



TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

156/2026
P.U.Z. si R.L.U.
"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

| | |
|----------------------------|---|
| Denumire proiect: | P.U.Z. si R.L.U. – "INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO-CULTURAL, etc" |
| Amplasament: | mun. ARAD, intravilan, Str. Agricultorilor, nr.6, CF nr.321467 Arad |
| Beneficiar: | PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA |
| Faza: | Studiu de Oportunitate |
| Proiectant general: | TATA ARCHITECTS s.r.l. |
| Proiect nr.: | 156/2026 |
| Data elaborării: | aprilie 2026 |

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din mun. Arad și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. inițial.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 116/04.02.2026 și avizul de oportunitate nr. 17/24.03.2026.**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 parcelă, conform CF nr. 321468 Arad, în suprafața de 1.257 mp și **cu categoria de folosință arabil în intravilan.**

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea dezvoltatorului PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA, – este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

- stabilirea de reglementări privind parcurile si spațiile verzi;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Pe parcela propusa spre reglementare se vor putea edifica construcții în regim de înălțime max. P+1E care să adăpostească funcțiuni pentru institutii (lacas de cult, casa parohiala, gradinita, centru socio-cultural, etc)

Totodată se va asigura amenajarea accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza amenajarea unui trotuar pe domeniul public, pe latimea frontului stradal al parcelei reglementate, avand o latime de min. 1 m; reglementarea accesului la incinta din str.Agricultorilor, aflata la vest de amplasament; racordarea amplasamentului la utilitatile aflate pe str. Agricultorilor.

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 588/2023;
- o PUG Arad in curs de elaborare – Etapa VI;
- o Certificatul de urbanism nr. **116/04.02.2026**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o **Avizul de oportunitate nr. 17/24.03.2026**;
- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Cadru legislativ:

- o HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.
- o HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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



TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

156/2026
P.U.Z. si R.L.U.
"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

Zona propusa spre reglementare prezintă front la strada Agricultorilor, aflata la vest de amplasament, de unde se va realiza si accesul auto si pietonal în zona reglementată.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al Mun. Arad, în nordul municipiului (Cartier Poltura).

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul existent – Str. Agricultorilor, asfaltat. Terenul are frontul stradal de 21,70 m și adâncimea de 55,13 m ÷ 56,37 m.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: Lacas de Cult – in curs de executie, functiune reglementata prin PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 446/30.08.2023 (CF nr. 332671 Arad);
- la sud: imobil cu destinatie rezidentia, cladire edificata (CF nr. 303932 Arad);
- la est: teren agricol în intravilan, nereglementat (zonă industrie prevăzută prin PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ) (CF nr. 357361 Arad);
- la vest: Str. Agricultorilor (CF nr. 355588 Arad).

Zona studiată insumeaza o suprafata de **12.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – primele 2 zone functionale aflate la nord de amplasament;

Est – teren agricol în intravilan, nereglementat (zonă industrie prevăzută prin PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ);

Sud – str. Dr. Teodor Botis;

Vest – prima zona functionala aflata la vest de Str. Agricultorilor;

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare, din str. Agricultorilor, aflata la vest de amplasament.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are o forma neregulata, incadrandu-se intr-un dreptunghi cu laturile cuprinse intre 21,47 m – 22,31 m (latime) si 55,14 m - 56,37 m (adincime).

Profilul terenului este relativ plat. Cotele de nivel oscilează între 110,21 NMN și 110,55 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

Geologia regiunii. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie 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, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele 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, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este 70 cm .. 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -5,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

± 0,00 m...-0,20 m – Umplutură pământ;

- 0,20 m...-0,80 m – Argilă, maronie, consistentă;

- 0,80 m...-1,40 m – Argilă, maroniu, gălbuie, prăfoasă, nisipoasă;

- 1,40 m...-5,00 m – Nisip fin și mijlociu, gălbui;

- 5,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate foarte mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este

$$p_{conv} = 260,00 \text{ kPa};$$

Pe parcursul cercetărilor s-a ținut cont și de harta geologică a zonei, Normativul NP-074/2014 privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare în



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL, etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 și STAS 1242/4-85, STAS 2914-84, NP074/2014, NP112/2014.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Agricultorilor – drum colector de categoria IV, modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică. Lățimea prospectului stradal este de cca. 23 m:

- carosabil 6,50 m, cu o bandă de circulație pe sens
- alei pietonale 1,20 m doar pe latura vestică a drumului
- zone verzi 7,50 m ÷ 8,00 m de parte și cealaltă a carosabilului

Str. Agricultorilor asigură accesul direct la incinta reglementată prin intermediul unui racord carosabil la drumul public cu o latime de 7 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, in functie de mobilarea terenului la urmatoarele faze de proiectare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 parcela, conform CF nr. 321468 Arad, in suprafata de 1.257 mp si **cu categoria de folosinta arabil în intravilan.**

Terenul este liber de constructii, partial imprejmuit.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin continuitatea funcțiunilor existente in zona, la nord de amplasament.

Încadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă; amplasamentul **NU** se afla in zona inundabila, fiind la o distanță de aproximativ 4,0 km nord fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in zona de protectie a vreunui sit arheologic clasificat.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

- zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.

Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Masuri de securitate la incendiu:

Se vor respecta distantele **minime între construcții**, conform normativului P118-1/2025 și legislației subsecvente, pentru limitarea propagării incendiilor.



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

“INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL, etc”, intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

Măsurile și soluțiile de protecție la incendiu se vor stabili și detalia în faza de proiectare DTAC, cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

Amplasarea clădirilor de cult supraterane cu înălțime obișnuită se realizează independent, la distanțele de siguranță normate față de clădirile învecinate, sau se compartimentează față de acestea, cu elemente de construcție cu rol de separare a compartimentelor de incendiu (pereți antifoc).

Clădirile de cult supraterane cu înălțimi obișnuite vor avea asigurat accesul și intervenția autospecialelor de stingere în caz de incendiu, cel puțin pe o latură și, totodată, cel puțin pe 25% din perimetrul pereților exteriori, cu excepția celor prevăzute cu săli aglomerate sau care fac parte dintr-o clădire înaltă sau foarte înaltă, respectându-se prevederile specifice.

Clădirile de cult supraterane cu înălțime obișnuită (catedrale, biserici, lăcașuri de cult, sinagogi, temple, case de rugăciuni etc.) și ansamblurile mănăstirești cu excepția spațiilor de dormit (chilii) și a celor anexate acestora, vor îndeplini condițiile de stabilitate la incendiu prevăzute la Art.2.1.3.2 și Tabelul 2 din normativ P118-1/2025, iar clădirile parter cu capacitatea maximă simultană de 100 utilizatori, pot fi realizate din elemente de construcție din lemn minimum clasa de reacție la foc Ds1,d0 sau D-s2,d0.

Focul deschis (lumânări, candelă etc.) în orice clădire de cult poate fi utilizat în condițiile asigurării măsurilor specifice de apărare împotriva incendiilor și în locurile stabilite și amenajate corespunzător

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețele tehnico-edilitare dar dispune în fața proprietății, pe str. Agricultorilor, de rețea de apă potabilă, canalizare și energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la Str. Agricultorilor. Terenul este liber de construcții.

Vor fi asigurate spații verzi amenajate de incintă în suprafața de **minim 20%** din suprafața parcelei cu funcțiunea institutii publice și servicii – **construcții de cult** (min. 251 mp), conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor planta minim 11 arbori (9 buc pt. zona verde + 2 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 13 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;



TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026
P.U.Z. si R.L.U.
"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

Evidențierea potențialului balenar și turistic. Nu este cazul.

Pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, s-a ținut cont de următoarele criterii:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Planul Urbanistic Zonal creează un cadru clar și bine delimitat pentru dezvoltări viitoare, prin stabilirea precisă a amplasamentului, a funcțiilor admise (instituții publice, servicii, lăcaș de cult, funcțiuni educaționale și socio-culturale), a regimului de construire și a indicatorilor urbanistici. Natura investiției este una nepoluantă, cu caracter comunitar, fără procese tehnologice sau activități generatoare de emisii periculoase. Dimensiunea construcțiilor este limitată (POT max. 40%, CUT max. 0,80), iar regimul de înălțime redus contribuie la integrarea controlată în zonă.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

PUZ-ul este elaborat în concordanță cu prevederile PUG al Municipiului Arad și cu dezvoltările urbanistice recente din zona Poltura. Acesta nu generează conflicte cu alte documentații aprobate, ci contribuie la completarea și diversificarea funcțiilor existente (preponderent rezidențiale), prin introducerea unor dotări de interes public necesare comunității.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Planul integrează considerațiile de mediu prin:

- promovarea unor funcțiuni nepoluante, cu impact redus asupra mediului;
- asigurarea unui procent minim de 20% spații verzi amenajate;
- gestionarea apelor pluviale prin infiltrație naturală și dirijare controlată;
- racordarea la rețelele publice de apă și canalizare;
- colectarea selectivă a deșeurilor;
- respectarea zonelor de protecție (inclusiv culoar de zbor și rețele existente).

Prin aceste măsuri, PUZ-ul contribuie la dezvoltarea durabilă a zonei.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Problemele de mediu potențiale sunt reduse și se referă în principal la:

- disconfort temporar generat în faza de execuție (zgomot, praf);
- gestionarea deșeurilor menajere și a celor rezultate din activități comunitare;
- trafic auto ocazional asociat funcțiilor de cult și servicii.

Aceste aspecte sunt limitate și controlabile prin măsuri tehnice adecvate.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul respectă prevederile legislației naționale și europene de mediu și nu contravine obiectivelor stabilite prin documentele strategice privind gestionarea apelor, deșeurilor și protecția mediului.


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Efectele asupra mediului sunt reduse, temporare și reversibile, fiind asociate în principal fazei de execuție. În faza de exploatare, impactul este minim, specific unor funcțiuni comunitare.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu se anticipează efecte cumulative semnificative, întrucât funcțiunile propuse sunt compatibile cu caracterul rezidențial al zonei și cu dezvoltările existente sau aprobate în vecinătate.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul. Planul nu generează efecte cu caracter transfrontier.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscurile sunt reduse și limitate, nefiind prevăzute activități periculoase. Funcțiunile propuse au caracter public și comunitar, fără impact negativ asupra sănătății populației.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Impactul este local, limitat la amplasament și la zona imediat adiacentă, fără afectarea unei populații extinse.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Arealul analizat nu prezintă caracteristici naturale speciale și nu include elemente de patrimoniu natural sau cultural care să necesite măsuri speciale de protecție. Amplasamentul este situat în intravilan, într-o zonă urbanizată, fără valori naturale sau de patrimoniu deosebite și fără apartenență la arii protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unor arii naturale protejate, situri Natura 2000 sau zone de protecție a patrimoniului construit ori arheologic.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu se estimează depășirea valorilor limită privind calitatea aerului, apei sau solului. Activitățile propuse sunt nepoluante și conforme cu legislația în vigoare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Utilizarea terenului este moderată și controlată prin indicatori urbanistici (POT max. 40%, CUT max. 0,80) și prin asigurarea spațiilor verzi. Nu se generează o suprasolicitare a mediului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar criterii pentru sau internațional.

Nu este cazul. Amplasamentul nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

156/2026
 P.U.Z. și R.L.U.
 "INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
 PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
 etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
 str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
 PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.
 mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
 CUI RO23713160
 I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 17/24.03.2026.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

Informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată, conform procedurii legale. Pe durata procedurii de informare și consultare a publicului etapa a II a, nu au fost înregistrate sesizări și nu a fost consultată de nicio persoană.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit pentru zona respectivă, în concordanță cu funcțiunile din vecinătate.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin extinderea funcțiunii existente la nord de amplasament. Realizarea lăcașului de cult propus este oportună și necesară pentru locuitorii din Cartierul Poltura, cărora li se va facilita accesul la slujbele religioase, lăcașul de cult fiind amplasat în cadrul cartierului, la mică distanță față de zona rezidențială existentă.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 321467 Arad, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte, respectiv 1.257 mp.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 17/24.03.2026, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în intravilanul municipiului Arad;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența unor zone de protecție care impun anumite restricții;
- amplasamentul este racordat/bransat la rețelele tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

Nu există disfuncționalități care să necesite soluționare. Se va avea în vedere asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

156/2026
 P.U.Z. si R.L.U.
 "INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
 PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
 etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
 str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
 PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.
 mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
 CUI RO23713160
 I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- Asigurarea accesului la teren;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.
- Asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea functionarii optime a incintei.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 116/04.02.2026** emis de Primaria Municipiului ARAD, amplasamentul este incadrat în **intravilan** si are categoria de folosinta arabil.

Conform PUG Arad, terenul se afla in UTR 54, functiunea dominanta a zonei fiind zona industriala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale.

Interdicțiile permanente conform PUG Arad: nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă tensiune.

Nu există reglementări urbanistice pentru zona vizată de investiție.

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafață totală de 1.257 mp, vor fi stabilite prin prezenta documentație de urbanism.

Amplasamentul se află în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, instituirea zonelor de protecție, reglementarea accesului în zona propusă spre reglementare și a circulațiilor în incintă.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate, conform PUG în vigoare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul in incinta se va realiza din str. Agricultorilor prin intermediul unui racord carosabil la drumul public cu o latime de 7 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, in functie de mobilarea terenului la urmatoarele faze de proiectare.



TATA ARCHITECTS s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026
P.U.Z. si R.L.U.
"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.
mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o zona funcțională:

IS – INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: construcții pentru servicii - construcții pentru lacas de cult, casa parohiala, gradinita, centru socio-cultural, etc – max. 40% din suprafața parcelei, platforme carosabile și pietonale de incinta, parcuri, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, spații verzi amenajate de incinta, elemente publicitare și de signalistica, imprejmui.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Utilizări interzise: activități industriale sau de producție, indiferent de tipul acestora; depozitări en-gros, activități logistice sau platforme de depozitare; unități de comerț de tip mare (hipermarket, supermarket, comerț en-gros) sau activități comerciale cu flux intens de trafic; activități care generează poluare fonică, chimică, vibrații sau emisii peste limitele admise; service-uri auto, spălătorii auto, stații de carburanți sau alte funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei; depozitarea necontrolată a deșeurilor sau a materialelor periculoase; orice utilizări care pot afecta funcționarea lăcașului de cult, a instituțiilor educaționale sau a funcțiunilor comunitare; activități care generează trafic greu sau intens incompatibil cu zona rezidențială adiacentă.

Caracteristici ale parcelelor:

Prin prezenta documentație nu se propun operațiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Amplasarea clădirilor fata de aliniament, fata de limitele laterale și posterioare și unele fata de altele pe aceeași parcelă:

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementări urbanistice – Zonificare.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – fata de frontul stradal al str. Agricultorilor (limita vestică de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 1,00 m de la limita de proprietate;

Fata de limita posterioară de proprietate (limita estică de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m fata de limita de proprietate.

Fata de limitele laterale (limita nordică și sudică de proprietate): clădirile pot fi amplasate la $H_{max} \text{ cladire} / 2$, dar nu mai puțin de 3,00 m;

Pe aceeași parcelă se pot amplasa mai multe construcții. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor.

Se permite amplasarea în afara zonei de constructibilitate a drumurilor de incinta și


TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

platformelor carosabile, a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor incintei propusa spre reglementare, conform prevederilor Codului Civil.

Circulatii si accesuri:

Accesul in incinta se va realiza din str. Agricultorilor prin intermediul unui racord carosabil la drumul public cu o latime de 7 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, in functie de mobilarea terenului la urmatoarele faze de proiectare.

Incinta va fi amenajată cu zone pietonale, platforme semi-carosabile pentru accesul la parcaje.

Stationarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, conf. art. 9 Constructii de cult, art. 10 Constructii culturale si art. 11 Constructii de invatamant:

Constructii de cult:

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.

Alte funcțiuni de cult:

- numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

Constructii culturale:

• Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre de cultură:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 10,00 %.

• Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Constructii de învățământ:

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. Se vor prevedea suplimentar cel puțin 2 locuri de parcare pentru staționare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

Hmax constructii = **15,00 m.**

Regimul de inaltime a cladirilor: max. P+1E

Aspectul exterior al cladirilor: Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Conditii de echipare edilitara: Parcela se va bransa la apa potabila, canalizare menajera si energie electrica, aflate pe str. Agricultorilor.

Spatii libere si spatii plantate:

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de **minim 20%** din suprafata parcelei cu functiunea institutii publice si servicii – **constructii de cult** (min. 251 mp), conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor planta minim 11 arbori (9 buc pt. zona verde + 2 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 13 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal –transparent si/sau cu soclu de maxim 80 cm inaltime, Hmax. = 2,00 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare a terenului:

| |
|--------------------------|
| POT max = 40,00 % |
| CUT max = 0,80 |



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026
 P.U.Z. si R.L.U.
 "INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
 PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
 etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
 str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
 PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.
 mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
 CUI RO23713160
 I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

| BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 12.000 mp | | | | |
|--|---------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| ZONE FUNCTIONALE | SITUATIE EXISTENTA | | SITUATIE PROPUA | |
| | [mp] | [%] | [mp] | [%] |
| ZONA LOCUINTE P, P+M, P+1 | 5.442 | 45,35% | 5.442 | 45,35% |
| ZONA PENTRU CULTE | 1.100 | 9,17% | 1.100 | 9,17% |
| TEREN AGRICOL, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ, CU FUNCTIE DE RESTRUCTURARE A ZONELOR FUNCTIONALE EXISTENTE, ÎN ZONE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE MICI CONFORM PUG ARAD ETAPA VI | 2.548 | 21,23% | 1.291 | 10,76% |
| CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – str. Agricultorilor, str. Munteniei, str. Teodor Botis | 2.910 | 24,25% | 2.910 | 24,25% |
| ZONE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - construcții pentru lacas de cult, casa parohiala, gradinita, centru socio-cultural, etc | 0 | 0,00% | 1.257 | 10,47% |
| TOTAL GENERAL | 12.000 | 100% | 12.000 | 100% |

| BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.257 MP | | | | |
|--|---------------------------|-------------|------------------------|--------------|
| ZONE FUNCTIONALE | SITUATIE EXISTENTA | | SITUATIE PROPUA | |
| | [mp] | [%] | [mp] | [%] |
| TEREN AGRICOL, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ, CU FUNCTIE DE RESTRUCTURARE A ZONELOR FUNCTIONALE EXISTENTE, ÎN ZONE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE MICI CONFORM PUG ARAD ETAPA VI | 1.257 | 100% | 0,00 | 0,00% |
| Zonă INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - PROPUS | | | | |
| Construcții pentru lacas de cult, casa parohiala, gradinita, centru socio-cultural, etc (max. 40% din suprafata parcelei) | 0,00 | 0,00% | 503 | 40,00% |
| Zone verzi de incinta (min. 20% din suprafata parcelei) | 0,00 | 0,00% | 251 | 20,00% |
| Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta | 0,00 | 0,00% | 503 | 40,00% |
| TOTAL GENERAL | 1.257 | 100% | 1.257 | 100% |

POT max = 40,00 %

CUT max = 0,80

Regim de înălțime: **max. P+1E**

Hmax cladiri coama/atic: **15,00 m**

Zona verde amenajata:
 min. 20% din suprafata parcelei



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

156/2026
 P.U.Z. si R.L.U.
 "INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
 PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
 etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
 str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
 PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.
 mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
 CUI RO23713160
 I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețele tehnico-edilitare dar dispune in fata proprietatii, pe str. Agricultorilor, de retea de apa potabila, canalizare si energie electrica.

Situatia propusa:

1. Alimentarea cu apa potabila – Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer și pentru întreținerea incintei.

Nu se estimează ca în zona studiată sa necesite apă în scop tehnologic.

Ca și sursă de apă pentru obiectivul studiat, se propune branșarea incintei la rețeaua de distribuție există pe strada Agricultorilor, PE-ID, Dn 150mm.

Racordul incintei studiate la rețeaua de distribuție stradală existentă, se va face printr-un cămin de apometru dimensionat corespunzător în funcție de consumul de apă estimat care se va amplasa pe domeniu public și va fi echipat cu un apometru pentru înregistrarea consumului de apă preluat din rețea.

Stingere incendiu

Conform P118 pentru incinta studiată se va asigura un debit de incendiu de 5,00 l/s la o durată de stingere de 3 ore, acesta va fi asigurat prin hiranții stadali care echipează rețeaua de distribuție din zona studiată.

2. Canalizare menajera/pluviala - Actualmente zona beneficiază de retea de canalizare menajeră pe strada Agricultorilor, PVC Dn 250mm. Se propune racordul incintei la canalizarea menajeră stardală existentă în zonă conform planului de situație anexat.

Racordul incintei la rețeaua de colectare ape uzate menjare stradală se va realiza printr-un camin de racord care se va amplasa pe domeniul public, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

Actualmente Cartierul Poltura unde este situată incinta studiată deține un sistem de colectare și tratare ape pluviale, iar pe strada Agricultorilor există un colector pluvial PAFSIN Dn 1000mm. Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile, de pe drumurile din incintă cât și de pe clădirile propuse.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incintă în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate pentru cele de pe clădirile propuse;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru platformele carosabile respectiv pentru drumurile de incintă, și de pe clădirile propuse după caz și care în final ajung în rețeaua de canalizare pluvială existentă actualmete pe strada Agricultorilor, PAFSIN Dn 1000mm.

Breviar de calcul:

3. Alimentarea cu agent termic – energia termica necesara incalzirii spatiilor se va realiza cu centrale termice pe gaz natural, aceasta ramanand solutia principala de incalzire a spatiilor



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

“INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL, etc”, intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

nou propuse. Se pot de asemenea folosi solutii alternative locale de producere energie termica – pompe de caldura.

4. Alimentarea cu energie electrica - Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile va fi asigurata printr-un bransament la rețeaua de energie electrica aflata pe str. Agricultorilor, in partea de vest a amplasamentului.

5. Sistemul de iluminat public – nu e cazul.

6. Alimentarea cu gaze naturale – alimentarea cu gaz natural se poate realiza, dupa caz din rețeaua de gaz natural existent pe str. Agricultorilor.

7. Gospodarie comunală – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al localitatii.

Extinderea/montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, inclusiv bransamente și racorduri, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protecție aferente obiectivelor/dotărilor din zonă, în conformitate cu avizele detinatorilor de rețele.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusa prin PUZ – “INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO-CULTURAL, etc” – nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:

- Deșeurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.
- Apele pluviale de pe platforma carosabila vor fi colectate in rigole, trecute printr-un separator de nisip si apoi conduse la canalizarea pluviala a Municipiului Arad.
- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Poluarea apei și a solului va fi evitată si prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;



TATA ARCHITECTS s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

“INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL, etc”, intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise.

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic moderat, categoria geotehnică 2.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa în rețeaua publică de canalizare menajeră a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. Vor fi asigurate spații verzi amenajate de incinta în suprafața de **minim 20%** din suprafața parcelei cu funcțiunea institutii publice și servicii – **construcții de cult, culturale** (min. 251 mp), conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor planta minim 11 arbori (9 buc pt. zona verde + 2 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 13 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se afla în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropoc caracteristic



TATA ARCHITECTS s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
 nr. 15A, cod postal 310010,
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

156/2026
 P.U.Z. si R.L.U.
 "INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
 PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
 etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
 str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
 PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.
 mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
 CUI RO23713160
 I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

unei zone pentru institutii publice si servicii - LACAS DE CULT, CASA PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO-CULTURAL.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Nu este cazul, nu exista.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun exproprii.

Prin prezenta documentatie nu sunt propuse lucrari de utilitate publica.

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- branșamente și racorduri la utilitățile publice existente

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei/initiatorul PUZ ului.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat, ținând cont că aceasta completează funcțiunea rezidențială, iar langa amplasamentul propus spre reglementare se afla PUZ aprobat cu functiune similara – lacas de cult. Lăcașul de cult va deservi locuitorii din Cartierul Poltura. Incinta studiată este deservită de un drum public în stare tehnică foarte bună, recent modernizat – Str. Agricultorilor.

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

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

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

156/2026

P.U.Z. si R.L.U.

"INSTITUTII, SERVICII, LACAS DE CULT, CASA
PAROHIALA, GRADINITA, CENTRU SOCIO CULTURAL,
etc", intravilan, CF nr. 321467 ARAD
str. Agricultorilor, nr.6, mun. ARAD
PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD POLTURA

ARHITECTONIC s.r.l.

mun. Arad, str. Oituz nr. 119a, jud. Arad,
CUI RO23713160
I.R.C. J02/682/2008, tel. 0726.375.327

- a) Amenajarea unui trotuar cu latime de min. 1 m pe latimea frontului stradal al parcelei reglementate;
- b) Amenajarea accesului în incintă din str. Agricultorilor;
- c) Racordardarea incintei la rețelele tehnico-edilitare de pe str. Agricultorilor.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- b) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- c) Realizare clădiri pentru cult si servicii conexe;
- d) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- e) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului, realizarea racordurilor la utilitati, realizarea accesurilor pe amplasament se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

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

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

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

Datorita pozitiei și orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a acceselor în incinta și a dotarii acesteia cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 116/04.02.2026 și avizul de oportunitate nr. 17.24.03.2026.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

Arh. BALOGH Doriană

Întocmit,

arh. TUȚU Andreea