

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: PAROHIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA
GRECO CATOLICĂ ARAD-GRĂDIȘTE

Proiectant: S.C. LINIA S.R.L.

Denumire proiect: P.U.Z. ȘI R.L.U - CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT

Proiect: 01 / 2026

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE

S.C. LINIA S.R.L.

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	– CONSTRUIRE LACAS DE CULT
AMPLASAMENT	– Municipiul. ARAD – Piata Carpati, F.N. Cartier Grădiște CF nr. 368051 Arad,
BENEFICIAR	- PAROHIA ROMANA UNITA CU ROMA GRECO CATOLICA ARAD GRADISTE
PROIECTANT	- S.C. LINIA S.R.L.
PROIECT NR.	- 01 / 2026
FAZA	- STUDIU DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, respectiv, PAROHIA ROMANA UNITA CU ROMA GRECO CATOLICA ARAD GRADISTE, in vederea reglementarii incintei in suprafata de 427 mp. atribuită, în folosință gratuită, beneficiarului, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 697 din 17 decembrie 2025, in vederea construirii unui lăcaș de cult pentru comunitatea greco catolica din cartierul Gradiște.

Funcțiunea principala propusa – Lăcaș de cult + funcțiuni complementare, precum si alte funcțiuni complementare necesare să deservească incinta: drumuri și platforme carosabile, căi de circulație pietonala, spații verzi amenajate, teren, dotări tehnico - edilitare.

Prealabil elaborării prezentei documentații s-a solicitat și obținut Certificatul de urbanism Nr. 1988 / 28.11.2025, eliberat de Primăria Municipiului Arad, pentru “ ELABORARE PUZ și RLU - CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT”, document pus la dispoziția proiectantului de către beneficiar.

Incinta propusă pentru reglementare, avind o suprafata de **427,00 mp**, este situată în Municipiul Arad, cartierul Gradiște, Piața Carpați, la intersecția străzilor Zsigmond Móricz și Ioan Budai Deleanu.

Incinta este compusă dintr-o singură parcelă, având suprafata si categorie de folosința cu următoarele caracteristici:

Nr. Crt.	Extras CF	Categoria de folosința	Extravilan/ intravilan	Suprafața Conform CF	Proprietari
1.	368051	Curți construcții	intravilan	427 mp	Municipiul Arad

Terenul luat in studiu, identificat cu Extrasul C.F. 368051 Arad cu număr cadastral 368051 / UAT Arad in suprafața de 427 mp., a rezultat din dezmembrarea imobilului cu număr cadastral 356782 înscris în cartea funciara 356782 face parte din domeniul public aflat in proprietatea Municipiului Arad in cota de 1/1 de sub B2.

In baza H.C.L. nr. 697 din 17_12_2025 emis de Municipiul Arad, prin încheierea Nr. 37609/ 13.03.2026 s-a intabulat dreptul de FOLOSINTA cu titlu gratuit in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea PAROHIEI ROMANE UNITE CU ROMA GRECO-CATOLICA ARAD- GRADISTE de sub C1 din cartea funciara 368051 UAT Arad.

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile incintei având următoarele dimensiuni :

- latura nord estica – 17,08 ml.
- latura sud vestica, adiacenta străzii Ioan Budai Deleanu – 16,98 ml.
- latura nord vestica – adiacenta străzii Zsigmond Móricz – 18,06 ml.+ 6,92 ml.
- latura sud estica - 25,22 ml.

conform planșei Ridicare topografica, avizata OCPI Arad atașata.

In prezent, terenul luat in studiu este liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor, folosința actuala fiind cea de curți construcții.

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ, conform PUG aprobat, sunt următoarele:

La Nord Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință identificat prin CF nr. 300624, se află la 22,27 m față de incinta propusă pentru reglementare,

La Sud Vest: Strada Ioan Budai Deleanu (domeniu public - CF nr. 359653 și CF nr. 359633).

La Nord Vest: Strada Zsigmond Móricz (domeniul public - CF nr. 359172),

La Sud Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință, identificat prin CF nr. 357179. se află la 6,59 m față de incinta propusă pentru reglementare,

În cadrul zonei studiate, se identifica următoarele unități funcționale:

- L** – locuințe individuale cu regim P. P+1 ; P+2
- C** – căi de comunicație
- IS** – instituții publice si servicii
- SP** – spații verzi plantate
- TE** – echipare tehnico-edilitara si platforme gospodărești

Beneficiarul investiției PAROHIA ROMANA UNITA CU ROMA GRECO - CATOLICA ARAD – GRADISTE, în calitate de dezvoltator, solicită elaborarea Planului Urbanistic

Zonal (PUZ) în vederea construirii unui Lăcaș de cult in intravilanul municipiului Arad, Cartier Grădiște, Piața Carpați.

- Lăcaș de cult - regim construit maxim S/D+ P+1 (etajul 1 partial)
- Spații anexa/ tehnica edilitare - regim construit maxim P
- Parcări si circulații carosabile - in incinta
- Circulații pietonale – in incinta
- Amenajare accese carosabile si pietonale
- Sistemizare teren – in incinta
- Spații verzi amenajate – in incinta

În incintă se propune o zonă edificabilă (15,98m.x16,60m.) materializată pe Planșa 03 – Conceptul propus.

Retrageri minime ale zonei edificabile propuse, față de limitele de proprietate:

- **Fata de limita de nord estica a incintei** – se propun următoarele retrageri;
 - 8,62 m.
- **Fata de limita de nord vestica a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 0,00 m. – in aliniamentul străzii Zsigmond Móricz
- **Fata de limita sud vestica a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 0,00 m. – in aliniamentul străzii Ioan Budai Deleanu
- **Fata de limita de sud estica a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 1,00 m.

Spațiile tehnico - edilitare necesare funcționării Lăcașului de cult vor fi inglobate in corpul de clădire propus a fi construit pe amplasament.

- Regimul de înălțime maxim propus S/D+ P+1 (etajul 1 parțial)cu o înălțime maximă a construcțiilor de **15,00 m.** la coama

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de:

- la sud vest strada - Ioan Budai Deleanu, aflată în administrarea Municipiului Arad.
- la nord vest strada - Zsigmond Móricz, aflată în administrarea Municipiului Arad.

În prezent nu există accese amenajate în incintă.

Se propune realizarea **doua accese** carosabile din străzile adiacente amplasamentului respectiv str. Zsigmond Móricz (acces principal) si str. Ioan Budai Deleanu (opțional acces secundar).

Accesul pietonal se propune din strada Ioan Budai Deleanu.

Parcaje, spații verzi

În incinta se propune realizarea a minim **5** locuri de parcare conform Anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism și HCLM nr. 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, fără afectarea domeniului public.

Conform H.C.L.M. Arad nr. 572 din 26.oct.2022 **Spațiul verde** amenajat va fi de **minim 20 %** din suprafața terenului, respectiv 85,40 mp. Prin proiect se asigura 95 mp. spațiu verde amenajat (22,25%) .

Echipare edilitară

În zona studiată au fost identificate rețele de apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telefonie, energie electrică și gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă , conform condițiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică și întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrică, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor și condițiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

Alimentarea cu apa :

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă la nord vest de amplasament pe strada Zsigmond Móricz

Alimentarea cu apă a complexului propus, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

Canalizarea menajera :

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră pe străzile Zsigmond Móricz și Ioan Budai Deleanu limitrofe amplasamentului

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale clădirilor din incinta vor fi colectate de rețeaua menajera din incinta și evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare menajera existentă în zona.

Racordarea la rețeaua de canalizare menajera se va face conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis administratorului rețelei

Canalizarea pluviala :

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială pe străzile Zsigmond Móricz și Ioan Budai Deleanu limitrofe amplasamentului, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate de instalația de colectare a apelor pluviale și descărcate în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zona.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi înainte de a fi descărcate în rețeaua publică de canalizare pluvială existentă în zona

Alimentarea cu gaze naturale:

În zona există o rețea de gaze naturale de joasă presiune pe strada Zsigmond Móricz

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasa presiune existenta in zona , conform condițiilor stabilite in avizul tehnic de racordare a distribuitorului.

Alimentare cu energie termică:

Va fi asigurată prin intermediul unei centrale termice pe energie electrica sau gaze naturale dimensionata astfel incit sa deservească ansamblul obiectivului previzionat.

Telefonie și servicii de telecomunicații:

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).

Deșeurile menajere :

Prin proiect se propune amenajarea spațiilor pentru colectarea și depozitarea deșeurilor, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului. Arad înglobate în parterul construcțiilor propuse. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spații.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, în vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3. INDICATORII URBANISTICI EXISTENȚI / PROPUȘI

INDICATORI EXISTENȚI IN ZONA:

Zona studiată, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad aprobat cu HCLM Nr. 588 / 2023, face parte din **UTR 26**, subzonă rezidențială cu funcțiuni complementare, subunitatea funcțională Lmu26f – subzonă predominant rezidențială, caracterizată prin clădiri de tip urban. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Funcțiunile identificate în zona studiata sunt:

- L** – locuințe individuale cu regim P. P+1 ; P+2
- C** – căi de comunicație
- IS** – instituții publice și servicii
- SP** – spații verzi plantate
- TE** – echipare tehnico-edilitara și platforme gospodărești

Pentru subunitatea funcțională Lmu26f, indici urbanistici stabiliți prin PUG sunt:

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim= 1,20

Zona studiata are suprafata de 13.465.00 mp.

Bilanț teritorial pentru Zona studiată:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zonă instituții publice și servicii	525,50	3,90	952,50	7,07
Zonă rezidențială și funcțiuni complementare	8.592,50	63,81	8.165,50	60,64
Căi de comunicații rutiere cu amenajările aferente	2.977,00	22,11	2.977,00	22,11
Zonă spațiu verde cu loc de joacă	1.370,00	10,18	1.370,00	10,18
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ	13.465,00	100,00	13.465,00	100,00

INDICATORI PROPUȘI IN INCINTA STUDIATA:

Incinta propusă pentru reglementare are suprafata de 427,00 mp.

Interventiile urbanistice propuse pe amplasament vizează schimbarea funcțiunii incintei propuse spre reglementare, din Zonă de Locuințe, in Zonă pentru INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – LĂCAȘ DE CULT, cu reglementările specifice.

Bilanț teritorial pentru Zona studiată:

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Curți construcții in intravilan	427,00	100,00	427,00	100,00
Lăcaș de cult	0,00	0,00	155,00	38,30
Spațiu verde amenajat in incinta	0,00	0,00	95,00	22,25
Carosabil, parcaje, circulații pietonale in incinta	0,00	0,00	167,00	39,11
Amenajări tehnico -edilitare	0,00	0,00	10,00	2,34
TOTAL INCINTA	427,00	100,00	427,00	100,00

INDICI URBANISTICI si REGIM DE CONSTRUIRE PROPUS IN INCINTA

REGLEMENTATA:

Indicatori urbanistici - situația existentă - pe amplasamentul studiat

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

INDICI URBANISTICI PROPUȘI IN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT (CONF.PUG)	PROPUS
Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,0 %	40,00 %
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,20	1,20

Procentul minim de spații verzi in incinta reglementată:

- Minim 20,00%

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcții este de **S/D + P + 1E**, cu următoarele valori maxime:

Înălțimea la streșină: - maximum **10,00 m** pentru construcțiile principale;

Înălțimea la coamă: - maximum **15,00 m** pentru construcțiile principale;

Înălțimea maximă pentru clopotniță: - maximum **20,00 m**.

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ, conform PUG aprobat, sunt următoarele:

La Nord Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință identificat prin CF nr. 300624, se află la 22,27 m față de incinta propusă pentru reglementare,

La Sud Vest: Strada Ioan Budai Deleanu (domeniu public - CF nr. 359653 și CF nr. 359633).

La Nord Vest: Strada Zsigmond Móricz (domeniul public - CF nr. 359172),

La Sud Est: Domeniul public- Piața Carpați (CF nr. 368050) și Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime. Cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuință, identificat prin CF nr. 357179, se află la 6,59 m față de incinta propusă pentru reglementare. Terenul studiat prezintă o declivitate pe direcția nord vest – sud est cuprinsă între cotele 108,10 și 107,74 NMB la limita nord estică, respectiv 108,04 și 107,76 NMB la limita sud vestică a incintei

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile incintei având următoarele dimensiuni :

- latura nord estică – 17,08 ml.
- latura sud vestică, adiacenta străzii Ioan Budai Deleanu – 16,98 ml.
- latura nord vestică – adiacenta străzii Zsigmond Móricz – 18,06 ml.+ 6,92 ml.
- latura sud estică - 25,22 ml.

conform planșei Ridicare topografică, avizată OCPI Arad atașată.

Funcțiunile identificate în zona studiată sunt:

- L** – locuințe individuale cu regim P. P+1 ; P+2
- C** – căi de comunicație
- IS** – instituții publice și servicii
- SP** – spații verzi plantate
- TE** – echipare tehnico-edilitară și platforme gospodărești

Obiectivul propus nu va conduce la stabilirea de servituți restricții sau interdicții în zona, nefiind necesare în acest sens întocmirea de studii de fundamentare referitoare la circulație, dotare edilitară, relaționări cu zonele limitrofe, nici completarea și / sau extinderea ridicării topografice puse la dispoziția proiectantului de către beneficiar.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG Arad, terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, în UTR 26.

- Funcțiunea dominantă a zonei: zona predominant rezidențială

- Funcțiuni complementare ale zonei: servicii de interes zonal spații comerciale

Având în vedere actuala configurație urbanistică a zonei, apreciem că insertul urban propus prin prezenta documentație va avea un impact favorabil asupra imaginii urbane a cadrului construit existent în zona .

Din punct de vedere social, funcțiunile propuse a fi agregate în Complexul previzionat vor contribui la o mai bună deservire a populației la nivelul zonei contribuind la completarea și diversificarea paletei de servicii existente în zona.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile legate de implementarea prezentului proiect cad în sarcina beneficiarului.

Realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, drumuri, spații verzi etc. vor fi realizate exclusiv, prin grija și exclusiv, din fondurile beneficiarului.

Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de investitorul privat.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

- Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad, amplasamentul este încadrat în UTR 26, subzonă rezidențială cu funcțiuni complementare, subunitatea funcțională Lmu26f – subzonă predominant rezidențială, caracterizată prin clădiri de tip urban. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Din punct de vedere arhitectural și urbanistic materializare investiției previzionate de beneficiar contribuie la punerea în valoare a unui amplasament sub utilizat în momentul de față, contribuind la ameliorarea semnificativă a cadrului construit existent .

Insertul arhitectural generat de investiția previzionată contribuie la punerea în valoare a amplasamentului prin integrarea funcțiunii propuse în zona studiată, fără a genera un impact negativ asupra vecinătăților.

Din punct de vedere social, construirea unui Lăcaș de cult pentru comunitatea Greco catolică din cartierul Gradiște, constituie un act reparator față de această comunitate religioasă greu încercată în perioada comunistă.

Promovarea și aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal asigură cadrul legal pentru reglementarea terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de construire, în conformitate cu documentațiile de urbanism și legislația în vigoare.

Sef proiect:

arh. Doru CHISBORA

