



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

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – "CONSTRUIRE COMPLEX MONAHAL CU AMENAJARILE AFERENTE"
Amplasament:	jud. Arad, extravilan com. Frumuseni, CF nr. 303515 Frumuseni
Beneficiar:	ARHIEPISCOPIA ARADULUI
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	322/2023
Data elaborarii:	octombrie 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiasi proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. initial.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 49/22.08.2023 si avizul de oportunitate nr. 03/01.11.2023 emise de Primaria Comunei Frumuseni.**

Amplasamentul are o suprafata totala de **21.508 mp** conform extras CF nr. 303515 Frumuseni si se afla in proprietatea Arhiepiscopiei Aradului.

Terenul se afla in extravilanul comunei Frumuseni si are categoria de folosinta PASUNE.

Terenul este liber de constructii.

Nu exista inscrieri privitoare la sarcini in extrasul de carte funciara al imobilului.

Obiectivul principal al 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 inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;



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

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

- Stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Pe amplasament se permit constructii de cult (complex monahal) cu un regim de inaltime maxim S/D+P+2E, si inaltime maxima admisa 30 m.

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

Prin realizarea investitiei, zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu Strategia de Dezvoltare Locala a Comunei Frumusenii pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Frumusenii nr. 59/2023. Amplasamentul studiat aflandu-se in zona de interes pentru proiecte de promovare a traditiilor si monumentelor istorice din com. Frumusenii, respectiv de punere in valoare a vestigiilor sitului arheologic Bizere.

Zona studiata insumeaza o suprafata de **210.000 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, inclusiv Situl arheologic Bizere.

In zona studiata, cu scopul asigurarii accesului auto la incinta, interventiile 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 corespunzator din drumul de exploatare De 289 si la asigurarea cu utilitati a amplasamentului. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al Comunei Frumusenii si proprietatea privata a ARHIEPISCOPIEI ARADULUI, proprietarul zonei propusa spre reglementare.

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G. Frumusenii aprobat prin H.C.L. Frumusenii nr. 174/2020;
- o Certificatul de urbanism nr. **49/22.08.2023**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o **Avizul de oportunitate nr. 3/01.11.2023**;
- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Conform PUG Frumusenii, aprobat cu HCL Frumusenii nr. 174/2020, amplasamentul este incadrat in extravilanul localitatii si nu exista reglementari urbanistice pentru zona vizata de investitie.

In conformitate cu partea a IV-a, cap. 12, pct. 40 si 41 din Strategia de Dezvoltare Locala a Comunei Frumusenii pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al comunei Frumusenii 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 Frumusenii, respectiv de punere in valoare a vestigiilor sitului arheologic „Bizere”, inclusiv prin realizarea unui complex monahal.

Terenul se afla in extravilanul comunei Frumusenii, in partea de nord a acesteia.



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

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

La nord, terenul propus spre reglementare se afla in vecinatatea sitului arheologic „Manastirea Bizere”- cod LMI AR-I -m-A-21088, la o distanta de aprox. 150 m de acesta. In anul 2008 situl a fost declarat rezervatie arheologica cu potential turistic, fiind unic in judetul Arad si in vestul tarii. Vestigiile Manastirii Bizere dateaza din secolele XII-XIII.

La sud-vest de amplasament, la o distanta de aprox. 90 m, se afla situl arheologic Asezare Medievala, cod LMI AR-I-s-sA-00439.

La sud-est de amplasament, la o distanta de aprox. 200 m, se afla situl arheologic Dealul Caprei, cod LMI AR-I-s-B-00438-01-02-03.

Conform Comunicarii nr.44/U/05.03.2024 emisa de Directia Jedeteana pentru Cultura Arad, „Avand in vedere ca amplasamentul investitiei este situat in zona de protectie a siturilor arheologice clasate, in vederea obtinerii avizului DJC Arad, este necesara efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv pe suprafata de teren totala aferenta investitiei propuse. Cercetarea arheologica se va finaliza printr-un Raport de diagnostic arheologic.”

In vederea efectuarii diagnosticului arheologic intruziv, a fost emisa de catre Ministerul Culturii – Directia Patrimoniu Cultural, Autorizatie pentru Diagnostic Arheologic nr.228/02.04.2024.

Complexul Muzeal Arad a realizat astfel lucrarea de investigatie in teren si a elaborat Raport de Diagnostic Arheologic, prin excavarea a 25 sectiuni cu dimensiunile de 10/11 x 1,6 m, realizate mecanic. In urma efectuarii diagnosticului arheologic intruziv de catre colectivul de cercetare, **nu au fost identificate vestigii arheologice pe amplasamentul reglementat.**

In baza Raportului de Diagnostic Arheologic a fost emis de catre Directia Judeteana pentru Cultura Arad avizul nr.179/U/08.08.2024, aviz favorabil, deoarece nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica.

Amplasamentul se afla in zona de protectie aferenta zonelor cu destinatie speciala aflata in proprietatea Statului Roman si administrate de Ministerul Apararii Nationale DSzp - subzona cu destinatie special (tancodrom).

Conform Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I., M.Ap.N. nr. M30/1995, Statul Major al Apararii avizeaza lucrarea de urbanism prin Aviz nr.DT 2288/28.02.2024 cu conditia respectarii cu strictete a limitelor amplasamentului si zonelor functionale prevazute in PUZ si neafectarea sub nici o forma a: activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale.

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

Ca si masura de compensare pentru riscul mediu la inundatii, viitorul ansamblu monahal se propune a fi realizat cu o sistematizare pe verticala in zona viitoarei incinte a acestuia. Fata de cota terenului natural existent, cota 0,00 a viitoarelor constructii se prevede a fi inaltata cu 200 cm. Aceasta solutie se propune exclusiv in zona constructiilor, nu se prevede si in zona parcajelor auto.

Funciunea propusa se integreaza in zona fara sa afecteze negativ aria studiata.

Potentialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorita amplasarii in vecinatatea sitului arheologic „ Bizere”, aflat la nord de amplasament.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul se afla in extravilanul comunei Frumusenii, in partea de nord a localitatii.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:



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

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

- 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 **210.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – limita UAT Vladimirescu;

Est – prima zona functionala aflata vis-a-vis de drumul de exploatare De373/1/49;

Sud – terenuri cu destinatie livada;

Vest – prima zona functionala aflata vis-a-vis de drumul de exploatare De289.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren in extravilan, avand categoria de folosinta: pasune.

Terenul are o forma neregulata, avand o adancime maxima de 361,53 ml si o deschidere la frontul stradal de 131,96 ml.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 114.60 NMN si 114.90 NMN.

Amplasamentul se afla in zona de protectie aferenta zonelor cu destinatie speciala aflata in proprietatea Statului Roman si administrate de Ministerul Apararii Nationale DSzp - subzona cu destinatie special (tancodrom).

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

Ca si masura de compensare pentru riscul mediu la inundatii, viitorul ansamblu monahal se propune a fi realizat cu o sistematizare pe verticala in zona viitoarei incinte a acestuia. Fata de cota terenului natural existent, cota 0,00 a viitoarelor constructii se prevede a fi inaltata cu 200 cm (2,00 m). Astfel, inaltarea cotei 0,00 cu 200 cm fata de cota terenului natural, va diminua semnificativ riscul mediu de inundatii. Aceasta lucrare de inaltare a cotei 0,00 fata de cota teren natural cu 200 cm se prevede in intreaga zona unde se propun a fi realizate corpuri de cladire, dar nu se prevede inaltarea terenului natural si in zona de teren reglementat unde nu se doresc a fi realizate constructii. Deci suprafata de teren care se va utiliza in scop de zone verzi sau parcuri/platforme carosabile, nu se inalta fata de terenul natural, ramine la cota actuala. Sub cota 0,00 se permit a fi amenajate subsoluri sau demisoluri, cu destinatii exclusiv de tipul diferitelor depozitari, camari de alimente, etc. nefiind permis a fi amenajate spatii destinate locuirii.

Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

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

Terenul nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

Geologia regiunii. Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se gaseste intr-o zona de campie joasa, avand suprafata relativ plana, cu altitudini cuprinse intre 80 m... 90 m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.



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

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

Din punct de vedere geologic, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica. In zona studiata relieful este plan, fara declivitati importante.

Din punct de vedere geologic, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, in general, prin trei tipuri genetice de formatiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitationale - reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvoltă in zona de "rama" a depresiunii;
- cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) - reprezentate prin argile cu concretiuni fero-manganoase si depozite de piemont.

Clima. Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie din Campia Aradului.

Conditiiile climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatoorii parametrii:

Temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C – ianuarie;
- media lunara maxima: + 20°C...21°C – iulie-august;
- temperatura minima absoluta: -35,3°C;
- temperatura maxima absoluta: +40,0°C;
- temperatura medie anuala: +10,9°C.

Precipitatiile atmosferice:

- media anuala: 631 mm.

Seismicitatea. Conform zonarii seismice dupa Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt $T_c=0,7$ sec. si un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Riscul geotehnic al amplasamentului este moderat, iar categoria geotehnica 2.

Adancimea de inghet. Adancimea de inghet este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).

Adancimea de fundare optima pentru constructiile propuse va fi apreciata de proiectantul de rezistenta, in functie de caracteristicile constructive si functionale ale constructiilor propuse.

2.4. Circulatia

Accesul la amplasamentul propus spre reglementare se realizeaza din drumul judetean DJ682 prin intermediul mai multor drumuri de exploatare si anume: De308 si De 289, acesta din urma aflandu-se la vest de amplasamentul propus spre reglementare.

Drumul de exploatare De308 are o latime cadastrala de 6,43 ml. Conform Aviz de Oportunitate nr. 03/01.11.2023 se impune modernizarea acestor drumuri de exploatare.

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 Frumuseeni, ajungand la o latime minima de 2,90 m.



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

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

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 a maxim 2 accese carosabile in incinta reglementata. Racordurile carosabile din drumul de exploatare la incinta reglementata vor avea o latime de maxim 7 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 cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

In reglementarea caracteristicilor tehnice ale infrastructurii rutiere si edilitare se va tine seama si de cerintele impuse de interventiile in situatii de urgenta (sanitara, incendiu, etc).

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona studiata, terenurile au folosinta arabil si curti constructii.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren in extravilan, avand categoriile de folosinta: teren arabil, pasuni si livezi.

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

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

Compatibilitatea functiunilor din zona este asigurata prin pastrarea functiunii in concordanta cu Strategia de Dezvoltare Locala a Comunei Frumuseni pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al comunei Frumuseni nr. 59/2023.

Incadrarea in zone de risc natural.

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

Ca si masura de compensare pentru riscul mediu la inundatii, viitorul ansamblu monahal se propune a fi realizat cu o sistematizare pe verticala in zona viitoarei incinte a acestuia. Fata de cota terenului natural existent, cota 0,00 a viitoarelor constructii se prevede a fi inaltata cu 200 cm (2,00 m). Astfel, inaltarea cotei 0,00 cu 200 cm fata de cota terenului natural, va diminua semnificativ riscul mediu de inundatii. Aceasta lucrare de inaltare a cotei 0,00 fata de cota teren natural cu 200 cm se prevede in intreaga zona unde se propun a fi realizate corpuri de cladire, dar nu se prevede inaltarea terenului natural si in zona de teren reglementat unde nu se doresc a fi realizate constructii. Deci suprafata de teren care se va utiliza in scop de zone verzi sau parcuri/platforme carosabile, NU se inalta fata de terenul natural, ramine la cota actuala. Sub cota 0,00 se permit a fi amenajate subsoluri sau demisoluri, cu destinatii exclusiv de tipul diferitelor depozitari, camari de alimente, etc. nefiind permis a fi amenajate spatii destinate locuirii.

Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, comuna Frumuseni:

- NU se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.



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

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

Incadrarea in zone protejate. 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.

Zona propusa spre reglementare figureaza in:

- zona de protectie aferenta zonelor cu destinatie speciala aflata in proprietatea Statului Roman si administrate de Ministerul Apararii Nationale DSzp - subzona cu destinatie special (tancodrom).

Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente:

Disfunctionalitatile observate in zona sunt:

- Drumurile de exploatare prin care se realizeaza accesul la amplasament sunt subdimensionate, avand un profil variabil, sub latimea minima admisa pentru asigurarea accesului la amplasament.
- Lipsa retelelor edilitare in zona amplasamentului propus spre reglementare.
- Situarea amplasamentului studiat in zona cu risc mediu la inundatii.
- Lipsa accesului carosabil la amplasament din DE289
- Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu Strategia de Dezvoltare Locala a Comunei Frumuseeni pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Frumuseeni nr. 59/2023. Amplasamentul studiat aflandu-se in zona de interes pentru proiecte de promovare a traditiilor si monumentelor istorice din com. Frumuseeni, respectiv de punere in valoare a vestigiilor sitului arheologic Bizere.

2.6. Echipare edilitara

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 Frumuseeni de localitatea Alunis) exista retele publice de apa potabila, canalizare menajera, energie electrica si gaz natural. Din aceste retele se prevad extinderi ale utilitatilor necesare pentru activitatea propusa in incinta. Nu este obligatorie extinderea retelei de gaz natural, daca noul obiectiv adopta solutii de incalzire alternative, precum pompa de caldura, centrale electrice.



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

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

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Situatia existenta / propusa in zona nu afecteaza cadrul natural. Prin Regulamentul Local propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui a inchegarea fondului construit din zona, incadrandu-se in specificul functional al zonei.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

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

Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, mun. Arad:

- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. 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.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea initiatorului investitiei, ARHIEPISCOPIA ARADULUI, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate emis de catre Primaria Comunei Frumoseni nr. 03/01.11.2023.

Informarea si consultarea publicului in etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. si R.L.U. aferent a fost efectuata inainte de obtinerea avizului de oportunitate. Nu s-au inregistrat observatii si/sau sugestii in aceasta etapa de elaborare din partea populatiei.

Informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată, documentația nefiind consultată de nicio persoană.

În urma informării și consultării publicului în etapa a II a, s-a emis Raportul informării și consultării publicului nr. 145/22.01.2024.

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.



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

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

Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale initiatorului privat.

Administratia locala Frumuseni va sprijini demersurile beneficiarului pentru racordarea/bransarea la infrastructura edilitara existenta in zona terenului studiat.

Populatia din localitate nu este afectata negativ de realizarea in zona a imobilelor propuse. Din punct de vedere al administratiei locale, investitia propusa se incadreaza in planul de dezvoltare a zonei.

Solicitarile initiatorului Arhiepiscopia Aradului – conform Temei de proiectare – au fost introduse in prezentul P.U.Z. si adaptate la conditiile de zona si ale celor din avizele tehnice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inscrisa in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis de catre Primaria Comunei Frumuseni **Avizul de Oportunitate nr. 03/01.11.2023**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este 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 inaltimii 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.

Principalele disfunctionalitati. Avand in vedere ca:

- o amplasamentul este pozitionat in extravilanul comunei Frumuseni, langa situl aerheologic Bizere;
- o amplasamentul se afla in zona cu risc mediu la inundatii;
- o amplasamentul se afla sub incidenta unor zone de protectie care sa impuna anumite restrictii;
- o zona nu dispune in imediata vecinatate de dotari tehnico-edilitare – apa, canalizare, energie electrica,

disfunctionalitatile care vor necesita solutionare se refera la instituirea restrictiilor ca urmare a zonelor de protectie, la rezolvarea echiparii tehnico-edilitare cu privire la apa, canalizare, energie electrica, inclusiv asigurarea indeplinirii conditiilor astfel incat realizarea investitiei sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu si diminuarea riscului de inundare prin solutii constructive.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. si R.L.U. aferent se urmareste:



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

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

- rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara/extinderea de utilitati publice (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, dupa caz);
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea solutiilor pentru acces/drumuri, a retragerilor, indicatorilor urbanistici, inaltimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

Terenul nu este reglementat urbanistic prin PUG Frumusenii.

In conformitate cu partea a IV-a, cap. 12, pct. 40 si 41 din Strategia de Dezvoltare Locala a Comunei Frumusenii pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al comunei Frumusenii 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 Frumusenii, respectiv de punere in valoare a vestigiilor sitului arheologic „Bizere”, inclusiv prin realizarea unui complex monahal.

Indicatorii urbanistici, procentul maxim de ocupare a terenului pentru amplasamentul propus spre reglementare se stabilesc prin prezenta documentatie de urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel in jurul valorilor de 114.60 NMN - 115.00 NMN. Terenul va fi sistematizat, functie de solutiile de arhitectura propuse la faza DTAC, respectiv pentru racordurile carosabile si pietonale la drumul de exploatare De289 aflat la vest de proprietate.

Perimetrul de constructibilitate propus este reprezentat in plansa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

Prin reglementarile urbanistice, zona studiata nu va schimba caracterul reliefului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasamentul propus spre reglementare se realizeaza din drumul judetean DJ 682 prin intermediul mai multor drumuri de exploatare si anume: De308 si De 289, acesta din urma aflandu-se la vest de amplasamentul propus spre reglementare.

Drumul de exploatare De308 are o latime cadastrala de 6,43 ml. Conform Aviz de Oportunitate nr. 03/01.11.2023 se impune modernizarea acestor drumuri de exploatare.

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 Frumusenii, 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. Frumusenii, 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.



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

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

Drumurile de acces la incinta cu legatura la drumul judetean DJ682 vor fi aduse la stadiul de minim pietruire in momentul in care ansamblul monahal va fi dat in folosinta pentru ca in situatii de urgenta sa poata ajunge masinile utilitare la acest obiectiv. Drumurile existente de exploatare care urmeaza a fi modernizate si largite (De308 si De 289) vor avea o latime de min. 5 m pe toata lungimea necesara accesului la ansamblul monahal.

Se propune realizarea a maxim 2 accese carosabile in incinta reglementata. Racordurile carosabile din drumul de exploatare la incinta reglementata vor avea o latime de maxim 7 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 cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

In reglementarea caracteristicilor tehnice ale infrastructurii rutiere si edilitare se va tine seama si de cerintele impuse de interventiile in situatii de urgenta (sanitara, incendiu, etc).

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 in limitele proprietatii private.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona propusa spre reglementare are suprafata de 21.508 mp si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 303515 Frumuseni, in proprietate privata a ARHIEPISCOPIA ARADULUI.

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, cale de acces din DJ682, retele de utilitati, 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 inaltimii 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 S/D+P+2E, si inaltime maxima admisa 30 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 incat sa



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

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

corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

In zona studiata interventiile 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 corespunzator din drumul de exploatare De 289 si la asigurarea cu utilitati a amplasamentului. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al Comunei Frumusenii si proprietatea privata a ARHIEPISCOPIEI ARAD-ului, proprietarul zonei propusa spre reglementare. Prin realizarea investitiei, zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu Strategia de Dezvoltare Locala a Comunei Frumusenii pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Frumusenii nr. 59/2023. Amplasamentul studiat aflandu-se in zona de interes pentru proiecte de promovare a traditiilor si monumentelor istorice din com. Frumusenii, respectiv de punere in valoare a vestigiilor sitului arheologic Bizere.

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala (dominanta):

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

Utilizari permise: constructii de cult, constructii administrative si sociale, zona de recreere si rugaciune, zona de conferinte, zona administrativa, chilii monahale, etc – max. 25% din suprafata parcelei.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

si urmatoarele subzone functionale complementare zonei principale:

IsC – zona cai de comunicatie, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcuri, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

Utilizari permise cu conditii: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.

Utilizari interzise: nu e cazul.

IsSV – zona spatii verzi amenajate, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 25% din suprafata parcelei, cuprinzand zone verzi amenajate in incinta.

Utilizari permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe



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

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

stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.

Utilizari interzise: orice alte utilizari; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

3.5.1. Sistemizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfasoara intre +114.60 NMN si +115.00 NMN.

Cota CTS propusa pentru ansamblul monahal este in jurul valorii de +116,50 NMN - 117.00 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la drumul de exploatare De289 aflat la vest de proprietate. Cota CTS propusa pentru ansamblul monahal tine cont de solutia constructiva aleasa pentru diminuarea riscului de inundatii. Cota CTS propusa pentru parcajele publice este in jurul valorii +114,80 NMN si +115,10 NMN.

Regimul de inaltime a constructiilor propuse este de **maxim S/D+P+2E**.

Inaltimea maxima propusa a constructiilor **va fi de max. 30,00 m**.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Pe amplasament se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim S/D+P+2E, inaltime maxima 30 m.

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice - zonificare.

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

Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse este spre est si vest.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

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

3.5.3. Regimul de aliniere:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – limita vistica de proprietate (De289): cladirile pot fi amplasate cu retragere de min. 6,00 m de la frontul stradal.

Fata de limitele laterale de proprietate din partea de nord, sud si est: cladirile pot fi amplasate la o distanta de minim 6,00 m fata de limita de proprietate.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a constructiilor anexe cu un regim de inaltime maxim S/D+Parter (max. 5,00 m), a copertinelor auto cu regim de inaltime max. S/D+Parter (max. 5,00 m) si a eventualelor imprejmuii ale incintei propusa spre reglementare, cu respectarea Codului Civil si cu incadrarea in POT maxim admis pentru parcela reglementata, respectiv 25%.

Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe parcela. Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de cel putin 3,50 m, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor - distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 si prevederile art. 2.2.3 din P118/99.



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

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

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regim de inaltime: max. S/D+P+2E.

Hmax: 30,00 m,

Regim de inaltime constructii anexe, amplasate in afara zonei de construibilitate: max. Parter, Hmax: 5,00 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela vor respecta prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tabel 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

POT max. = 25%, CUT max. = 0,75.

3.5.6. Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal – transparente, cu soclu de max. 60 cm, Hmax. imprejmuire = 2,00 m.

Imprejmuiri laterale –transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale.

3.5.6. Plantatii:

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

Bilantul teritorial de zona comparativ:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 210.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren pasune in extravilan – existent	95.080	45,28%	73.572	35,04%
Zona institutii publice – constructii de cult – propus	0,00	0,00%	21.508	10,24%
Teren arabil in extravilan - existent	28.534	13,59%	28.534	13,59%
Zona institutii publice si servicii - existent	52.525	25,01%	52.525	25,01%
Padure - existent	9.184	4,37%	9.184	4,37%
Livezi - existent	20.225	9,63%	20.225	9,63%



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: danielauraschi@gmail.com

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

Cai de comunicatie rutiera – drumurile exploatare: De289, nr. cad. 303345, De373/1/49	4.452	2,12%	4.452	2,12%
TOTAL GENERAL	210.000	100%	210.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 21.508 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[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%

Indicatori urbanistici propusi. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala avand urmatoorii indicatori urbanistici:

	CF nr. 303515 Frumuseni
POT max = 25,00 %	$S_{construita} \text{ max} = 5.377 \text{ mp}$
CUT max = 0,75	$S_{desfasurata} \text{ max} = 16.131 \text{ mp}$
Regim de inaltime: max. S/D+P+2E	Hmax: 30,00 m
Regim de inaltime constructii anexe, amplasate in afara zonei de constructibilitate: max. S/D+Parter	Hmax: 5,00 m.
Spatii verzi = min. 25%	min. 5.377 mp

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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, canalizare menajera, energie electrica si gaz natural.

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.



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

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

Pe conducta de extindere vor fi dispusi inclusiv hidranti de incendiu cu debit conform normelor in vigoare. Conductele de alimentare cu apa vor fi din PEHD PN 10 si se vor monta ingropat pe pat de nisip sub adancimea de inghet (80cm).

Necesarul de apa - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

in care:

$N_i - 1 =$ numarul de consumatori =10

$q_{si} - 1 =$ debitul specific, cantitatea medie zilnica de apa necesara unui consumator intr-o

$z_i = 120 l/om \times z_i$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh} = 0$ [mc/zi necesar de apa tehnologica]

b) debitul maxim zilnic

$Q_{zi.max} = Q_{zi.med.} \times K_{zi}$ [mc/zi]

c) debitul maxim orar

$Q_o.max = 1/24 \times Q_{zi.max} \times K_o$ [mc/h] $K_o = 3$

caracteristici	K_{zi}	K_o	ore de functionare	q_p	persoane	Necesarul de apa		
						$Q_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
				$l/om zi$		m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
Spati cazare	1,30	3,00	24	75	10	0,75	0,975	0,12
toailete	1,30	3,00	24	20	50	1	1,3	0,16
total						1,75	2,275	0,28

d) Cerinta de apa – conform SR 1343/1-2006

$C_{zi.med} = K_s \times K_p \times Q_{zi.med}$ [mc/zi]

$K_s = 1,05$; $K_p = 1,1$

$C_{zi.max} = K_{zi} \times C_{s. zi.med.} =$ [mc/zi]

Cerinta de apa		
$C_{n zi med}$	$C_{n zi max}$	$C_{n o max}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
11,95	15,54	1,94

Canalizarea menajera. - Avand in vedere faptul ca in zona parcelei studiate nu exista sistem de canalizare menajera, va fi asigurata pe cheltuiala investitorului extinderea retelei publice de canalizare menajera in scopul racordarii incintei reglementate la aceasta. Extinderea retelei publice se va realiza din zona drumului judetean DJ 682.

Pe retea se vor prevedea camine de schimbare de directie, camine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, si camine de racord. Conductele vor fi din teava PVC KG



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

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

SN4 montate subteran sub adancimea de inghet si vor avea diametre cuprinse intre De 200 – 315 mm.

Instalatiile din incinta si interioare de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinand debitul de calcul prin insumarea debitului stabilit in functie de echivalentii de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmarindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum si asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinandu-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din conditii constructive si se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reala sa fie mai mica decat viteza maxima admisa;
- la conductele orizontale viteza reala sa fie mai mare decat viteza minima de autocurature(0,7m/s) si mai mica decat viteza maxima admisa ($v_{min} < v_r < v_{max}$) si gradul de umplere sa fie mai mic decat gradul de umplere maxim admis u_{max} ;

Pentru evitarea colmatarii conductei de canalizare se vor monta cate un camin de vizitare la fiecare 50 de m si la fiecare schimbare de directie. Caminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu sectiune circulara Ø800, din tuburi de beton si fiind carosabile vor fi acoperite cu capace si rame tip carosabil, conform STAS 2308. Sectiunile caminelor sunt standardizate, iar inaltimea lor variaza in functie de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de intretinere in timpul exploatarei retelei, caminul va fi prevazut cu o gura de acces.

Debitul de canalizare menajera se determina conform STAS 1846-1/2006

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

Canal menajer		
$Q_{u \text{ zi med}}$	$Q_{u \text{ zi max}}$	$Q_{u o \text{ max}}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
9,56	12,43	1,55

Canalizarea pluviala.

In zona nu exista canalizare pluviala. Astfel, se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatare, fara afectarea vecinatatilor. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.

Conductele vor fi din teava PVC KG SN4 montate subteran sub adancimea de inghet si vor avea diametre cuprinse intre De 160 – 315 mm.

BREVIAR DE CALCUL - CANALIZARE PLUVIALA

Se determina conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

$$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \emptyset \cdot S \quad \text{l/s in care:}$$

- i =intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normata a ploii de calcul



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

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

$i = 100 \text{ l/sec} \times \text{ha}$

- f = coeficient de scurgere

- m coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafetei	m	f	S	t	frecventa	I	Qp
			-	[m]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Suprafata construita - invelitoare PVC	0,8	0,85	5377	10	1/5	300	109,69
2	Suprafata pavata	0,8	0,70	10754,0	10	1/5	300	180,67
3	Spatiu Verde	0,8	0,10	5377,0	10	1/5	300	12,905
	total			21508				303

Debit de apelor pluviale va fi este 303 l/s.

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.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori sa se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal.

Iluminatul va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protectie din PVC montate subteran sub adancimea de inghet (80 cm).

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 sunt obligatorii lucrari de extindere retele publice sau bransamente.

Alimentarea cu gaze naturale. Nu este obligatorie, dar este posibila prin extinderea retelei de gaz natural existenta in zona DJ 682.

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 unor activitati specifice, acestea vor fi colectate de catre operatori economici acreditati in acest sens.

3.7. Protectia mediului

Funcțiunea propusa prin PUZ – **zona institutii publice – constructii de cult-complex monahal** – nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deseurilor menajere si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:



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

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

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.
- Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi colectate in rigole, trecute printr-un separator de nisip si apoi conduse la un bazin de retentie propus pe amplasament, in vecinatatea platformei.
- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

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

Ca si masura de compensare pentru riscul mediu la inundatii, viitorul ansamblu monahal se propune a fi realizat cu o sistematizare pe verticala in zona viitoarei incinte a acestuia. Fata de cota terenului natural existent, cota 0,00 a viitoarelor constructii se prevede a fi inaltata cu 200 cm (2,00 m). Astfel, inaltarea cotei 0,00 cu 200 cm fata de cota terenului natural, va diminua semnificativ riscul mediu de inundatii. Aceasta lucrare de inaltare a cotei 0,00 fata de cota teren natural cu 200 cm se prevede in intreaga zona unde se propun a fi realizate corpuri de cladire, dar nu se prevede inaltarea terenului natural si in zona de teren reglementat unde nu se doresc a fi realizate constructii. Deci suprafata de teren care se va utiliza in scop de zone verzi sau parcuri/platforme carosabile, NU se inalta fata de terenul natural, ramine la cota actuala. Sub cota 0,00 se permite a fi amenajate subsoluri sau demisoluri, cu destinatii exclusiv de tipul diferitelor depozitari, camari de alimente, etc. nefiind permis a fi amenajate spatii destinate locuirii.

Epurarea si preepurarea apelor pluviale. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatatilor. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.

Depozitarea controlata a deseurilor. Deseurile menajere, ambalajele si deseurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate in saci menajeri si vor fi preluate de operatori economici specializati, cu utilaje adecvate, in baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deseurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodaresti, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane – vegetale, hartie, sticla, plastic, metal – si vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi. Nu este cazul, nu exista terenuri degradate in zona studiata sau in vecinatatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spatii verzi. S-au prevazut spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 25% din suprafata parcelei (min. 5.377 mp).

In spatiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana, elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta



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

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

amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Amplasamentul propus spre reglementare 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.

Funcțiunile propuse prin prezenta documentatie nu presupun interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic si nici asupra siturilor arheologice aflate in vecinatate.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de institutii publice pentru constructii de cult propuse in condordanta cu prevederile Strategiei de Dezvoltare Locala a Comunei Frumuseni pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al comunei Frumuseni nr. 59/2023

Valorificarea potentialului turistic/balnear. Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

In scopul asigurarii accesului carosabil la incinta propusa spre reglementare, drumul de exploatare De289 este propus spre largire, 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.

In scopul asigurarii accesului carosabil la incinta propusa spre reglementare, drumurile de exploatare De308 si De289 sunt propuse spre modernizare.

3.8. Obiective de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propun noi obiective de utilitate publica respectiv extinderea retelelor edilitare de apa, canalizare menajera si energie electrica. Optional se poate extinde si reseaua de gaz natural, dar aceasta nu este obligatorie.

Se propun interventii la drumul de exploatare aflat la vest de proprietate, respectiv largirea De289 pe un tronson de aproximativ 154 ml, adiacent parcelei propuse spre reglementare. Suprafata de teren afectata de largirea drumului de exploatare ca fi de aprox. 400 mp.

Toate cheltuielile pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre initiatorul prezentei lucrari de urbanism.

Retelele de apa, de canalizare, de energie electrica, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.



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

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

- In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:
- terenuri proprietate publica de interes national – Situl Arheologic Manastirea Bizere, cod LMI AR-I -m-A-21088;
 - terenuri proprietate publica de interes local – De289, De373/1/49, teren CF nr. 4373 Frumusenii;
 - terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus in cadrul Planului Urbanistic Zonal **NU** sunt propuse schimburi de teren sau terenuri propuse a trece in domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

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

Terenul nu este reglementat urbanistic prin PUG Frumusenii.

In conformitate cu partea a IV-a, cap. 12, pct. 40 si 41 din Strategia de Dezvoltare Locala a Comunei Frumusenii pentru perioada 2021-2027, completata prin Hotararea Consiliului Local al comunei Frumusenii 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 Frumusenii, respectiv de punere in valoare a vestigiilor sitului arheologic „Bizere”, inclusiv prin realizarea unui complex monahal.

Pentru prezenta documentatie s-a emis de catre Primaria comunei Frumusenii Avizul de Oportunitate nr. 03 din 01.11.2023.

Prin dezvoltarea urbanistica se reglementeaza conditiile de construire, accesele si dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) largirea drumului de exploatare De289 pe un tronson de aproximativ 154 ml, in suprafata de aprox. 400 mp, adiacent parcelei propuse spre reglementare;
- b) modernizarea drumurilor de exploatare De304 si De289 pana la drumul judetean DJ682.
- c) Extinderea retelei de alimentare cu apa potabila, a canalizarii menajere si a energiei electrice de la DJ 682;
- d) Amenajarea acceselor din drumul de exploatare De 289;

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 Frumusenii;
- b) Realizarea dotarilor tehnico-edilitare aferente;
- c) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;



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

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

- d) Realizare constructii de cult – complex monahal;
- e) Amenajare alei si platforme carosabile si pietonale de incinta, parcar;
- f) Amenajare zone verzi de incinta.

Prioritati de interventie. Amenajarea amplasamentului in vederea definirii unei parcele edificabile atractive implica realizarea infrastructurii edilitare care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii. Ca elaborator al documentatiei, consideram ca ea reflecta potentialul si cerintele zonei, asigurand o continuitate a dezvoltarii socio-culturale intr-o zona ce ofera bune premize in acest sens.

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.

Restrictiile posibile - functionale, de destinatie, calitate, indici ocupare teren, etc. sunt cele din capitolele de propuneri si detaliate in regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele urmatoarele**, in vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor PUZ consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni pentru etapele urmatoare:

- aprobarea PUZ prin H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrarilor propuse prin prezenta documentatie.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Arh. Gheorghe SECULICI