

„COMUNA FRUMUȘENI anunță publicul interesat și proprietarii terenurilor din zonă asupra depunerii de către Arhiepiscopia Aradului a solicitării de emitere a Avizului de oportunitate în vederea elaborării și avizării PUZ și RLU – „Construire complex monahal cu amenajările aferente”, pentru terenul situat în extravilanul com. Frumuseni, jud. Arad, identificat prin CF nr. 303515 Frumuseni.

Informațiile privind proiectul propus pot fi consultate la sediul Primăriei comunei Frumușeni sau pe site-ul www.frumuseni.ro, iar observațiile/semnalările pot fi depuse la sediul Primăriei Frumușeni sau online, la adresa contact@frumuseni.ro, în perioada 20.10.2023 – 30.10.2023, în zilele de luni-vineri, între orele 08.00 – 14.00, respectiv zilnic în cazul utilizării adresei de email. Ședința de dezbatere publică va avea loc în data de 30.10.2023, ora 10.30, la sediul Primăriei comunei Frumușeni.”



**T A R A
P L A N**

TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaurasachi@gmail.com

Proiect: 322 /2023
Faza: S.O.
Denumire: PUZ si RLU "CONSTRUIRE COMPLEX
proiect: MONAHAL CU AMENAJARILE
AFERENTE"
Beneficiar: ARHIEPISCOPIA ARADULUI

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI, OPERATI UNI PROPUSE:

1.1. Date de recunoastere a investitiei

- Denumirea proiectului: **"CONSTRUIRE COMPLEX MONAHAL CU AMENAJARILE AFERENTE"**
- Amplasament: jud. Arad, extravilan com. Frumuseni, CF nr. 303515 Frumuseni
- Beneficiar: ARHIEPISCOPIA ARADULUI
- Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE
- Data elaborarii: octombrie 2023

1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Terenul este situat in extravilanul comunei Frumuseni, in partea de nord a acesteia, aflandu-se pozitionat in partea sudica a trupului izolat ce cuprinde Manastirea Bizere.

Amplasamentul propus spre reglementare are o suprafata de 21.508 mp conform extras C.F. nr. 303515 Frumuseni.

Terenul propus spre reglementare se afla in proprietate privata a ARHIEPISCOPIEI ARADULUI, avand categoria de folosinta de pasune.

La vest de amplasament se afla drumul de exploatare De289 de pe care se realizeaza la acest moment accesul pe proprietate. De 289 este conectat la DJ 682 (drumul judetean care leaga localitatea Frumuseni de localitatea Alunis).

Terenul are o forma neregulata, avand o adancime maxima de 361.53 ml si o deschidere la frontul stradal de 131.96 ml.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

- La SUD: teren pasune - proprietate privata - nr. cad 4722;
- La NORD: teren pasune, proprietate privata, CF nr. 303514 Frumuseni;
- La EST: teren pasune - proprietate privata - CF nr. 303514 Frumuseni,
teren padure – proprietate privata – nr. cad. 4615 Frumuseni;
- La VEST: drum de exploatare De 289.

Zona studiata insumeaza o suprafata de **125.000 mp** si cuprinde prima zona functionala aflata vis-a vis de drumul de exploatare De289, aflat la vest de amplasamentul studiat si parcelele invecinate cu terenul studiat, aflate la sud, nord si est de amplasament.

Prin prezenta documentatie interventile urbanistice in zona studiata se refera la rezolvarea accesului pe proprietate si la asigurarea utilitatilor necesare functiunii propuse. In acest demers, vor fi prevazute inclusiv lucrari de largire si modernizare a drumului de exploatare De 289 existent, pentru aducerea acestuia la un nivel de utilizare adecvat activitatii monahale.

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat:

Prezenta documentatie de urbanism se initiaza in baza Certificatului de Urbanism nr. 49/22.08.2023 emis de catre Primaria Comunei Frumuseni.

Terenul are destinatia pasune in extravilanul localitatii, drept urmare nu este reglementat urbanistic prin PUG Frumuseni.

In conformitate cu partea a IV-a, cap. 12, pct. 40 si 41 din Strategia de Dezvoltare Locala a Comunei Frumuseni pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al comunei Frumuseni nr. 59/2023, imobilul care face obiectul PUZ si RLU se afla in zona de interes pentru proiecte de promovare a traditiilor si monumentelor istorice din comuna Frumuseni, respectiv de punere in valoare a vestigiilor sitului arheologic „Bizere”, inclusiv prin realizarea unui complex monahal.

La nord de amplasament se afla Situl arheologic Frumuseni Manastirea Bizere.

La sud de amplasament se afla terenuri cu destinatie livada si padure.

1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat:

Conform certificatului de urbanism nr. 49/22.08.2023 emis de catre Primaria Comunei Frumuseni, terenul aflat in studiu se afla in extravilanul loc. Frumuseni, avand destinatia de pasune.

Terenul nu este reglementat urbanistic prin PUG Frumuseni.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la schimbarea de destinatie a amplasamentului si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul se afla in vecinatatea urmatoarelor situri arheologice:

- Situl Arheologic Manastirea Bizere, cod LMI AR-I -m-A-21088, aflat la nord de amplasament la o distanta de aprox. 150 m.
- Asezare Medievala, cod LMI AR-I-s-SA-00439, aflat la sud-vest de amplasament la o distanta de aprox. 90.
- Situl arheologic Dealul Caprei, cod LMI AR-I-s-B-00438-01-02-03, aflat la sud-est de amplasament, la o distanta de aprox. 200 m.

Amplasamentul se afla in zona de protectie aferenta zonelor cu destinatie speciala aflată în proprietatea Statului Român și administrate de Ministerul Apărării Naționale DSzp - subzona cu destinație special (tancodrom).

Conform Hartii de risc la inundații pentru zonele cu risc potențial semnificativ la inundații, conform directivei 2007/60/ce pentru jud. Arad, amplasamentul studiat se afla in zona cu **risc mediu la inundatii.**

1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse

ARHIEPISCOPIA ARADULUI , in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii pe amplasamentul studiat a unui complex monahal care sa cuprinda manastirea, o zona de recreere si rugaciune, zona de conferinte, zona administrativa, chilii monahale, parcare, etc.

Obiectivele principale ale documentatiei de urbanism PUZ este schimbarea de destinatie a terenului prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Reglementarea acceselor in incinta din drumurile adiacente;
- Asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare pentru buna functionare a complexului propus;
- Stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a 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.

Pe amplasament se permit constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, si inaltime maxima admisa 20 m.

Totodata, se va asigura realizarea platformelor carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica), dimensionate corespunzator functiunii propuse pe amplasament, astfel încât sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi la largirea drumului de exploatare De289 pe un tronson de aproximativ 154 ml, adiacent parcelei propuse spre reglementare, amenajarea accesului corespunzător din drumul de exploatare De 289 și la asigurarea cu utilitati a amplasamentului. Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al Comunei Frumuseni și proprietatea privată a ARHIEPISCOPIEI ARADULUI, proprietarul zonei propusă spre reglementare. Prin realizarea investiției, zona propusă spre reglementare se va dezvolta în concordanță cu Strategia de Dezvoltare Locala a Comunei Frumuseni pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Frumuseni nr. 59/2023. Amplasamentul studiat aflandu-se in zona de interes pentru proiecte de promovare a traditiilor si monumentelor istorice din com. Frumuseni, respectiv de punere in valoare a vestigiilor sitului arheologic Bizere.

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

Funcțiunea principala (dominanta):

- 1. Zona institutii publice – constructii de cult : complex monahal**– max. 25 % din suprafata parcelei.

Subzone functionale aferente functiunii principale:

- 2. ZONA CAI DE COMUNICATIE in incinta** - (accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcari, inclusiv amenajari tehnico-edilitare aferente obiectivelor de investitii de pe amplasamentul propus spre reglementare);
- 3. ZONA VERDE AMENAJATA in incinta** – min. 25 % din suprafata parcelei.

Servituti. Nu e cazul.

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 21.508 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren pasune in extravilan	21.508	100%	0,00	0,00%
Constructii aferente zonei functionale principale (complex monahal) – max. 25% din suprafata parcelei	0,00	0,00%	5.377	25,00%

Zone verzi de incinta (min.25% din suprafata parcelei)	0,00	0,00%	5.377	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico edilitare de incinta	0,00	0,00%	10.754	50,00%
TOTAL GENERAL	21.508	100%	21.508	100%

1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Dotari de interes public

Prin prezentul studiu nu sunt propuse dotari de interes public noi.

Circulatia si asigurarea acceselor.

Accesul la amplasamentul propus spre reglementare se realizeaza din drumul de exploatare De289, aflat la vest de amplasament.

Drumul de exploatare De289 se ingusteaza pe zona adiacenta incintei propuse spre reglementare, respectiv pe zona adiacenta terenului cu nr. top. A291/1/1 – LOT 4, nr. cad. 4373, in proprietatea comunei Frumuseni, ajungand la o latime minima de 2,90 m.

Se propune largirea drumului de exploatare pe tronsonul adiacent amplasamentului propus spre reglementare, pana la o latime de 6 m, afectand terenul aflat in proprietatea com. Frumuseni, teren cu nr. top. A291/1/1 – LOT 4, nr. cad. 4373. Lungimea pe care se propune largirea drumului de exploatare este de aproximativ 154 ml, iar suprafata afectata de extinderea drumului este de aprox. 400 mp.

Se propune realizarea unui singur acces carosabil in incinta reglementata. Racordul carosabil din drumul de exploatare la incinta reglementata va avea o latime de minim 6 m.

In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventia si a masinilor de salubritate.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Parcaje.

Conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, pentru constructiile de cult se prevede un minim de 5 locuri de parcare.

Se propune realizarea unui numar minim de 50 locuri de parcare, amenajate in incinta. Posibila mobilare propusa prin prezenta documentatie acomodeaza 215 locuri de parcare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata. Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de **minim 25%** din suprafata parcelei, respectiv minim 5.377 mp.

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat nu dispune actualmente de utilitati, acesta fiind un teren cu destinatie pasune.

In vecinatatea amplasamentului, langa DJ 682, (drumul judetean care leaga localitatea Frumuseni de localitatea Alunis) exista retele publice de apa potabila, energie electrica si gaz natural.

Situatia propusa:

1. **Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin extinderea retelei publice existente in zona DJ 682, urmata de realizarea unui bransament propriu la terenul reglementat, in concordanta cu solutia tehnica de Aviz Tehnic de Racordare, ce va fi emisa de administratorul retelei.

2. **Canalizarea menajera** – Avand in vedere faptul ca in zona parcelei studiate nu exista sistem de canalizare menajera, apele uzate provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitațional spre bazine vidanjabile care vor respecta normele de igienă și sănătatea populației.

3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă.

4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum centrale proprii pe gaz, pompe de caldura. Pentru asigurarea cu energie termica a ansamblului monahal nu se prevad lucrari de extindere retele publice sau bransamente.

5. **Alimentarea cu energie electrica** – se va asigura prin extinderea retelei publice de energie electrica ce este amplasata in zona DJ 682, iar in dreptul proprietatii reglementate va fi realizat un racord. Din punct de vedere constructiv, extinderea retelei de energie electrica se va face in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei la momentul emiterii Avizului Tehnic de Racordare.

6. **Alimentarea cu gaze naturale** – se va asigura prin extinderea retelei publice de gaz natural ce este amplasata in zona DJ 682, iar in dreptul proprietatii reglementate va fi realizat un racord. Din punct de vedere constructiv, extinderea retelei publice de gaz natural se va face in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei, conform Aviz Tehnic de Racordare. Nu este obligatoriu ca ansamblul monahal sa fie bransat la reseaua de alimentare cu gaz natural, inasa aceasta ramine o optiune.

7. **Gospodarie comunală** – se vor prevedea platforme gospodaresti pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei, pe domeniul privat, respectiv in incinta terenului reglementat. Nu vor fi depozitate gunoaie pe domeniul public. In cazul rezultarii unor deseuri speciale , ca urmare a activitatii specifice, acestea vor fi colectate de catre operatori economici acreditati in acest sens.

1.8. Capacitatile de transport admise

Dupa finalizarea lucrarilor de constructii pentru obiectivele propuse prin prezenta documentatie, circulatia se va desfasura preponderent cu autoturisme de tonaj mic.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

2. INDICATORII PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

Funcțiune dominantă: Zona institutii publice – constructii de cult : complex monahal
POT min = 10,00 %
CUT min = 0,60
POT max = 25,00 %
CUT max = 0,75
Regim de inaltime: max. P+2E

Hmax = 25,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%

2.2 Reglementari de principiu propuse:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe planșa 02 A – Conceptul propus.

Partea de sud a amplasamentului este alocata in principal platformei carosabile si de parcare.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – limita vestica de proprietate (De289): cladirile pot fi amplasate cu retragere de min. 6,00 m de la frontul stradal in partea de nord a laturii vestice si min. 20 m in partea de sud a laturii vestice.

Fata de limitele laterale de proprietate din partea de nord si est: cladirile pot fi amplasate la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea acestora dar nu mai puțin de 6,00 m fata de limita de proprietate.

Constructiile/amenajarile aferente dotarilor tehnico-edilitare, constructii anexe si platformele de incinta vor putea fi amplasate in afara zonei de constructibilitate propusa, cu respectarea Codului Civil.

Retragerile constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu functiunea Servicii/Comert si Rezidential, se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil si ale Normativului de siguranta la foc a constructiilor.

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

Regimul de înălțime a constructiilor propuse este de **maxim P+2E.**

Înălțimea maxima propusa a constructiilor **va fi de max. 25,00 m.**

Prin prezenta documentatie, nu se propun parcelari noi.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Terenul propus spre reglementare se afla in vecinatatea sitului arheologic „Manastirea Bizere”. În anul 2008 situl a fost declarat rezervație arheologică cu potențial turistic, fiind unic în județul Arad și în vestul țării. Vestigiile Mănăstirii Bizere datează din secolele XII-XIII. La început, lăcașul a fost de rit ortodox, apoi a trecut la ritul catolic, iar până la sfârșitul secolului XVI a funcționat ca mănăstire benedictină, după care nu a mai fost locuită. Mănăstirea Bizere a întâmpinat un declin din secolul al XIV-lea, pentru ca în anul 1557, după invazia turcească în părțile Aradului, dar și din cauza Reformei religioase, mănăstirea să nu mai fie consemnată în documente și hărți ca fiind funcțională.

Materialul arheologic descoperit cuprinde: fragmente arhitectonice, capiteluri, imposte, colonete, componente de paviment, la care se adaugă ceramică uzuală, sticlărie, podoabe, piese de metal și monede.

Cele mai valoroase sunt mozaicurile bisericii (4,20 metri lungime și 1,20 lățime) din fragmente dispuse în 8-9 culori diferite, așezate în pătrate, romburi, dreptunghiuri, reprezentând figuri zoomorfe (urs, monstru marin, lup) dar și elemente vegetale și florale. La ele se adaugă însă un palat abațial, o capelă de rugăciune, un refectoriu, un portic cu colonade, anexele gospodărești, turnul-fântână, docuri, dar și amprenta unei bărci din secolul al XII-lea.

În interiorul rezervației arheologice, cu ocazia șantierelor arheologice deschise în sezonul estival se organizează ghidaje tematice, grădinița arheologică, stand de tir cu arcul, manej hipic, proiecții multimedia, urmate de concerte de muzică medievală.

Functiunea propusa se integreaza in zona in primul rând prin completarea functiunilor existente in proximitate.

Având in vedere zonele functionale care incadreaza amplasamentul este asigurata compatibilitatea functiunilor.

In imediata apropiere a terenului ce urmeaza a fi reglementat nu exista elemente sau instalatii tehnico edilitare care sa genereze diferite zone de interdictie sau de protectie. Astfel, limita de implantare a cladirilor este propusa fara restrictii de acest tip.

4. CONSECINTE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. SI LA NIVELUL LOCALITATII

Prin realizarea ansamblului monahal propus, in paradigma dezvoltarii policentrice locale, pentru un nou echilibru urban – rural, va rezulta o noua zona pentru activitati religioase, socio – culturale. Ansamblul monahal va avea 2 componente principale de utilizatori, respectiv ocupantii permanenti afiliati si partea de turism religios. Ambele componente vor angrena in zona o dezvoltare a relatiilor socio culturale si economice pe orizontala, cu efecte pozitive inclusiv din punct de vedere financiar.

Un alt aspect important al dezvoltarii propuse este legat direct de recuperarea incarcaturii cu caracter de patrimoniu cultural al amplasamentului. Prin dezvoltarea ansamblului monahal, vechiul sit va fi reintrodus in circuitul cultural si vor fi create premise pentru intretinerea sa in conditii mai bune fata de situatia actuala.

In istoria crestinatatii se remarca impactul pozitiv al manastirilor, prin caracterul ascetic al acestor asezaminte. Acest mod de organizare administrativa este unul care nu utilizeaza multe resurse economice, mare parte din resursele necesare functionarii fiind produse locale. In preajma ansamblului monahal, Arhiepiscopia Aradului a pregatit si o zona dedicata culturilor agricole care sa asigure Manastirii mare parte din produsele alimentare necesare. In acest fel, impactul cu transportul/ impachetarea / procesarea alimentelor, este redus la minim.

Investitia nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

Realizarea investitiei propuse va avea urmatoarele consecinte social-economice si urbanistice:

- se propun amenajari care au in vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafete de teren si sistematizarea si reglementarea accesului la zona studiata.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce creste calitatea terenurilor invecinate si a zonei precum si sistematizarea verticala.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI

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. Acesta va asigura finanțarea cheltuielilor pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru realizarea investiției propriu-zise, pentru asigurarea utilităților și a cheltuielilor de exploatare.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nu vor fi costuri pe care sa le suporte administratia publică locala.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continând intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate vestica a incintei reglementate, inspre domeniul public (drumul de exploatare De289), va fi publicat un anunt privind intentiile beneficiarului in presa locala, iar documentatia Studiu de oportunitate " **CONSTRUIRE COMPLEX MONAHAL CU AMENAJARILE AFERENTE**" continând piese scrise si desenate, va fi afisata la avizierul Primariei Com. Frumuseeni si postata pe site-ul propriu.

8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate:

- a) largirea drumului de exploatare De289 pe un tronson de aproximativ 154 ml, adiacent parcelei propuse spre reglementare;
- b) amenajarea accesului corespunzător din drumul de exploatare De 289;
- c) asigurarea cu utilitati a amplasamentului.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Schimbarea destinatiei terenului din pasune in zona institutii publice – constructii de cult pentru zona identificata prin CF nr. 303515 Frumuseni;
- b) Realizarea dotarilor tehnico-edilitare aferente;
- c) Sistemizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- d) Realizare constructii de cult – complex monahal;
- e) Amenajare alei si platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare;
- f) Amenajare zone verzi de incinta.

9. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Oportunitatea investitiei solicitate se justifica prin:

- Conditii de amplasament

Principalul argument in favoarea investitiei il reprezinta amplasarea terenului in proximitatea sitului arheologic „Bizere”, fiind create premise pentru intretinerea sa in conditii mai bune fata de situatia actuala.

- Categorii de costuri

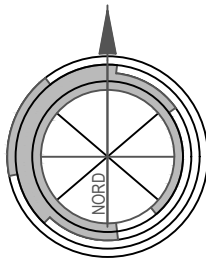
Pentru dezvoltarea acestui amplasament, proprietarul si initiatorul proiectului suporta si preia toate costurile cu realizarea echiparii tehnico-edilitare, precum si orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Arh. Gheorghe SECULICI

Intocmit,

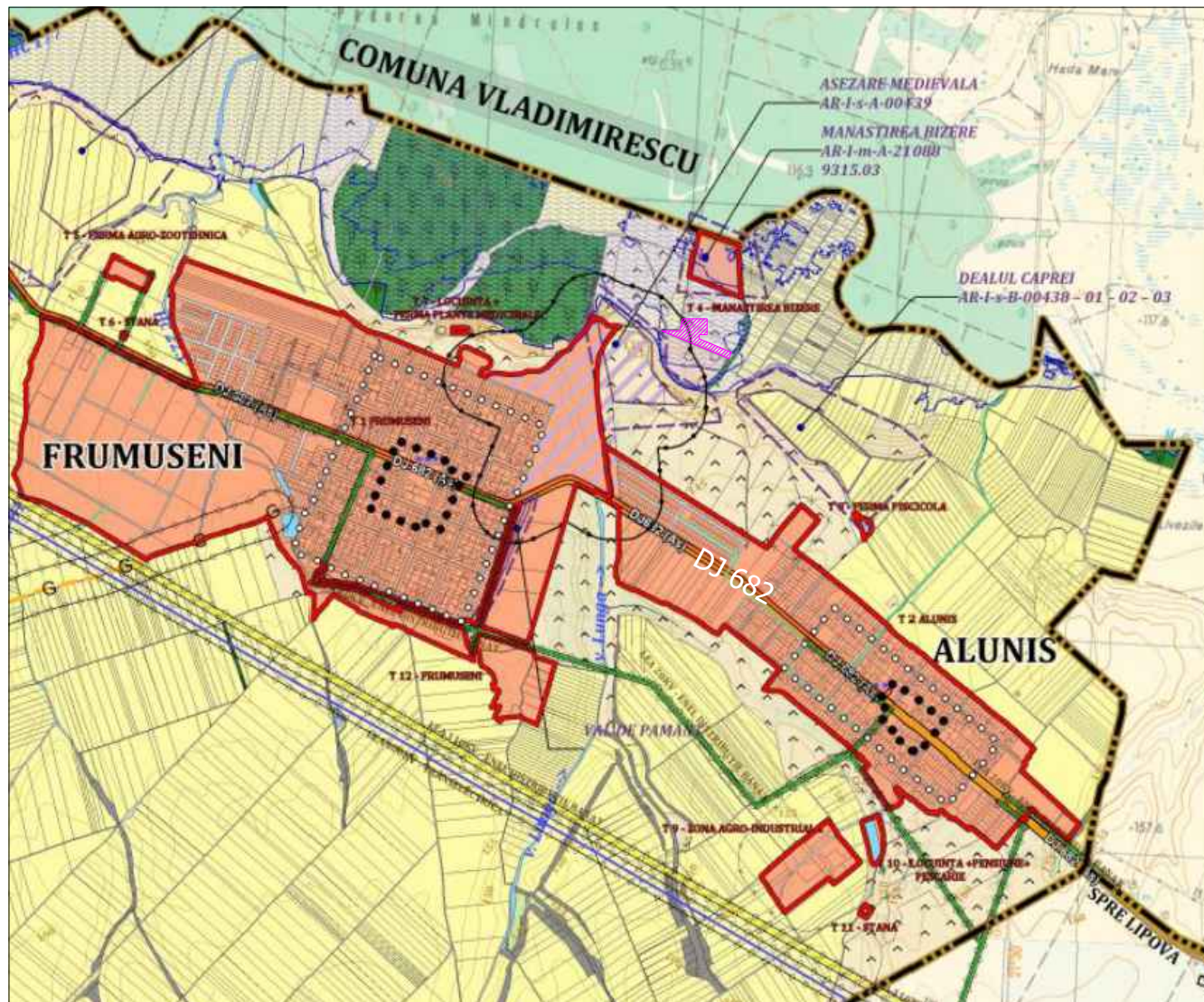
Arh. Andreea TUȚU







STUDIU DE OPORTUNITATE CONSTRUIRE COMPLEX MONAHAL CU AMENAJARILE AFERENTE

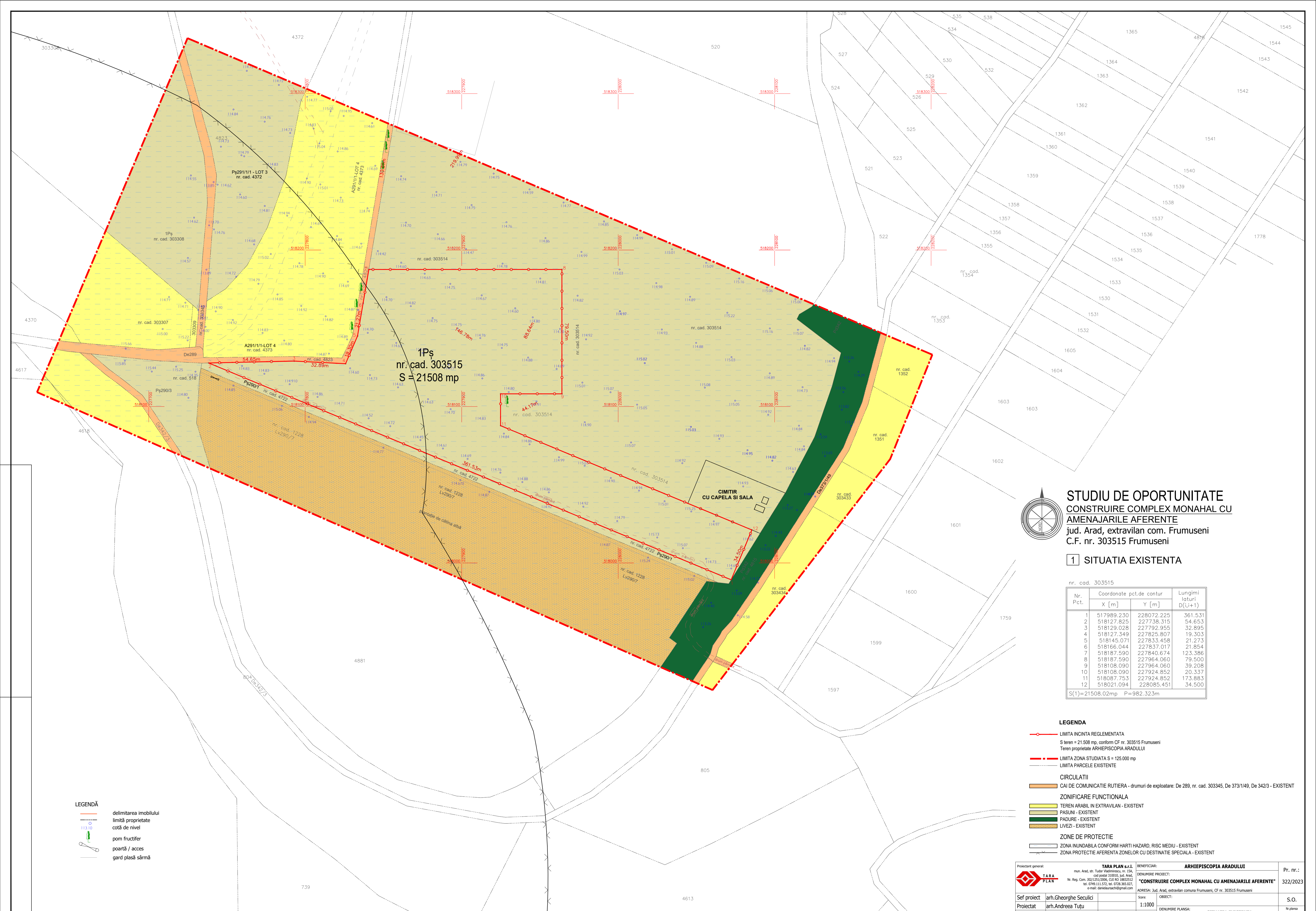
jud. Arad, extravilan com. Frumuseni
C.F. nr. 303515 Frumuseni

0 INCADRARE IN PUG



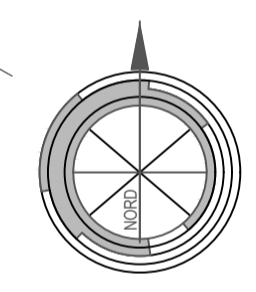
-  LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 21.508 mp, conform CF nr. 303515 Frumuseni
Teren proprietate ARHIEPISCOPIA ARADULUI
-  LIMITA INTRAVILAN FRUMUSENI
-  LIMITA UAT FRUMUSENI

Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielaursachi@gmail.com	BENEFICIAR:	ARHIEPISCOPIA ARADULUI	Pr. nr.:
			DENUMIRE PROIECT:	"CONSTRUIRE COMPLEX MONAHAL CU AMENAJARILE AFERENTE"	322/2023
			ADRESA:	Jud. Arad, extravilan comuna Frumuseni, CF nr. 303515 Frumuseni	
Sef proiect	arh.Gheorghe Seculici		Scara:	OBIECT:	S.O.
Proiectat	arh.Andreea Tuțu		1:1000	DENUMIRE PLANSĂ:	Nr.plansa 00A
Desenat	arh.stag. Holomei Oana		Oct. 2023	INCADRARE IN PUG	



1Ps
nr. cad. 303515
S = 21508 mp

CIMITIR
CU CAPELA SI SALA



**STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE COMPLEX MONAHAL CU
AMENAJARILE AFERENTE**
jud. Arad, extravilan com. Frumuseni
C.F. nr. 303515 Frumuseni

1 SITUATIA EXISTENTA

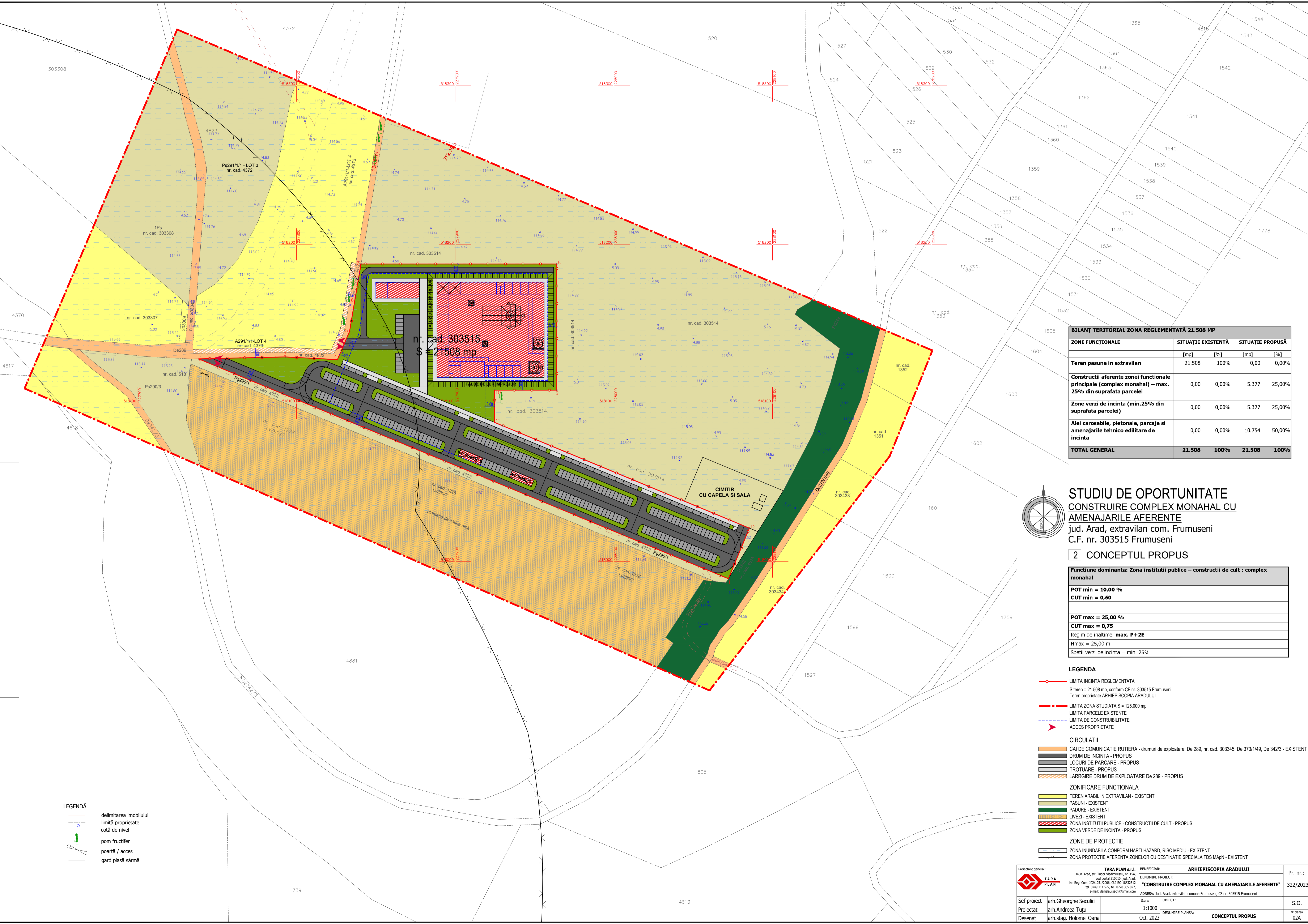
nr. cad. 303515			
Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	517989.230	228072.225	361.531
2	518127.825	227738.315	54.653
3	518129.028	227792.955	32.895
4	518127.349	227825.807	19.303
5	518145.071	227833.458	21.273
6	518166.044	227837.017	21.854
7	518187.590	227840.674	123.386
8	518187.590	227964.060	79.500
9	518108.090	227964.060	39.208
10	518108.090	227924.852	20.337
11	518087.753	227924.852	173.883
12	518021.094	228085.451	34.500

S(1)=21508.02mp P=982.323m

- LEGENDĂ**
- delimitarea imobilului
 - limită proprietate
 - cotă de nivel
 - pom fructifer
 - poartă / acces
 - gard plasă sărmă

- LEGENDA**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 21.508 mp, conform CF nr. 303515 Frumuseni
Teren proprietate ARHIEPISCOPIA ARADULUI
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 125.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - CIRCULATII**
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - drumuri de exploatare: De 289, nr. cad. 303345, De 373/149, De 342/3 - EXISTENT
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT
 - PASUNI - EXISTENT
 - PADURE - EXISTENT
 - LIVEZI - EXISTENT
 - ZONE DE PROTECTIE**
 - ZONA INUNDABILA CONFORM HARTII HAZARD, RISC MEDIU - EXISTENT
 - ZONA PROTECTIE AFERENTA ZONELOR CU DESTINATIE SPECIALA - EXISTENT

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A cod postal 310010, jud. Arad Nr. Reg. Com. 302/20.09.06, CUI 803 9883012 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: dan@taraplan.ro	BENEFICIAR:	ARHIEPISCOPIA ARADULUI	Pr. nr.:	322/2023
Sef proiect	arh.Gheorghe Seculici	DENUMIRE PROIECT:	"CONSTRUIRE COMPLEX MONAHAL CU AMENAJARILE AFERENTE"	Scara:	S.O.
Proiectat	arh.Andreea Tutu	OBIECT:		1:1000	No planșă
Desenat	arh.stag. Holomei Oana	DENUMIRE PLANSA:	SITUATIA EXISTENTA	Oct. 2023	01A



BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 21.508 MP

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren pasune in extravilan	21.508	100%	0,00	0,00%
Construcții aferente zonei funcționale principale (complex monahal) – max. 25% din suprafața parcelei	0,00	0,00%	5.377	25,00%
Zone verzi de incinta (min.25% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	5.377	25,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico edilitare de incinta	0,00	0,00%	10.754	50,00%
TOTAL GENERAL	21.508	100%	21.508	100%

**STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE COMPLEX MONHAL CU
AMENAJARILE AFERENTE**
jud. Arad, extravilan com. Frumuseni
C.F. nr. 303515 Frumuseni

2 CONCEPTUL PROPUȘ

Funcțiune dominantă: Zona institutii publice – construcții de cult : complex monahal

POT min = 10,00 %
CUT min = 0,60
POT max = 25,00 %
CUT max = 0,75
Regim de înălțime: max. P+2E
Hmax = 25,00 m
Spatii verzi de incinta = min. 25%

- LEGENDA**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 21.508 mp, conform CF nr. 303515 Frumuseni
 - Teren proprietate ARHIEPISCOPIA ARADULUI
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 125.000 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES PROPRIETATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - drumuri de exploatare: De 289, nr. cad. 303345, De 373/149, De 342/3 - EXISTENT
 - DRUM DE INCINTA - PROPUȘ
 - LOCURI DE PARCARE - PROPUȘ
 - TROTUARE - PROPUȘ
 - LARGIRE DRUM DE EXPLOATARE De 289 - PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT
 - PASUNI - EXISTENT
 - PADURE - EXISTENT
 - LIVEZI - EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE - CONSTRUCȚII DE CULT - PROPUȘ
 - ZONA VERDE DE INCINTA - PROPUȘ
- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA INUNDABILA CONFORM HARTII HAZARD, RISC MEDIU - EXISTENT
 - ZONA PROTECTIE AFERENTA ZONELOR CU DESTINATIE SPECIALA TDS MApN - EXISTENT

- LEGENDĂ**
- delimitarea imobilului
 - limită proprietate
 - cotă de nivel
 - pom fructifer
 - poartă / acces
 - gard plasă sârmă

Proiectant general: **TARA PLAN s.r.l.**
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A
 cod poștal 310101, jud. Arad
 Nr. Reg. Com. 302/2010/096, CUI 601883012
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027,
 e-mail: dan@taraplan.ro

BENEFICIAR: **ARHIEPISCOPIA ARADULUI**
 DENUMIRE PROIECT: **"CONSTRUIRE COMPLEX MONHAL CU AMENAJARILE AFERENTE"**
 ADRESA: Jud. Arad, extravilan comuna Frumuseni, CF nr. 303515 Frumuseni

Pr. nr.: 322/2023

Sef proiect: arh.Gheorghe Seculici
 Proiectat: arh.Andreea Tutu
 Desenat: arh.stag. Holomei Oana

Scara: 1:1000
 OBIECT: DENUMIRE PLANSA: **CONCEPTUL PROPUȘ**

S.O.
 Nr planșă: 02A