



CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru conținut GM 010 / 2000



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

- 01. Rolul Regulamentului local de urbanism
- 02. Baza legală a elaborării
- 03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- 04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
- 06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcțională

- 11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

Regulament local de urbanism – U.T.R. propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " CONSTRUIRE LOCAȘ DE CULT, ÎMPREJMUIRE, ACCESURI, AMENAJĂRI PLATFORME, CIRCULAȚII INTERIOARE ȘI STAȚIONARE, AMENAJĂRI TEHNICO-EDILITARE AFERENTE, ELEMENTE DE SIGNALISTICĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER".

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care sta la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de **1167 mp**, identificată în prezent conform C.F.nr. 364147 Arad, situat în teritoriul intravilan Jud. Arad în zona de vest .

Se dorește realizarea unei zone pentru LACAS DE CULT.

Art.2 – Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar(18/1991, republicată)



-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)

-Codul Civil

- Legea 10/1995

-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;

-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV

– Rețeaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului

Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun. Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accesuri, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – lăcaș de cult.

- **Zona studiată** are suprafața de 8.866,32 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- un racord carosabil la strada Ioan Fluieraș

- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială și energie electrică, existente la 2 străzi adiacente lotului, de-a lungul drumului public;

- **Zona propusă** spre reglementare este compusă dintr-o parcelă cu folosința teren curs construcții intravilan (terenul cu CF 364147) în suprafață de **1.167 mp**. Incinta propusă spre reglementare are lățimea la frontul de la strada Ioan Fluieraș (Sud) de 43,68 m, lățimea la frontul stradal str. Baba Novac (Vest) de 16.84 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din terenuri aflate în zona LM (subzona LMu16a, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban) în funcțiuni propuse de: **LĂCAȘ DE CULT**.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **LĂCAȘ DE CULT**.

Funcțiunile complementare sunt: drum de incintă și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Destinația și folosința terenului se schimbă din terenuri CURȚI CONSTRUCȚII în zona INSTITUȚII ȘI SERVICII: Lăcaș de cult.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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



Art.05 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1653 din 16 octombrie 2024**, eliberat de Primăria municipiului Arad;

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul Studiului de Oportunitate cu nr.28 din 09.07.2025.

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

05.3- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico-edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

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 parcuri

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).

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizată și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

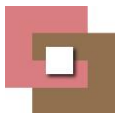
Unități industriale și depozite.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor pentru obiectivul propus – lăcaș de cult și amenajările conexe – se va realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare și în corelare cu asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Lucrările de echipare edilitară aferente obiectivului vor fi realizate de investitor, pe cheltuiala proprie sau în parteneriat cu operatorii de utilități/autoritatea locală, conform contractelor încheiate în acest scop.

Racordarea la rețelele existente se va face numai dacă acestea au capacitate disponibilă și respectă



normativele tehnice. În caz contrar, va fi necesară extinderea sau modernizarea acestora înainte de punerea în funcțiune a construcției.

Utilizări permise

- Construcții și amenajări ce se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate suficientă;
- Construcții pentru care există surse de finanțare asigurate (investitor, autoritate locală sau alte surse legale) pentru extinderea/reabilitarea rețelelor tehnico-edilitare necesare.

Utilizări permise cu condiții

- Execuția construcției este permisă doar după stabilirea, prin contract, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente și asigurarea racordării la toate utilitățile necesare funcționării: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale (dacă este cazul), telecomunicații.

Utilizări interzise

- Realizarea oricărei construcții care presupune lucrări de echipare edilitară ale căror costuri nu pot fi asigurate de niciunul dintre factorii implicați;
- Realizarea de construcții fără a exista garanția racordării la rețelele publice sau private de utilități, în condițiile normativelor în vigoare.

Autorizarea executării construcției se va face numai dacă terenul este construibil și există condiții reale de asigurare a echipării edilitare necesare, înainte de darea în folosință a obiectivului.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Destinația stabilită prin PUG - UTR 16 – Lmu16a subzona preponderent rezidențială cu clădiri de tip urban;

Folosința actuală a terenului : curți construcții, proprietăți private, intravilan;

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament de urbanism.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim: 50,00%

C.U.T. maxim: 1,20

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).

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.



Accesul la terenul studiat se va realiza din strada Ioan Fluieraș. Carosabilul din incinta care va fi racordat la strada Ioan Fluieraș va fi cu dublu sens si cu o lățime de 7,00 m.

Art. 06. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr.3, pct.3.10.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de lăcaș de cult, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații, ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura din strada Ioan Fluieraș si cu un racord cu drumul din incinta.

Amenajarea accesurilor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice strada Ioan Fluieraș. Se va realiza o structură rutieră cu îmbrăcămintă asfaltică, având o lățime a carosabilului de 7,00 m în interiorul incintei, care va asigura accesul rutier către parcurile amenajate.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru accesul de pe drumul de incintă către parcurile lăcașului de cult se va realiza prin marcaje orizontale și amplasarea de indicatoare de circulație, conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015.

Prioritatea circulației va fi acordată traficului de pe strada Ioan Fluieraș, drumul de incintă având caracter secundar și deservind exclusiv accesul auto spre parcurile amenajate în incinta ansamblului.

- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme.



- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesul carosabil și pietonal la aceasta construcție vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 - Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice Civile Romane.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal pentru construcția propusă – lăcaș de cult:

Construcția se amplasează conform următoarelor retrageri față de limitele de proprietate:

- Nord: 6,89 m respectiv, 3,00 m (fata de zona rezidențială care are frontul stradal spre strada Baba Novac).
- Nord-Vest 3,06 m (fata de zona rezidențială care are frontul stradal spre strada Baba Novac).
- Vest: 0,63 m
- Sud: 0,00 m (aliniere la limita de proprietate cu strada Ioan Fluieraș)
- Est: 13,16 m

Fațada principală orientată spre Sud este amplasată la limita de proprietate cu strada Ioan Fluieraș, separată de carosabilul acesteia printr-o zonă verde de 1,95 m și trotuarul public de 1,69 m.



Pe latura Nord-Estică, alipite la limita de proprietate, se amplasează locurile de parcare (adâncime 5,16 m), dintre care primele două, situate spre colțul Sud/Sud-Est, sunt destinate persoanelor cu dizabilități. Accesul auto se realizează din strada Ioan Fluieraș pe drumul de incintă cu lățimea de 7,00 m, de-a lungul căruia se dezvoltă parcarile. O alee pietonală cu lățimea de 1,00 m leagă parcarile de intrarea în clădire. Spațiile verzi sunt dispuse în principal pe latura Nord/Nord-Vestică. Nu se prevăd construcții anexe.

06.8 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă următoarele condiții referitoare la amplasamentul în interiorul parcelei:

Zona edificabilă pentru lăcașul de cult are o suprafață de 583,52 mp, reprezentând aproximativ 50% din suprafața totală a parcelei de 1.167 mp. Clădirea propusă are o înălțime maximă de 12,50 m și se va amplasa în conformitate cu limitele reale ale parcelei și retragerile existente.

Se vor respecta următoarele retrageri față de limitele de proprietate, conform planului de situație și avizatorilor:

- Nord: 4,53 m respectiv, 3,00 m (fața de zona rezidențială care are frontul stradal spre strada Baba Novac).
- Nord-Vest 3,06 m (fața de zona rezidențială care are frontul stradal spre strada Baba Novac).
- Vest: 0,63 m
- Sud: 0,00 m (alinie la limita de proprietate cu strada Ioan Fluieraș)
- Est: 13,16 m

Accesul se realizează de pe strada Ioan Fluieraș, iar în incintă circulația auto și pietonală va asigura accesul facil atât la parcarile aferente (7 locuri, inclusiv un loc pentru persoane cu dizabilități), cât și la intrarea principală în lăcașul de cult.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- Accesul facil al mijloacelor și forțelor de intervenție, fără obstacole;
- Respectarea condițiilor privind amplasarea și retragerile minime impuse de avizatori, fără restricții speciale în acest caz.

În interiorul parcelei nu sunt prevăzute alte construcții anexe, zona fiind destinată exclusiv edificiului lăcașului de cult și spațiilor adiacente de parcare și circulație

06.9- Amplasarea fata 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. Andrenyi 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 protejarea monumentelor istorice. Distanța dintre parcela studiată și Biserica este mai mare de 1 km.

LEGE nr.422 din 18 iulie 2001 privind protejarea 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.***



Art.07 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

07.1 - Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute, conform parcelarii. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea accesului carosabil pentru lăcașul de cult se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul loturilor propuse;

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accesuri carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesuri ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

07.2 - Accesuri pietonale

Autorizația executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, accesuri pietonale includ căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitară

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare ale rețelelor edilitare, de racordare și de bransare ale rețelei edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public local.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Art.09 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

09.1 – Parcelarea

Nu se prevede parcelarea ulterioară a terenului, parcela studiată, fiind destinată exclusiv edificării lăcașului de cult și rămânând o unitate funcțională unică.

- Terenul va rămâne neparcelat, fiind atribuit integral funcțiunii propuse, conform prezentului PUZ.
- Nu se impune formarea unor loturi secundare, întrucât nu sunt prevăzute construcții complementare independente.
- Coeficienții urbanistici se raportează la întreaga suprafață a parcelei, iar autorizarea executării construcției se va face în baza acestei unități de proprietate.

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, 12,50 m

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

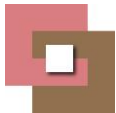
Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcției de cult se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în **afara domeniului public**, pe terenul aferent obiectivului propus.



Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, de către autoritatea publică locală competentă, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, **conform HCLM nr. 187/28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.**

Pentru construcțiile de cult se vor respecta următoarele cerințe minime (**Art. 9, alin. (2)** din HCLM 187/2024):

- **Biserici fără arondare parohială** – 1 loc de parcare la 20 de locuri;
- **Biserici parohiale** – minim 5 locuri de parcare;
- **Alte funcțiuni de cult** – numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul obiectivului, dar nu mai puțin de 5 locuri.

Art. 9

(1) Construcțiile de cult cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Lăcașe de cult - Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Biserici - 1 loc de parcare la 20 de locuri, **pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale se va avea în vedere un minim de 5 locuri de parcare.**

În cazul prezentului obiectiv – lăcaș de cult parohial – sunt prevăzute **7 locuri de parcare** în incintă, situate pe latura Nord-Estică a parcelei, cu adâncimea de 5,16 m și lățimea de 2,50 m/loc, din care primele două, amplasate pe latura Sud/Sud-Est, sunt destinate persoanelor cu dizabilități. Accesul este asigurat din carosabilul interior de 7,00 m lățime, prevăzut cu alee pietonală de 1,00 m care conectează zona parcajelor cu accesul în clădire.

Numărul locurilor de parcare asigurate depășește cerința minimă prevăzută de legislația locală, acestea fiind destinate exclusiv utilizării de către personalul și enoriașii construcției, fără utilizarea domeniului public.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

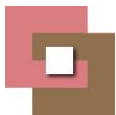
Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

10.2 - Spații verzi și plantate

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

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică /medie într-un procent de minim pentru: 20% Lăcaș de cult



conform Hotărârii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă de 2,00 m, de preferință din gard metalic sau din alte materiale durabile, rezistente la intemperii și cu întreținere redusă.

La frontul stradal, pe fațada unde este amplasat accesul principal în lăcașul de cult, împrejmuirea va fi realizată sub formă de gard semi-opac, care să permită vizibilitatea parțială spre incintă și integrarea estetică în peisajul urban. În zona din spatele terenului, la limitele de proprietate adiacente locuințelor individuale și terenurilor învecinate, împrejmuirea se va realiza sub formă de gard opac complet, asigurând protecția vizuală, intimitatea și delimitarea clară a proprietății.

Materialele folosite pentru gardurile opace vor fi din zidărie, panouri opace prefabricate sau alte soluții echivalente din punct de vedere tehnic și estetic, cu finisaje adecvate contextului arhitectural al zonei.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unitatea principală are destinația - lăcaș de cult

SUBZONĂ:

ISP_I – Subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, în clădiri dedicate, situate izolat în zone cu alt caracter și în afara zonelor centrale.

Subunități:

ZONA FUNCTIONALA

ISP_I SUBZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC, IN CLADIRI
DEDICATE, SITUATE IZOLAT IN ZONE CU ALT
CARACTER SI IN AFARA

SUBUNITATI:

ISP_I SUBZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC, IN CLADIRI
DEDICATE, SITUATE IZOLAT IN ZONE CU ALT
CARACTER SI IN AFARA ZONELOR CENTRALE

Cc - CAROSABIL

P - PARCARI IN INCINTA

SP - SPATII VERZI

P.G. - PLATFORMA (GOSPODARESCA) PENTRU
COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiuni propuse: lăcaș de cult – instituție și serviciu public de interes general, cu activități religioase, educative, administrative și sociale specifice cultului.



2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

- spații administrative și sociale aferente lăcașului de cult;
- platformă gospodărească pentru colectarea deșeurilor;
- drumuri și accese auto/pietonale în incintă;
- parcaje aferente funcțiunii;
- amenajare și întreținere spații verzi;
- sistematizarea verticală a terenului.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- spații pentru activități sociale, culturale sau educative legate de funcțiunea principală;
- spații destinate activităților caritabile și de asistență socială;
- locuință de serviciu pentru personalul clerical și auxiliar;
- activități de întrunire comunitară cu caracter ocazional (în conformitate cu legislația în vigoare privind ordinea publică și protecția mediului).

2.4. Utilizări interzise

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică;
- construcții pentru comerț cu amănuntul de tip supermarket, mall sau alte unități comerciale care nu au legătură cu funcțiunea principală;
- activități generatoare de noxe, fum, mirosuri neadecvate sau zgomot peste limitele admise;
- spații de depozitare deșeuri periculoase sau toxice.

2.5. Interdicții temporare

- Nu este cazul.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. sunt propuse subzonificări.

Destinație stabilită prin PUG – Instituții și servicii publice și de interes public în clădiri dedicate, situate izolat în zone cu alt caracter și în afara zonelor centrale (ISP_I) cu POT admis 50%. Regimul de înălțime conform PUG este descris doar pentru zona predominantă existentă în UTR 16 adică pentru subzona LMu16a subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

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	1954,14	22,04	2287,72	25,80
04.	Spatii verzi	1735,12	19,56	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 și servicii – Lăcaș de cult	-	-	583,53	50,0
03.	Carosabil	-	-	165,59	14,19
04.	Pietonal/ platforma gospodărească	-	-	63,79	5,47
05.	Parcări – dale înierbate			96,23	8,25
06.	Spații verzi - loc de joacă	-	-	257,87	22,09
TOTAL GENERAL		1167	100	1167	100

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1:

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)

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII

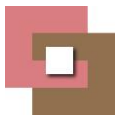
Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: **lăcaș de cult.**
- funcțiuni admise: spații administrative și sociale aferente lăcașului de cult (birou pastoral, Sali pentru grupe de copii, spații pentru activități comunitare), platforme carosabile/parcaje și drumuri de acces, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească pentru colectarea deșeurilor, zone verzi și plantații ornamentale.

Funcțiuni permise cu condiții:

- spații pentru activități social-filantropice, educaționale și culturale cu caracter necomercial (bibliotecă, sală de cateheză, spațiu pentru tineret, activități educative ocazionale);
- spații administrative pentru organizarea activităților cultului;

Funcțiuni interzise:



- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică;
- activități comerciale cu caracter permanent nelegate de activitatea cultului;
- spații de alimentație publică tip restaurant/bar;
- activități care prin specificul lor generează zgomot, noxe, miros neadecvat sau poluare.

Regim de înălțime:

Lăcaș de cult - Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, 12.50 m

Zona edificabilă pentru construcția propusă, lăcaș de cult, se amplasează pe terenul studiat respectând următoarele retrageri față de limitele proprietății și față de rețeaua stradală, asigurând integrarea urbană și accesibilitatea necesară funcțiunii.

- Pe latura Sud (fațada principală de acces, cu lungimea de 30,13 m), clădirea se amplasează la limita proprietății, cu retragere 0,00 m, asigurând accesul pietonal principal către lăcaș.
- Pe latura Vest (fațada secundară, 13,91 m lungime), retragerea față de limita de proprietate este de 0,63 m.
- Pe latura Nord se asigură o retragere de 3,00 m față de zona rezidențială care are frontul stradal spre strada Baba Novac, respectiv o retragere de 4,53 m față de limita de proprietate învecinată.
- Pe latura Nord, spațiile verzi înierbate ocupă o zonă cu retragere de minim 4,53 m față de limita proprietății.
- Pe latura Est zona edificabilă are o retragere de 13,16 m față de limita de proprietate, zona parcarilor este alipită de limita de proprietate (7 locuri, inclusiv 1 loc pentru persoane cu dizabilități), iar carosabilul intern are lățimea de 7,00 m. Accesul pietonal către clădire din această zonă este asigurat printr-o alee de 1,00 m lățime.
- Pe latura Sud, cu deschidere către strada Ioan Fluieraș, construcția este alipită de limita proprietății. În fața proprietății se află o zonă verde publică de 1,93 m, urmată de trotuar cu lățimea de 1,69 m și carosabilul străzii cu lățimea de 6,08 m.

Observații:

- Clădirea este singulară, fără corpuri anexe, iar spațiile verzi sunt concentrate pe laturile Nord și Nord-Vest ale terenului.
- Accesul auto și pietonal se realizează conform configurației descrise, asigurând funcționalitatea și confortul utilizatorilor

Parcarea autovehiculelor

- Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei conform propunerilor din prezentul PUZ. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- Pentru funcțiunea de lăcaș de cult, numărul locurilor de parcare se stabilește conform prevederilor HCLM nr. 187/2024 și normativelor în vigoare privind asigurarea parcajelor aferente dotărilor publice cu caracter religios.
- În cadrul incintei sunt prevăzute 7 locuri de parcare, dintre care un loc este rezervat pentru persoane cu dizabilități, amplasat în imediata apropiere a accesului principal.
- Locurile de parcare sunt dispuse pe latura nord-estică a parcelei, având adâncimea de 5,16 m, cu acces direct din drumul carosabil de incintă cu lățimea de 7,00 m.
- Numărul locurilor de parcare se va verifica și, dacă este cazul, se va recalcula conform legislației în vigoare și avizatorilor competenți la faza de Autorizație de construire.

Plantații



În conformitate cu HCLM nr. 572/26.10.2022, privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad:
Pentru incinta propusă spre reglementare — destinată lăcașului de cult — au fost prevăzute spații verzi amenajate cu gazon și câteva plante ornamentale, iar zona parcarilor este dotată cu arbori de dimensiuni mici.

- Spațiile verzi amenajate ocupă un procent de minim 20% din suprafața parcelei, conform reglementărilor locale aplicabile funcțiunii de cult (anexă la HCLM nr. 572/2022)
- Arborii propuși în parcaje respectă regula: 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare, pentru asigurarea umbririi și a valorii ornamentale.
- În incintă s-au propus 2 arbori de talie mică/medie, plantați pe latura Nord-Estică, aliniați cu locurile de parcare (7 locuri de parcare, inclusiv un loc destinat persoanelor cu dizabilități), conform normei locale.
- În zona verde adiacentă clădirii, situată pe latura Nord/Nord-Vestică, vor fi amplasate tufe ornamentale și arbuști de talie mică, contribuind la integrarea peisagistică a obiectivului.

Nu se prevăd plantații verticale sau copaci de mari dimensiuni, ținând cont de natura funcțiunii și de proporțiile incintei. Amenajările vegetale sunt proiectate cu scop decorativ și de confort microclimatic.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI Z1:

P.O.T. maxim: 50,00%

C.U.T. maxim: 1.20

H max.: 12,50 m

Spațiu verde: min. 20% în interiorul parcelei

Drum acces, alei și parcuri

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).

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. Dorin CRAINIC

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC