

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către BISERICA PENTICOSTALĂ BETEL, cu sediul în Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 121-125, înregistrată cu nr. 62837 din 09.07.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu nr. 66705/22.07.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**Nr. 27 din 28.07.2025**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**"EDIFICARE LĂCAŞ DE CULT (BUCĂTĂRIE, SALĂ DE MESE, SALĂ POLIVALENTĂ/BIROURI, CAMERĂ DE OASPEŢI, SALĂ DE RUGĂCIUNE, HALĂ DEPOZITARE AJUTOARE UMANITARE, ATELIER, SPAŢIU DE JOACĂ PENTRU COPII, ADOLESCENŢI/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:** S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L.;

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

**Vecinătăţile 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 proprietăţi 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.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

**Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcţiunea comerţ şi servicii – construcţii de cult.

**Zonă funcţională:**

**-ISct – Zonă comerţ şi servicii – construcţii de cult;**

**Subunităţi funcţionale:**

**-ISct-c - Construcţii de cult şi construcţii conexe – max. 25 % din suprafaţa 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, împrejurimi; 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 rețelilor 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 rezultată 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 branșamente 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/branșarea 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 branșamentelor 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.07.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>3</sup>), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 338 din 03.03.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,**  
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,  
ing. Laurențiu Florescu