierului.

De asemenea, parcela beneficiază de un regim urbanistic clar, neafectat de riscuri naturale, zone de protecție sau restricții speciale, ceea ce o face adecvată pentru dezvoltarea propusă. Accesul direct la strada Ioan Fluieraș permite o integrare funcțională bună în țesutul urban existent, fără necesitatea unor intervenții costisitoare asupra infrastructurii.

Astfel, funcțiunea propusă are potențialul de a adăuga valoare socială, culturală și comunitară zonei, contribuind la reechilibrarea funcțională a cartierului și la susținerea dezvoltării unor servicii de utilitate publică în cadrul unui context urban consolidat.

02.02. Încadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea Vest a municipiului Arad.

Terenul are suprafața totală de **1167 mp** conform C.F.nr.364147 Arad;

Folosința actuală: curți construcții, proprietate privată, intravilan;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – trei proprietăți private cu clădiri rezidențiale unifamiliale cu Nr. FN Nr. Top. 7337/6684/1, Nr. 49 si Nr. 45-47.

la Vest - Strada Baba Novac, drum asfaltat si vis-a-vis clădiri rezidențiale de tip unifamiliale.

la Est - proprietate privată cu clădiri rezidențiale unifamiliale Nr. 60.

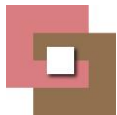
la Sud- strada Ioan Fluieraș, drum asfaltat si vis-a-vis clădiri rezidențiale unifamiliale.

Incinta propusă spre reglementare are lățimea la frontul străzii Baba Novac de 16,84 m, iar la frontul străzii Ioan Fluieraș de 43,68 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Destinația lui actuală fiind - teren curți construcții în intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.28 NMN (vest spre Baba Novac) și 107.89 NMN (Sud spre Ioan Fluieraș). Sistematizarea terenului se va face în funcție de cotele actuale ale străzilor, în mod special ale străzii Baba Novac, deoarece asfaltul este cota de referință în sistematizarea străzilor existente si viitoare, iar cota străzii este de 107.10 NMN.



Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

02.03.01. Relief

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

02.03.02. Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

02.03.03. Clima

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

Condițiile climatice din zona pot fi sistematizate prin următorii parametri:

Temperatura aerului:

Media lunara minima : -1.2 °C – Ianuarie;

Media lunara maxima : +21.5 °C – Iulie, August;

Temperatura minima absoluta : -35.53 °C

Temperatura maxima absoluta : +42.5 °C

Temperatura medie anuala : +10.7 °C;

Precipitații :

Media anuala : 600...700 mm.

02.03.04. Vegetatie

Terenul analizat are folosința de curți construcții, fiind amplasat în intravilanul municipiului Arad. În prezent, suprafața este neamenajată, fără intervenții de peisagistică sau plantări organizate. Vegetația este una spontană, formată preponderent din ierburi perene, buruieni și arbuști ocazionali, care s-au dezvoltat natural în lipsa unei întrețineri sistematice.

Elemente valoroase ale cadrului natural nu sunt prezente. Nu există arbori maturi sau formațiuni vegetale protejate. Solul este acoperit parțial cu vegetație liberă și în unele porțiuni cu pietriș sau materiale rezultate din activități anterioare minore, nesistematizate.

2.3.02. Date ale studiului geotehnic

Studiul Geotehnic si Referatul de Verificare este in curs de elaborare pentru faza de avizare.

02.04.Circulatia

Principala cale de circulație din zona studiată este Baba Novac, in partea de Vest a terenului;

Această stradă nu asigură accesul direct la incinta reglementată, de aceea se propune realizarea accesurilor in incinta studiata prin strada Ioan Fluieraș, ce va asigura legătura din principala cale de circulație si incinta studiata.

In incinta se propune realizarea unui carosabil cu lățimea de 7,00 m cu doua benzi de circulație, fiind accesibil prin intermediul punctului de racord propus al străzii Ioan Fluieraș.



02.05. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință „terenuri curți construcții”.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

Pe cele două laturi ale parcelei unde avem în proximitate strada Baba Novac și Ioan Fluieraș, există rețele de apă-canal, gaz și curent. Terenurile din jur sunt ocupate preponderent cu locuințe individuale, reglementate conform PUG în vigoare, în subzona LMu16a – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime. O parte dintre proprietățile învecinate sunt înscrise în carte funciară, dar nu dețin număr administrativ (FN).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul este proprietate privată a persoanei juridice Biserica Penticostala „Eben-Ezer”.

La Nord de parcela la o distanță de 200 m se află o stație de autobuz aferentă pe strada Baba Novac.

Nu sunt disfuncționalități în zona studiată.

Amplasarea față de monumentele istorice – zona de protecție.

Amplasamentul studiat, situat în intravilanul municipiului Arad, nu este situat în vecinătatea niciunui monument istoric, cel mai apropiat monument istoric este Biserica de lemn „Cuvioasa Parascheva” cod AR-II-m-B-00482, Str. Andrei Karoly 2-4, (în incinta Spitalului clinic județean de urgență), conf. LMI actualizat în 2015 prin OMC 2828/2015, instituită în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice. Distanța dintre parcela studiată și Biserica este mai mare de 1 km.

LEGE nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejerea monumentelor istorice

TITLUL VII

Dispoziții tranzitorii și finale

*Art. 59. - Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră **zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.***

02.06. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în prezent, este descris în sumarul de mai jos :

02.06.01. Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incintă. Rețeaua de apă se află în proximitatea celor două laturi ale terenului și în funcție de soluția stabilită de furnizorul de apă se va realiza un racord în incinta terenului.

02.06.02. Canalizare menajeră:

Canalizarea menajeră va fi realizată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră a orașului aflată pe cele două laturi ale terenului, unde se găsește și rețeaua de apă potabilă.

02.06.03. Canalizare pluvială:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane, rigole și cămine până la deversarea în rețeaua de canalizare pluvială existentă pe două laturi ale terenului.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stâlp LEA de joasă tensiune, aflat la rețeaua strădală până la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul.

02.06.05. Alimentarea cu energie termică

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zonă.



Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradala.

02.07. Probleme de mediu

În zona studiata, nu există fond construit care sa afecteze cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale (rețele existente la două laturi ale parcelei). Apele pluviale vor fi dirijate către canalizarea pluviala existenta pe strada Ioan Fluieraș sau vor fi trecute prin bazinele de retenție in funcție de soluția aprobată de furnizorul de apa-canal.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației studiate terenul este liber, cu funcțiune permisa de construire conform UTR16 LMu16a - subzona predominant rezidențială, clădiri tip urban.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme si spatii verzi.

02.08. Optiuni ale populației

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările si completările ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

03.02. Prevederi ale PUG

Destinația stabilită prin PUG - UTR 16 subzona LMu16a, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu POT admis 50%.

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG – Municipiul Arad, UTR 16, subzona LMu16a, regimul de înălțime admis este de tip P, P+1, P+2.

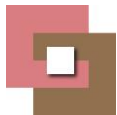
Înălțimea construcției este stabilită cu respectarea caracterului zonei și a înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără a depăși cu mai mult de două niveluri înălțimea acestora, conform Art. 22 din regulamentul UTR 16.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada asfaltată. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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



03.04. Modernizarea circulației

Accesul în incinta studiată se va realiza din strada **Ioan Fluieraș**, stradă urbană existentă, pe care se va asigura atât accesul auto, cât și accesul pietonal. Se vor realiza racorduri directe la carosabilul și trotuarele existente, în conformitate cu reglementările urbanistice și tehnice locale.

Drumul de incintă va avea o **lățime de 7,00 metri**, fiind prevăzut cu **dublu sens de circulație** și limitare de viteză pentru siguranța utilizatorilor. Aleea carosabilă va fi amplasată pe **latura estică a terenului**, cu direcție de rulare **Sud-Nord**, facilitând circulația și accesul la zona de parcaj.

În zona de acces vor fi amenajate un total de **7 locuri de parcare**, cu acces direct din drumul de incintă:

- **1 loc dedicat persoanelor cu dizabilități**, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.
- Toate parcarile sunt amplasate **la 90°** față de axul drumului.

Amenajările propuse respectă **Hotărârea nr. 187/28.03.2024** a Consiliului Local Arad, care prevede la **Art. 9** că pentru lăcașurile de cult cu arondare parohială este obligatorie asigurarea a **minimum 5 locuri de parcare**. Soluția propusă prin PUZ **depășește acest minim**, asigurând un plus de capacitate pentru evenimente sau activitate parohială extinsă.

În interiorul incintei:

- Se va amenaja o **alee pietonală**, delimitată de zona carosabilă, pentru a asigura accesul pietonal sigur și fluent către lăcașul de cult.
- Circulația auto se va face în regim de **drum de incintă cu viteză restricționată**.
- Se va urmări o **separare clară între fluxurile pietonale și auto**, pentru siguranță și funcționalitate.

Întreaga amenajare rutieră și pietonală este dimensionată și orientată în funcție de forma și poziția parcelei, aflată în zonă **predominant rezidențială (LMu16a)**, și integrează în mod echilibrat funcțiunea religioasă propusă în cadrul urban existent.

Conform **Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Arad**, în zona parcajelor amenajate la sol pentru construcții de cult se impune plantarea unui arbore pentru fiecare patru locuri de parcare, cu scop de umbră și valoare decorativă (RLU Arad). Astfel, pentru cele **7 locuri de parcare propuse**, se vor planta minim **2 arbori**.

Amenajarea spațiilor verzi aferente se va realiza prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, urmată de însămânțare cu gazon, conform prevederilor locale.

Lucrările rutiere și pietonale proiectate se conformează prevederilor **O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor** și **OUG 195/2002 privind circulația pe drumurile publice (art. 158, 159)**.

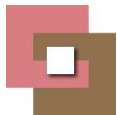
Pe durata executării lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul au obligația de a respecta normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru prevenirea oricărui accident rutier.

Costurile tuturor lucrărilor aferente acceselor rutiere, inclusiv semnalizarea rutieră (indicatoare și marcaje) realizate pe domeniul privat, vor fi suportate de beneficiar. Execuția acestora se va realiza exclusiv de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

03.05. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele funcțiuni propuse ale zonei:

Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, având ca obiect întocmirea unei documentații de urbanism pentru realizarea unei zone cu funcțiunea principală de lăcaș de cult, cu regim de înălțime P+1E.



Zona studiată este situată pe parcela liberă de construcții, parte din UTR 16, în care regimul de înălțime admis este P, P+1, P+2, iar destinațiile din vecinătate sunt preponderent rezidențiale. Modificarea propusă reprezintă o schimbare a destinației terenului, de la rezidențial la lăcaș de cult cu arondare parohială. Accesul în incintă se va realiza din strada Ioan Fluieraș, unde este prevăzut și un număr de 7 locuri de parcare, ce depășesc minimul legal de 5 locuri pentru acest tip de construcție, conform Anexei la Hotărârea nr. 187/28.03.2024, Art. 9.

Pentru zona studiată se vor amenaja următoarele:

- Acces auto și pietonal pe strada Ioan Fluieraș
- Parcări amenajate
- Spații verzi amenajate cu suprafața minimă de 20% din teren
- Circulație internă și alei pietonale

03.05.02. Destinația terenurilor din zonă:

Funcțiunea principală propusă este de lăcaș de cult, ce va ocupa parcela studiată.

Terenul este liber de construcții, cu acces din strada Ioan Fluieraș și parcare aferentă.

Se vor respecta toate normele de igienă, securitate și protecție în construcții.

Vor fi amenajate spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața totală a terenului, conform prevederilor urbanistice.

03.05.03. Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă de 12,50 m față de cota ±0.00.

Accesul auto și pietonal în incintă se va face exclusiv din strada Ioan Fluieraș, unde se va realiza racordul între carosabilul propus, aleile pietonale și infrastructura existentă.

03.05.04. Alte reglementări și condiții:

Se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 187/28.03.2024 privind parcarile pentru lăcașuri de cult și spațiile verzi aferente.

Lucrările de amenajare vor respecta normele de protecția muncii și siguranța circulației pe durata execuției.

Costurile lucrărilor de acces rutier și semnalizare vor fi suportate de beneficiar.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, urmată de însămânțarea cu gazon.

03.05.05. Indici urbanistici:

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim: 50%

C.U.T. maxim: 1,20

H max.: 12,5 m

Spațiu verde: min. 20% / lot

Drum acces, alei și parcări

Regim de înălțime: P+1E

ZONA LĂCAȘ DE CULT – zonă destinată construcției de cult cu regim de înălțime P+1E (subzonă pentru construcții cu funcțiuni religioase sau de cult, conform regulamentului UTR16).



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 8866,32 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona locuire – UTR16	5169,09	58,30	4002,09	45,14
02.	Zona Instituții si servicii – Lăcaș de cult	-	-	583,52	6,58
03.	Cai de comunicații	1962,11	22,13	2287,72	25,80
04.	Spatii verzi	1735,12	19,57	1992,99	22,48
TOTAL :		8866,32	100	8866,32	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 1167 mp

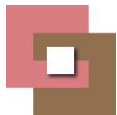
Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona locuire – UTR16	1167	100	-	-
02.	Zonă Instituții si servicii – Lăcaș de cult	-	-	583,53	50,0
03.	Carosabil	-	-	165,59	14,19
04.	Pietonal/ platforma gospodăreasca	-	-	63,79	5,47
05.	Parcări – dale înierbate	-	-	96,23	8,25
06.	Spatii verzi - loc de joaca	-	-	257,87	22,09
TOTAL GENERAL		1167	100	1167	100

03.05.06 Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural variază între cota 107.28 m NMN (în zona de Vest, spre strada Baba Novac) și 107.89 m NMN (în zona de Sud, spre strada Ioan Fluieraș). Sistemizarea verticală a incintei se va realiza în acord cu cotele străzilor existente, cu prioritate față de cota carosabilului de pe strada Baba Novac, care se va utiliza ca referință pentru stabilirea cotelor propuse (cota carosabil = 107.10 m NMN).

Amenajarea terenului va urmări asigurarea scurgerii apelor pluviale de la clădire către marginea parcelei, prin pante ușoare realizate către circulațiile carosabile și zonele verzi perimetrale.

03.05.07 Criterii compoziționale și funcționale



Pe amplasament se propune edificarea unui lăcaș de cult cu regim de înălțime P+1E, cu acces auto și pietonal din strada Ioan Fluieraș, pe latura sudică a terenului.

Funcțiunea propusă reprezintă o schimbare de destinație a terenului față de reglementările existente în UTR16 – subzona LMu16b, care este preponderent rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2. Prin prezenta documentație, se propune reglementarea parcelei ca zonă funcțională dedicată activităților religioase – construcții de cult cu caracter parohial, în acord cu articolul 22 al UTR16, care permite adaptarea funcțională în limitele caracterului zonei și cu respectarea normelor urbanistice.

Amenajările exterioare vor cuprinde:

- un drum de incintă cu lățime de 7,00 m, cu două benzi de circulație;
- 7 locuri de parcare amenajate la 90° pe latura estică a incintei, dintre care 1 va fi rezervat persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu cerințele locale;
- o alee pietonală cu legătură la trotuarul de pe strada Ioan Fluieraș;
- zone verzi amenajate și plantate cu arbori aferenți parcajelor (1 arbore/4 locuri), conform normelor locale.

03.05.08 Regimul de aliniere

Zona edificabilă a construcției propuse (lăcașul de cult) va fi amplasată central în cadrul incintei, în retragere față de limitele de proprietate, respectând următoarele aliniamente:

- Retrageri față de strada Ioan Fluieraș (Sud): 0,00 m;
- Retrageri față de strada Baba Novac (Vest): 0,63 m respectiv, 3,06 m față de zona rezidențială care are frontul stradal spre strada Baba Novac.
- Retrageri față de limita de Est (proprietate vecină): 13,16 m;
- Retrageri față de limita Nord (proprietăți rezidențiale vecine): 4,53 m respectiv, 3,00 m față de zona rezidențială care are frontul stradal spre strada Baba Novac.

Accesul auto și pietonal se face din strada Ioan Fluieraș, printr-un racord propus la drumul asfaltat existent.

03.05.09 Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru construcția lăcașului de cult este P+1E, cu o înălțime totală maximă de 12,00 m, măsurată de la cota trotuarului propus până la aticul construcției. Acest regim respectă prevederile Art. 22 din UTR16 privind armonizarea înălțimii noilor construcții cu cele învecinate, care permite diferențe de cel mult două niveluri față de clădirile adiacente.

Având în vedere că vecinătățile sunt dominate de construcții cu regim de înălțime P, P+1, lăcașul de cult P+1E se încadrează în caracterul zonei și respectă regimul specific subzonei LMu16a.

03.05.10. Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare – destinată construirii unui lăcaș de cult (biserică de cartier cu arondare parohială) – se vor amenaja spații verzi înierbate și zone plantate cu arbori de înălțime mică și medie, în procent de **minimum 20%** din suprafața totală a parcelei, în conformitate cu prevederile din **HG**



525/1996, Anexa 6, punctul 6.3, care specifică obligația de a asigura **spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție** pentru construcțiile de cult.

Se vor planta arbori în conformitate cu reglementările locale și naționale, respectând normele privind înverzirea parcajelor conform HCL Arad nr. 572/2022, după cum urmează:

- minim **1 arbore la 30 mp de spațiu verde** realizat;
- **1 arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate.**

Zonele verzi vor avea rol decorativ și funcțional, contribuind la integrarea peisagistică a bisericii în contextul urban și la reducerea impactului microclimatic al suprafețelor construite.

03.06. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate lucrările privind infrastructura edilitară – racorduri la utilități, amenajări ale drumurilor de acces, ale trotuarelor și ale sistemelor de colectare ape uzate – vor fi realizate din fondurile beneficiarului.

03.06.01. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord la rețeaua publică de apă din zonă, gestionată de Compania de Apă Arad SA. Conectarea la rețea se va face pe baza unei cereri de branșare și va fi executată de operatori economici autorizați, în conformitate cu procedurile tehnice și normativele în vigoare. Conductele de alimentare vor fi executate din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD), pozate îngropat la o adâncime între 1 m și 1,2 m sub cota terenului amenajat.

Instalații de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori vor fi prevăzute conform Normativului P118/2-2013, cu asigurarea unui debit minim de 5 l/s, amplasate la o distanță maximă de 150 m față de amplasament.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră: Apele uzate provenite de la funcțiunea de lăcaș de cult vor fi colectate gravitațional printr-o rețea de conducte PVC SN4 și cămine de vizitare, și vor fi descărcate în rețeaua publică de canalizare existentă în zonă.

Canalizare pluvială: Apele meteorice provenite de pe acoperișuri și platforme vor fi preluate separat de canalizarea menajeră și descărcate fie în rețeaua pluvială a străzii, fie infiltrate controlat în sol, conform prevederilor NTPA 001/2005.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

Imobilul propus va fi racordat la rețeaua de distribuție publică de energie electrică. Instalațiile interioare vor fi proiectate și realizate conform normativelor în vigoare, incluzând circuite de iluminat interior și exterior, prize, împământare și protecție la trăsnet.

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

Încălzirea se va realiza prin sisteme autonome, luându-se în calcul utilizarea de **surse regenerabile** precum pompe de căldură și panouri fotovoltaice, în conformitate cu tendințele de eficiență energetică și sustenabilitate.

03.06.05. Gospodărie comunală

Gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin amplasarea unei platforme gospodărești de colectare a deșeurilor, dedicată exclusiv imobilului propus cu funcțiunea de lăcaș de cult. Platforma va fi organizată în interiorul incintei, cu respectarea distanțelor minime față de limitele de proprietate și față de clădire, conform normelor sanitare și de protecția mediului.



Ridicarea deșeurilor va fi efectuată de operatorul local de salubritate direct de la limita de proprietate, în zona stradală, fără acces în incintă. Platforma va funcționa ca spațiu de colectare temporară, iar pubelele vor fi scoase la stradă în zilele de colectare, fără a perturba circulația pietonală sau accesul auto principal

03.07. Protecția mediului

Conform reglementărilor în vigoare, funcțiunea propusă – construcție de cult – **nu generează emisii poluante**, zgomot sau vibrații de natură să afecteze ecosistemul urban.

Se vor respecta toate normele de protecție a mediului:

- Spațiile verzi de minimum 20% vor fi realizate cu gazon, arbuști ornamental și arbori de talie medie;
- Nu sunt identificate riscuri naturale (alunecări, inundații, poluare);
- Colectarea apelor uzate și meteorice se va face prin sistem separat.

03.08. Obiective de utilitate publică

Având în vedere poziționarea parcelei într-o zonă deja urbanizată, nu sunt necesare intervenții asupra infrastructurii publice majore. Se va realiza **un singur acces carosabil și pietonal** din drumul public existent.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică

- Amenajare acces rutier și pietonal;
- Racordare la rețelele publice (apă, canalizare, electricitate);
- Realizarea platformei pentru colectarea deșeurilor;
- Plantarea de arbori pentru integrare peisagistică și protecție climatică.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Terenul este în proprietate privată și este situat în **intravilan**, în subzona **LMu16a**. Toate amenajările vor fi executate din fondurile beneficiarului, inclusiv accesul, trotuarele, plantațiile și racordurile la utilități.

03.08.03. Circulația terenurilor

Funcțiunea propusă – **lăcaș de cult cu anexe administrative și sociale** – se încadrează în prevederile din **PUZ aprobat** pentru zona **LMu16a**, fiind compatibilă cu destinația terenurilor învecinate (locuințe individuale, dotări de cartier). Nu este necesară parcelare suplimentară.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

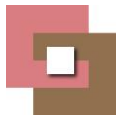
04.01. Înscrierea amenajării dezvoltării urbanistice propuse în PUG

Amplasamentul studiat se încadrează în intravilanul municipiului Arad, în zonă cu funcțiune predominant rezidențială, conform reglementărilor PUG aprobate. Întrucât, pentru edificarea obiectivului propus — lăcaș de cult cu anexe specifice funcționale — este necesară reglementarea urbanistică detaliată, prezentul Plan Urbanistic Zonal este oportun și justificat.

PUZ-ul urmărește introducerea unei funcțiuni de utilitate publică și comunitară, integrabilă urbanistic și funcțional în țesutul existent și în acord cu specificul social al zonei. Prin documentația propusă se respectă condițiile de compatibilitate funcțională, regim de înălțime și retrageri, accesibilitate, echipare edilitară și relaționare cu vecinătățile.

04.02. Categoriile principale de intervenție care susțin materializarea proiectului:

- asigurarea accesului carosabil și pietonal dinspre strada Ioan Fluieraș;



- asigurarea utilităților tehnico-edilitare existente în zonă (apă, canal, energie electrică);
- amenajarea unei platforme gospodărești pentru colectarea deșeurilor, cu evacuare din zona stradală;
- organizarea incintei într-un mod funcțional, cu respectarea normelor urbanistice și a distanțelor legale față de limitele de proprietate și clădiri existente;
- încadrarea funcțiunii propuse în caracterul general al zonei și completarea acesteia cu o funcțiune comunitară ce răspunde unei nevoi sociale reale — integrarea comunității penticostale rome și prevenirea excluziunii sociale.

Intervenția propusă nu afectează negativ vecinătățile, nu suprasolicitează infrastructura existentă și nu generează conflicte funcționale, ci contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane locale și oferă un pol de coeziune socială și spirituală.

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că acest PUZ reflectă fidel caracterul actual și potențialul zonei, propunând o funcțiune compatibilă, necesară și echilibrată, într-un cadru reglementat corespunzător.

Documentația oferă soluții coerente din punct de vedere urbanistic și tehnic, respectă cadrul legal în vigoare și susține o dezvoltare durabilă și responsabilă, cu impact social pozitiv.

Se recomandă:

- aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad;
- realizarea în regim prioritar a lucrărilor de racord la utilități și amenajare a incintei, conform avizelor și reglementărilor obținute;
- respectarea etapizării lucrărilor și a reglementărilor din regulamentul local aferent PUZ-ului.

întocmit,
arh. Dorin Crainic

șef proiect,
arh. Dorin CRAINIC