

33333332PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 68043/A5/28.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

"EDIFICARE LĂCAȘ DE CULT (BUCĂTĂRIE, SALĂ DE MESE, SALĂ POLIVALENTĂ/BIROURI, CAMERĂ DE OASPEȚI, SALĂ DE RUGĂCIUNE, HALĂ DEPOZITARE AJUTOARE UMANITARE, ATELIER, SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII, ADOLESCENȚI/TINERI)",

amplasament Municipiul Arad, trup izolat de intravilan, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 366599 – Arad,

Proprietar: MUNICIPIUL ARAD

Dezvoltator: BISERICA PENTICOSTALĂ BETEL

Proiectant general: S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L.

- Proprietar: MUNICIPIUL ARAD

- Dezvoltator: BISERICA PENTICOSTALĂ BETEL

- Proiectant general: S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 136/2025.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 366599 – Arad, în trup izolat 18.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este proprietate privată identificată prin:

-C.F. nr. 366599 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 14.581 mp, proprietar MUNICIPIUL ARAD (proprietate privată, drept de suprafață (nu mai mult de 40 de ani) BISERICA PENTICOSTALĂ BETEL.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela se află în TRUP IZOLAT 18 – funcțiunea dominantă a zonei: Unități Agricole - A.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **"EDIFICARE LĂCAȘ DE CULT (BUCĂTĂRIE, SALĂ DE MESE, SALĂ POLIVALENTĂ/BIROURI, CAMERĂ DE OASPEȚI, SALĂ DE RUGĂCIUNE, HALĂ DEPOZITARE AJUTOARE UMANITARE, ATELIER, SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII, ADOLESCENȚI/TINERI)",** amplasament **intravilanul Municipiului Arad, F.N., Județul Arad,** pe parcela identificată prin **C.F. nr. 366599 – Arad,** se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea comerț și servicii – construcții de cult, măsurând o suprafață de 14.581 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord – drum de exploatare De 470, identificat prin C.F. nr. 366423 – Arad (Strada Câmpul Albinelor);
- la Vest – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 366600 – Arad;
- la Est - terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 366424 – Arad, respectiv C.F. nr. 366662 – Arad;

- la Sud - teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 366600 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea comerț și servicii – construcții de cult.

Zonă funcțională:

-ISct – Zonă comerț și servicii – construcții de cult;

Subunități funcționale:

-ISct-c - Construcții de cult și construcții conexe – max. 25 % din suprafața parcelei;

-ISct-C - Platforme, parcaje și zone pietonale în incintă (accesuri pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcări, inclusiv amenajări tehnico-edilitare aferente obiectivelor de investiții de pe amplasamentul propus spre reglementare);

-ISct-ag - Terenuri sport gazon artificial sau natural, amenajări temporare evenimente restrânse – max. 25 % din suprafața parcelei;

-ISct-sv - Zonă verde amenajată în incintă – min. 20 % din suprafața parcelei;

-ISct – rez Zonă rezervată lărgirii Străzii Câmpul Albinelor – 6 m din axul străzii.

Utilizări permise: construcții de cult, construcții administrative și sociale, zonă de recreere și rugăciune, zonă de conferințe, zonă administrativă, construcții pentru depozitare ajutoare umanitare, sală de mese și bucătărie aferentă, etc – max. 25% din suprafața parcelei; amenajări aferente – căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, construcții/amenajări aferente dotărilor tehnico-edilitare, construcții anexe, copertine auto și platformele de incintă, terenuri de sport și mobilier și amenajări aferente locurilor de joacă pentru copii; spații plantate, elemente de signalistică, împrejmuiri; platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizări admise: construcții de locuințe pentru personal;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protecție și de siguranță și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; în zona rezervată lărgirii Străzii Câmpul Albinelor se interzice amplasarea oricăror construcții sau amenajări aferente cu excepția accesurilor carosabile și pietonale pe proprietate și a rețelelor tehnico-edilitare pozate subteran.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 25, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1E, H maxim steașină/atic = 10,00 m, H maxim la coamă = 15,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 15429/01.07.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,50 m (104,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Față de limita nordică de proprietate: clădirile vor fi amplasate respectând o retragere de minim: 15,00 m;

-Față de limita laterală de proprietate din partea de vest și est (în vecinătatea cu C.F. nr. 366662 - Arad): clădirile pot fi amplasate la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4,00 m față de limita de proprietate;

-Față de limita laterală de proprietate din partea de est (în vecinătatea cu C.F. nr. 366424 - Arad): clădirile pot fi amplasate la minim 10,00 m față de limita de proprietate;

-Față de limita laterală de proprietate din partea de nord (în vecinătatea cu C.F. nr. 366424 - Arad): clădirile pot fi amplasate la minim 10,00 m față de limita de proprietate;

-Față de limita posterioară de proprietate (limita sudică): clădirile pot fi amplasate la o distanță de minim 50,00 m față de limita de proprietate. Construcțiile/amenajările aferente dotărilor tehnico-edilitare, construcții anexe, copertine auto și platformele de incintă, terenuri de sport și mobilier și amenajări aferente locurilor de joacă pentru copii, vor putea fi amplasate în afara zonei de construibilitate propusă, cu respectarea Codului Civil;

-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de cel puțin 3,50 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 20% din suprafața incintei, cât și terenuri de sport cu gazon artificial sau natural, amenajări temporare evenimente restrânse de max. 25 % din suprafața parcelei.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Se propune amenajarea unui număr total de 100 de locuri de parcare în incintă, din care 90 de locuri de parcare pentru autoturisme și 10 locuri de parcare pentru microbuze.

Circulații și accesuri:

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

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

Accesul în incintă se va realiza din drumul de exploatare De 470 (Strada Câmpul Albinelor), drum identificat prin C.F. nr. 366423 – Arad, aflat la nord de terenul propus spre reglementare.

Se propune rezervarea unei zone de teren, în suprafață de aprox. 189,00 mp, în partea de nord a amplasamentului la frontul stradal, adiacent Străzii Câmpul Albinelor, în scopul lărgirii ulterioare a profilului stradal al acesteia, astfel ca lățimea minimă a profilului Străzii Câmpul

Albinelor rezultă să fie 12,00 m. Astfel, din axul străzii se va rezerva de o parte și de alta a acesteia, o lățime de 6,00 m, pe toată lungimea frontului stradal.

Se propune realizarea unui acces carosabil în incinta reglementată. Racordul carosabil din drumul de exploatare la incinta reglementată va avea o lățime de 7,00 m.

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

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

Parcelarea:

Suprafața de teren de 189 mp, rezervată pentru lărgirea Străzii Câmpul Albinelor, se va dezmembra din parcela existentă.

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 338 din 03.03.2025, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Banat S.A.	26821766/12.06.2025	03.03.2027
2	Compania de Apă Arad S.A.	10367/28.04.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	214996697/14.04.2025	13.04.2026
4	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	10726/16.06.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122768/17.06.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122769/17.06.2025	-
7	O.C.P.I. Arad	P.V. 748/2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	15429/01.07.2025	01.07.2026
8	A.N.I.F.	100/19.05.2025	19.05.2027
9	D.S.P. Jud. Arad	213/22.05.2025	-
10	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	47135/Z1/16.06.2025	-
11	M.M.A.P. - A.N. Apele Române – A.B.A. Mureș	43/04.07.2025	-
12	TRANSGAZ S.A.	ETA 45208/28.05.2025	28.05.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 15.07.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. .27/28.07.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		25.07.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău