

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT**
- Număr proiect: 151/2022
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: ARHIEPISCOPIA ARADULUI
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului ARHIEPISCOPIA ARADULUI. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1233/18.07.2022, eliberat de Primăria Mn. Arad pentru terenul situat în intravilan, în cartierul Poltura, Str. Agricultorilor nr. 8, având o suprafață de **1.100 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 332671 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - lăcaș de cult și clopotniță P+1
- b) bransamente, racorduri utilități și dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, acces carosabil dinspre Str. Agricultorilor
- e) zone pietonale
- f) platformă gospodărească
- g) împrejmuire teren
- h) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Arad – cartierul Poltura, UTR nr. 54 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Prevederile PUG – UTR 54 pentru această zonă sunt:

- Funcțiunea principală: zonă industrială
- Funcțiuni complementare admise zonei: spații comerciale
- Interdicții temporare: interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 54
- Interdicții permanente: nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă tensiune.

Terenul propus pentru schimbarea funcțiunii a fost reglementat prin PUZ "CONSTRUIRE 2 CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE LA FRONTUL STRADAL ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE", aprobat prin HCLM Arad nr. 272/25.05.2022.

Prevederile P.U.Z. pentru această subzonă sunt:

- Zonă rezidențială: locuire în regim izolat
- Regim de înălțime: P+M
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 0,80

- Zonă verde min. 20,00 %

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL 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. Zona delimitată la vest de Str. Agricultorilor este prevăzută în PUG Arad aprobat ca zonă industrială cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. 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. Locuințele P, P+M, P+1 executate în ultimii 10 – 15 ani pe loturile rezidențiale din estul Str. Agricultorilor au un aspect semi-urban.

La est de incinta studiată există o zonă de terenuri agricole în intravilan, având destinația industrie conform PUG aprobat, care nu este reglementată în prezent. Direcția de dezvoltare a acesteia este înspre sectorul rezidențial, la nord și sud existând deja terenuri edificate cu locuințe individuale. În acest sens, la est de limita de proprietate a terenului studiat a fost dezmembrat un lot (CF 348800 Arad) de lățime cca. 9 m, care poate asigura accesul dinspre Str. Agricultorilor la zona cu potențial rezidențial de la est și care aparține unor persoane fizice. Acest teren nu a fost reglementat până în prezent, deoarece pentru zona pe care o deservește nu a fost inițiată decât punctual o dezvoltare imobiliară.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul Mun. Arad, în nord-estul cartierului Poltura și constă dintr-o suprafață de 1.100 mp de teren cu folosință "arabil în intravilan" situată la est de Str. Agricultorilor.

Terenul propus spre reglementare este amplasat în UTR nr. 54, într-o zonă prevăzută prin PUG aprobat pentru unități industriale și depozitare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. Terenul are în prezent categoria de folosință "arabil în intravilan" și a fost reglementat prin PUZ "CONSTRUIRE 2 CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE LA FRONTUL STRADAL ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE", aprobat prin HCLM Arad nr. 272/25.05.2022. Proprietarul a achiziționat imobilul pe parcursul elaborării și avizării PUZ, în scopul construirii ulterioare a unui lăcaș de cult, care urma să fie reglementat printr-o documentație de urbanism adecvată funcțiunii avută în vedere la cumpărarea terenului.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: loturi rezidențiale cu locuințe P+M/P+1 edificate
- la sud: teren agricol în intravilan, nereglementat (zonă industrie prevăzută prin PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ) și loturi rezidențiale
- la est: terenuri agricole în intravilan, nereglementate (zonă industrie prevăzută prin PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ)
- la vest: Str. Agricultorilor, zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+M și funcțiuni complementare.

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul existent – Str. Agricultorilor, asfaltat. Terenul are frontul stradal de 19,80 m și adâncimea de 54,99 m ÷ 56,37 m.

Arhiepiscopia Aradului intenționează realizarea unui paraclis eparhial pe lângă parohiile Gai și UTA, pentru un număr relativ redus de enoriași, în special adresându-se celor din cartierul Poltura. La nord de Calea Aurel Vlaicu, pentru cartierele Gai, Poltura și Aurel Vlaicu, există în prezent doar 2 parhohii (Gai și UTA), amplasate la o distanță mai mare de 4 km una de cealaltă, ceea ce face dificilă deplasarea la slujbele religioase a unor enoriași, în special a vârstnicilor. Realizarea unui paraclis eparhial în zona cartierului Poltura va facilita accesul tuturor categoriilor de vârstă din zonă la slujbele religioase, fiind posibilă, datorită distanțelor mici față de zona rezidențială, deplasarea fără ajutorul autovehiculelor.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,06 NMN și 110,20 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului, la cca. 5,5 km nord față de cursul râului.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$
- argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă până la $1,30 \text{ m} \div 1,50 \text{ m}$
- praf argilos cafeniu plastic vârtoș până la $2,40 \text{ m}$
- nisip fin, mijlociu cafeniu cu liant sub $3,10 \text{ m} \div 3,30 \text{ m}$
- nisip grosier cafeniu cu liant și pietriș ne-epuizat până la baza forajului

Nivelul apelor subterane a fost atins în forajul executat la adâncimea de $4,50 \text{ m} \div 5,00 \text{ m}$ față de teren natural actual. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă un caracter temporar.

Recomandări:

Terenul de fundare din amplasament este alcătuit din pământuri coezive, formate din argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = 1,10 \text{ m}$ de la suprafața actuală a terenului natural.

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 $6,50 \text{ m}$, cu o bandă de circulație pe sens
 - alei pietonale $1,20 \text{ m}$ doar pe latura vestică a drumului
 - zone verzi $7,50 \text{ m} \div 8,00 \text{ m}$ de parte și cealaltă a carosabilului
- Str. Agricultorilor asigură accesul direct la incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "arabil în intravilan", "curți construcții în intravilan" și "căi de comunicație rutieră".

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

De-a lungul Str. Agricultorilor există rețele publice de utilități necesare funcționării obiectelor de investiție, și anume:

- rețea de alimentare cu apă potabilă pe partea vestică a străzii
- canalizare menajeră și pluvială pe partea vestică a străzii
- rețea de distribuție energie electrică subterană medie tensiune (linie Les 20 kV) pe partea estică a străzii
- rețea de distribuție energie electrică aeriană (linie LEA 0,4 kV ne-izolată) pe partea vestică a străzii
- rețea de distribuție gaze naturale presiune redusă pe partea vestică a străzii.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanelor fizice Valea Ambrosie și Valea Silvia-Daniela, conform Extras de Carte Funciară nr. 332671 Arad, nr. Cad 332671. Arhiepiscopia Aradului are drept de suprafață asupra terenului.

În apropierea amplasamentului nu există transport în comun.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt minore ca importanță și se referă la absența aleilor pietonale pe partea vestică a Str. Agricultorilor, aspect de înțeles ținând cont de discontinuitatea dezvoltării loturilor rezidențiale de pe această parte a străzii.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Agricultorilor, pe partea stângă a acestiea, există o rețea de alimentare cu apă potabilă PEHD 125 mm.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Agricultorilor, pe partea stângă a acestiea, există o rețea de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul Str. Agricultorilor, pe partea stângă a acestiea, există o rețea de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Agricultorilor, pe partea stângă a acestiea, există o rețea de distribuție gaze naturale presiune redusă.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe partea stângă a Str. Agricultorilor există o rețea de distribuție energie electrică aeriană de joasă tensiune ne-izolată (LEA 0,4 kV), de la care sunt alimentate locuințele existente.

Pe partea dreaptă a Str. Agricultorilor există o rețea de distribuție energie electrică subterană de medie tensiune (Les 20 kV).

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit (locuințe P, P+M, P+1), dar care nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca.5,5 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale.

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

Nu există în zonă **disfuncționalități** din punct de vedere al protecției mediului.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din cartier nu este afectată de completarea zonei rezidențiale cu funcțiunea lăcaș de cult. Din contră, realizarea unui paraclis eparhial în zona cartierului Poltura va facilita accesul tuturor categoriilor de vârstă din zonă la slujbele religioase, fiind posibilă, datorită distanțelor mici față de zona rezidențială, deplasarea fără ajutorul autovehiculelor.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității. Propunerile prezentului PUZ modifică prevederile PUZ "Construire 2 case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate", aprobat prin HCLM Arad nr. 272/25.05.2022, care la rândul său a modificat prevederile PUG pentru UTR 54 (zonă industrie), total inadecvate evoluției concrete a terenurilor din zonă. Funcțiunea propusă completează documentațiile de urbanism aprobate în zona de amplasament și va fi continuată astfel dezvoltarea Cartierului Poltura.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații sau sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru acest amplasament, anterior prezentului P.U.Z., au fost întocmite alte documentații de urbanism, și anume **PUZ "CONSTRUIRE 2 CASE DE LOCUIT, ÎMPREJMUIRE LA FRONTUL STRADAL ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE", aprobat prin HCLM Arad nr. 272/25.05.2022.**

Prevederile P.U.Z. pentru această subzonă sunt:

- Zonă rezidențială: locuire în regim izolat
- Regim de înălțime: P+M
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 0,80
- Zonă verde min. 20,00 %

Nu sunt întocmite pentru acest amplasament alte documentații concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG Arad aprobat – UTR 28 pentru această zonă sunt:

- Funcțiunea principală: zonă industrială
- Funcțiuni complementare admise zonei: spații comerciale
- Interdicții temporare: interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 54
- Interdicții permanente: nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă tensiune.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,10 m față de cota terenului natural actual, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă.

Apa subterană a fost interceptată în forajul executat la adâncimea de 4,50 m ÷ 5,00 m.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Agricultorilor, prin racord carosabil al aleii carosabile propuse la carosabilul străzii. Amplasarea figurată în planșa Reglementări Urbanistice a accesului carosabil și pietonal poate fi modificată la faza DTAC, în funcție de localizarea în planul clopotniței a accesului principal pe teren.

Lăcașul de cult propus va avea min. 5 locuri de parcare asigurate în cadrul parcelei, conform HG 525/1996, Anexa 5, pct. 5.4. – Construcții de cult.

Se vor amenaja alei pietonale de lățime min. 1,00 m pe partea dreaptă a drumului, pe domeniul public.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Incinta va fi amenajată cu zone pietonale, platforme semi-carosabile pentru accesul la parcaje. Pentru un impact vizual minim, parcajele pot fi executate din dale înierbate.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea principală** solicitată de investitor este **Instituții publice și servicii – lăcaș de cult.**

Funcțiunile complementare acestora sunt: birou administrativ, anexe (clopotniță, etc.), platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Alte funcțiuni admise** zonei sunt **activități educaționale** corelate cu activitatea principală.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, fiind o funcțiune care completează dotările zonei rezidențiale.

Astfel, prin PUZ se propune **schimbarea folosinței actuale a terenului și reglementarea destinației acestuia, din zonă rezidențială în zonă cu funcțiune Instituții publice și servicii – lăcaș de cult.**

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - lăcaș de cult și clopotniță P+1
- b) branșamente, racorduri utilități și dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, acces carosabil dinspre Str. Agricultorilor
- e) zone pietonale
- f) platformă gospodărească
- g) împrejmuire teren
- h) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **12.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la modificarea poziției accesului carosabil deja reglementat dinspre Str. Agricultorilor și la racorduri la rețelele de utilități.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **1.100 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței terenului din "agricol în intravilan", în "curți construcții în intravilan" și modificarea funcțiunii existente (rezidențială) cu funcțiunea Instituții publice și servicii – lăcaș de cult, cu reglementările specifice.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni.

În incinta studiată se propune funcțiunea **Instituții publice și servicii – lăcaș de cult**, cu regim de înălțime maxim P+1.

Zona este deservită de un drum public - Str. Agricultorilor, care asigură accesul direct la incinta reglementată.

A. Lăcaș de cult și anexe – clopotniță P+1

Sc = max. 440 mp

Sd = max. 660 mp

Împrejmuirea terenului se va realiza de preferință transparent înspre Str. Agricultorilor. Perimetral, aceasta poate fi realizată opac. Împrejmuirea va fi amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, cu acordul vecinilor afectați, sau retrasă față de acestea, având o înălțime maximă de 2,00 m.

În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale. Platforma de acces la parcaje va fi semicarosabilă, pentru asigurarea unor zone pietonale generoase. Se vor asigura min. 5 locuri parcare pe proprietatea privată. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața lotului, va fi amenajată ca zonă verde.

Se va amenaja o zonă destinată platformei gospodărești, pentru colectarea selectivă a deșeurilor rezultate pe amplasament.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 1.100 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă rezidențială P+M	440	40,00	-	-
02.	Zonă instituții publice și servicii – lăcaș de cult	-	-	440	40,00
03.	Platforme carosabile și parcaje	195	17,73	180	16,36
04.	Zonă pietonală	195	17,73	210	19,10
05.	Zone verzi amenajate	270	24,54	270	24,54
TOTAL GENERAL		1.100	100	1.100	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT Conf. PUZ aprobat	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,80	0,60

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 332671 Arad (Nr. cad 332671)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,06 NMN și 110,20 NMN. Cota ± 0,00 este prevăzută la +111,00 NMN, iar CTS la 111,20 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Mobilarea și amenajarea incintei se va realiza după axul de simetrie al terenului pe direcția est-vest. Lăcașul de cult propus va fi un paraclis eparhial de mici dimensiuni, de pe lângă parohiile existente (Gai și UTA). Lăcașul de cult va avea o capacitate redusă, de cca. 100 persoane – edificiul se adresează enoriașilor care locuiesc pe străzile învecinate și care se pot deplasa pe jos din acest motiv. Paraclisul eparhial va avea volumetria specifică arhitecturii de cult ortodox cu specific românesc. În zona accesului dinspre Str. Agricultorilor va fi amplasată clopotnița (max. P+1). Aceasta va avea gabaritul astfel încât să asigure atât accesul pietonal, cât și cel al autoturismelor în incintă, pentru accesul la parcaje.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal al clopotniței P+1 propusă va fi considerat la min. 1,00 m față de limita de proprietate vestică, înspre Str. Agricultorilor
- spre limitele laterale ale parcelei: la min. 2,00 m, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor afectați, sau retrase 60 cm față de aceasta
- spre limita posterioară de proprietate: la min. 4,00 m

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P+1** cu posibilitatea realizării unor balcoane interioare/ supante, cu **Hmax = 22,00 m (înălțime punctuală – element cruce metalică montată peste coama acoperișului turnului)** - 133,00 NMN, față de cota ± 0,00 (111,00 NMN).

Lăcașul de cult propus va avea retrageri succesive pe înălțime pentru elementele de învelitoare, turlă sau alte elemente specifice cultului ortodox, care, orientativ, pot fi următoarele:

- cornișă 1 la cca. 5,95 m, coamă 1 la cca. 6,75 m
- cornișă 2 la cca. 8,22 m, coamă 2 la cca. 10,15 m
- cornișă 3 (turlă diametru cca. 5 m) la cca. 17,16 m, coamă 3 (turlă) la cca. 20,00 m
- înălțime maximă element metalic – cruce amplasată pe turlă: cca. 2,00 m, rezultând H max 22,00 m

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 0,60**

3.5.6. Plantații

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 20,00 % (min. 270 mp), astfel:

- min. 9 arbori (1 arbore la 30 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 54 mp amenajare cu plante perene (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
- min. 54 mp zonă verde înierbată (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
- min. 2 arbori pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 4 locuri parcare).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui bransament de apă din rețeaua de apă existentă pe str. Agricultorilor și montarea unui cămin de apometru complet echipat la limita de proprietate, pe zona verde.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Q_s \text{ zi min} = 0,18 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 0,60 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 0,78 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 0,21 \text{ mc/h}$$

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la grupurile sanitare ce vor fi amenajate în clopotniță, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe str. Agricultorilor, la care se va executa racord.

Debitele evacuate de ape uzate menajer conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_s \text{ zi min} = 0,18 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 0,60 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 0,78 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 0,21 \text{ mc/h}$$

Apele uzate menajer provenite de la construcțiile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajer evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul construcțiilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta prin conducte PVC montate îngropat sub limita de îngheț și deversate în canalizarea pluvială existentă pe partea stângă a Str. Agricultorilor. De asemenea, apele pluviale rezultate de pe zona semi-carosabilă/ parcaje, vor fi colectate și deversate în canalizarea pluvială publică existentă.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, pe partea stângă a Str. Agricultorilor. Pentru încălzirea spațiilor din clopotniță și a lăcașului de cult și prepararea apei calde se va opta fie pentru soluții locale – pompe de căldură, centrale termice cu funcționare pe combustibil lichid sau solid – fie pentru centrală termică proprie, cu funcționare pe gaze naturale. În acest ultim caz, se

poate realiza branșament la conducta existentă de-a lungul Str. Agricultorilor. În spațiile proiectate se va asigura o temperatură de 18-21 °C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 20 kW. Necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică aeriană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Agricultorilor, pe partea stângă a acesteia, prin intermediul unei linii electrice subterane 0,4 kV propusă ca branșament. Construcțiile propuse vor fi racordate la firida de branșament în zona frontului stradal al parcelei.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Construcțiile propuse vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Incinta studiată va avea amenajată o platformă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, înspre frontul stradal. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă și în vecinătate nu există transport în comun.

Lăcașul de cult propus va avea min. 5 locuri de parcare asigurate în cadrul parcelei, conform HG 525/1996, Anexa 5, pct. 5.4. – Construcții de cult.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajere sunt propuse a fi colectate în sisteme inelare și vor fi deversate obligatoriu în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orașenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor uzate menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clopotnița propusă se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Agricultorilor.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul municipiului, cu utilaje adecvate. Pentru platforma gospodărească se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeururi urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniul de firmă austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20,00 %.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ modifică prevederile PUZ "Construire 2 case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate", aprobat prin HCLM Arad nr. 272/25.05.2022, care la rândul său a modificat prevederile PUG pentru UTR 54 (zonă industrie), total inadecvate evoluției concrete a terenurilor din zonă. Funcțiunea propusă completează documentațiile de urbanism aprobate în zona de amplasament și va fi continuată astfel dezvoltarea Cartierului Poltura.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește absența amenajării de alei pietonale pe partea dreaptă a Str. Agricultorilor, prin prezenta documentație a fost propusă realizarea unei alei pietonale alipită fronturilor loturilor respective, cu o lățime min. de 1,00 m.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Str. Agricultorilor, de interes local
- rețele edilitare, de interes local

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

- bransamente și racorduri la utilitățile publice existente

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Agricultorilor) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Agricultorilor se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

3.9.2. Circulația terenurilor

Nu sunt prevăzute măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând **funcțiunea dominantă instituției publice și servicii – lăcaș de cult și funcțiuni complementare**.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- branșamente și racorduri la rețelele edilitare publice existente pe Str. Agricultorilor
- acces carosabil, platforme semi-carosabile și parcaje, alei pietonale
- clădiri specifice funcțiunii lăcaș de cult și clopotniță

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o completare a funcțiilor necesare zonei rezidențiale.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. – sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a utilităților.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH RUR-DE