



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: PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumire: PUZ si RLU "CONSTRUIRE COMPLEX
proiect: MONAHAL CU AMENAJARILE
AFERENTE"
Beneficiar: ARHIEPISCOPIA ARADULUI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"CONSTRUIRE COMPLEX MONAHAL CU AMENAJARILE AFERENTE"

jud. Arad, extravilan com. Frumuseeni, CF nr. 303515 Frumuseeni

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, avand caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice, cu caracter de reglementare specifica, care sta la baza autorizarii si executarii tuturor tipurilor de constructii si amenajari precum si a elaborarii tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliaza articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform conditiilor specifice localitatii si a caracteristicilor unitatii teritoriale de referinta si conform specificului investitiei, a conditiilor functionale si de amplasare.

(7) **Odata aprobat de catre Consiliul Local al comunei Frumuseeni, impreuna cu P.U.Z., in baza avizelor si acordurilor obtinute in prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.**

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU stau in principal:

- Legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor etc.

Baza legala a elaborarii RLU:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizata;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, actualizata;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizata;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Legea nr. 114/1996 privind locuintele, actualizata;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, actualizat;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizata;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului, actualizata.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in **zona propusa spre reglementare**, identificata prin imobilul inscris in **CF nr. 303515 Frumuseni**, in suprafata totala de **21.508 mp**, situat in extravilanul comunei Frumuseni.

(2) R.L.U. se aplica si in proiectarea, autorizarea si realizarea amenajarilor necesare pentru buna functionare a zonei propusa spre reglementare, in **zona studiata** care cuprinde o suprafata de **210.000 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- 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;

(3) Zonificarea functionala – delimitarea zonelor si subzonelor functionale precum si notatiile aferente acestora, relatia functionala a incintei propuse spre reglementare cu zona studiata – este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE aferenta P.U.Z..

(4) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

(6) Se vor respecta condițiile din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 49/22.08.2023, după cum urmează:

1. Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., nr. 19217842/08.02.2024**, cu respectarea următoarelor condiții:

- În faza DTAC se va solicita aviz de amplasament în conformitate cu planul urbanistic aprobat;
- Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi;
- Pentru obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de amplasament faza PUZ;

Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 49/22.08.2023, respectiv până la data de 22.08.2025.

Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.

2. Se va respecta avizul de amplasament emis de **Compania de Apă Arad SA, nr. 3162/22.02.2024** cu respectarea următoarelor condiții:

Notă:

Acordul nu este însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Nu are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelilor de apă-canal existente în zona sunt figurate informativ pe planșă(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

3. Se va respecta avizul de amplasament favorabil emis de **RCS & RDS S.A.**, cu respectarea următoarelor condiții:

- Se interzice folosirea informațiilor referitoare la rețelele RCS & RDS din prezentul aviz în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea acestora unor terți, exceptând autoritatea publică emitentă a certificatului de urbanism.

4. Se vor respecta condițiile de realizare a planului P.U.Z. și R.L.U. aferent și obligațiile titularului prevăzute în **DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 10674/18.06.2024**, emisă de **APM ARAD**, după cum urmează:

Condițiile de realizare a planului:

- Respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- Pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Protecția calității apelor

- Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- Apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- Apele pluviale provenite de pe clădiri, de pe platformele cu destinația de parcare, după trecerea prin separator de produse petroliere, vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi; ambele categorii de ape pluviale se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului

- Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protecția solului și a subsolului

- Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc).

Gestionarea deșeurilor

- Toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- Vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acces;
- Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de operatorul de salubritate;
- Deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- Se va evita scoaterea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- Deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea

17/2023, cu modificări și completări, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității

- În conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- Prin plan se propune realizarea de spații verzi într-un procent de minim 25,00%, conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24/2007 republicată;
- Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului de plan

Respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Ordinul MAPPM, nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți produși de surse staționare; și a oricăror acte normative care reglementează acest tip de planuri/proiecte.

5. Se va respecta avizul **emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE nr. DT/2288/28.02.2024.**

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor functionale prevăzute în documentație
- neafectarea sub nicio formă a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

6. Se va respecta avizul favorabil emis de **MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DIRECTIA GENERALA LOGIDTICA nr. 356565/15.05.2024**

7. Se va respecta avizul favorabil emis de **SERVICIUL ROMÂN DE INFORMATII nr. 176916/05.03.2024.**

8. Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, nr. 53/06.02.2024**, proiectul

este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

9. Conform acordului favorabil de **securitate la incendiu** emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, **nr. 1922507/25.03.2024**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
10. Conform acordului favorabil de **protecție civilă** emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, **nr. 1922508/25.03.2024**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
11. Se va respecta avizul pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR nr. 31/23.05.2024** (Obligatii in cazul realizarii forajelor in freatic) condiționat de:
 - La urmatoarea faza dupa obtinerea HCL pentru PUZ se va solicita, in baza unei documentatii tehnice de fundamentare intocmita conform Ordinului Ministerului Apelor si Padurilor nr. 828/2019, Aviz de gospodarirea apelor, faza de proiectare DTAC+PTh.
 - La documentatia tehnica se va anexa Studiul Hidrogeologic, in baza caruia se poate aviza executia unui foraj in freatic.
12. Se va respecta avizul emis de **AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE, nr. 19/14.02.2024**.
13. Se va respecta avizul favorabil emis de **DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ARAD, nr. 179/U/08.08.2024** cu respectarea următoarelor conditii:
 - Ca urmare a concluziilor diagnosticului arheologic aprobat de Comisia Națională de Arheologie, nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologică;
 - Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu conditia completarii in Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investitie de a opri lucrarile în cazul în care apar puncte cu vestigii arheologice în timpul lucrărilor de infrastructură, și de a anunța DJC Arad și Primăria Comunei Frumuseeni asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.
14. Se va respecta avizul de amplasament emis de **GAZ VEST S.A.**, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Pe amplasamentul indicat in plansa anexata, societatea noastra nu detine conducte de distributie gaze naturale.
15. Se va respecta avizul emis de **MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE, nr. 610/11.10.2024**, cu respectarea următoarelor conditii:
 - Art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014;

- Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Arad, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.
- Beneficiarul obiectivului de investiție vor lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.
- Beneficiarul obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspunde pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.
- Beneficiarul obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor propuse pe amplasament se face cu respectarea Avizului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale nr. 610/11.10.2024.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafete impadurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport

gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

ART. 9 – Zone construite protejate

Nu e cazul.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor se va face cu respectarea conditiilor tehnice impuse de situarea terenului in zona cu risc seismic, conform incadrarii din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

(2) 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 viitoare a 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.

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, delimitate conform avizelor de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu este cuprinsa in H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de constructii pentru care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila, precum si a celor la care se amenajeaza puncte de comanda de protectie civila sunt cuprinse in H.G. 862/2016, actualizata.

(5) Lista obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsa in H.G. 62/1996, actualizata.

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunala si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, iluminat public, strazi, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale etc.)

(4) **Cheltuielile privind echiparea edilitara cu apa potabila si menajera, canalizare, energie electrica, gaze naturale (optional), inclusiv accesuri/iesiri in/din incinta propusa spre reglementare vor fi asigurate de catre dezvoltatorul privat care va executa din fonduri proprii intreg sistemul echiparii edilitare, fara nici o pretentie financiara din partea administratiei publice locale.**

(5) **Autorizarea executarii dotarilor tehnico-edilitare (min. apa, canalizare, energie electrica) si a accesului/iesirii in/din incinta se va realiza anterior sau cel tarziu concomitent cu autorizarea cladirilor reprezentative pentru functiunea dominanta.**

ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului sa nu depaseasca limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

(3) Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

(4) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

(5) Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

(6) Cladirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor incadra in:

P.O.T. max. = 25%

C.U.T. max. = 0,75

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propun noi obiective de utilitate publica respectiv largirea drumului de exploatare folosit pentru asigurarea accesului in incinta precum si extinderea retelelor edilitare de: apa, canalizare menajera si energie electrica. Optional se poate extinde si reseaua de gaz natural, dar aceasta nu este obligatorie.

2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Pentru toate categoriile de constructii administrative se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

(3) Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

(1) Terenul reglementat prin PUZ este amplasat la est de drumul de exploatare De289 din care se va realiza accesul in incinta.

ART. 19 – Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea fata de aeroporturi

Nu e cazul.

ART. 22 – Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

(1) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate dinspre drumul de exploatare De289.

(2) Cladirile vor fi amplasate respectand o retragere de: **minim 6,00 m de la frontul stradal.**

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(2) Fata de limitele laterale si posterioara de proprietate, amplasarea constructiilor se va realiza astfel:

- a) 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.

- b) Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a constructiilor anexe cu un regim de inaltime maxim S/D+Parter, a copertinelor auto cu regim de inaltime max. S/D+Parter si a eventualelor imprejurimi ale incintei propusa spre reglementare, cu respectarea Codului Civil si cu incadrarea in POT maxim admis pentru parcela reglementata, respectiv 25%.
- c) Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe parcela. Distanța minima între cladirile de pe aceeași parcela va fi de cel puțin 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.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional, se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) Accesul la amplasamentul propus spre reglementare se va realiza 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.

(6) Se pot realiza maxim 2 accese carosabile in incinta reglementata. Racordurile carosabile din drumul de exploatare la incinta reglementata vor avea o latime de maxim 7 m.

(7) In scopul asigurarii accesului carosabil la incinta propusa spre reglementare, drumurile de exploatare De308 si De289 se vor moderniza, dupa caz.

(8) In scopul asigurarii accesului carosabil la incinta propusa spre reglementare, drumul de exploatare De289 se va largi 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.

(9) Realizarea oricaror amenajari in vederea realizarii accesului pe proprietatea privata, se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART. 26 – Accese pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La acest moment, nu exista circulatii pietonale existente in zona, iar functiunea propusa prin prezenta documentatie nu necesita asigurarea unor circulatii pietonale pana la amplasament.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente fie sa construiasca rețele noi, suportand in intregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Racordarea incintei vizate la rețelele publice de echipare edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) se va realiza din DJ 682 sau din alte puncte indicate de furnizorii de utilitati. Nu vor fi afectate alte proprietati private fara acordul in forma autentica al proprietarilor acestora.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de catre initiatorul privat sau beneficiar, in intregime.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de initiatorul privat sau de beneficiar.

(3) In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe parcelele cu destinatie publica/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si altele de aceasta natura.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevazute la alin. (3), se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

(5) Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

ART. 29 – Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrarile prevazute la alin. (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) In baza prezentului regulament, nu se propun parcelari noi.

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

(2) Regimul de inaltime admis si inaltimea maxima se vor incadra in:

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

Hmax: 30.00 m;

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

ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor

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

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 33 – Parcaje

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(2) Se vor realiza minim 50 locuri de parcare amenajate in incinta. Posibila mobilare propusa prin prezenta documentatie acomodeaza 215 locuri de parcare.

(3) Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

(4) Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

(1) Se va asigura **zona verde amenajata de incinta in proportie de minim 25% din suprafata parcelei**, respectiv minim 5.377 mp.

(2) Este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

(3) Sistematizarea incintei va avea in vedere evacuarea apelor pluviale si dirijarea lor prin rigole in interiorul incintei in bazinul de retentie, fara sa afecteze proprietatile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de 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.

(2) Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale. Acestea se pot amplasa fara a respecta retragerea de 6,00 m care se impune pentru cladirile din incinta.

(3) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

ART. 36 – Autorizarea constructiilor

(1) Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizata.

(2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile Legii nr. 50/1991 si Legii 10/1995,

actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele și subzonele functionale sunt reprezentate în planșa nr. 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ pentru "CONSTRUIRE COMPLEX MONAHAL CU AMENAJARILE AFERENTE", jud. Arad, extravilan com. Frumusești, CF nr. 303515 Frumusești, beneficiar ARHIEPISCOPIA ARADULUI.

3.1. Zone și subzone functionale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarea **zona functională principală (dominantă)**:

1. ISct – Zona institutii publice – constructii de cult : complex monahal

și următoarele **subzone functionale complementare**:

IsC – zona cai de comunicare

IsSV – zona spații verzi amenajate

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

- Zona functională dominantă:

ISct – Zona institutii publice – constructii de cult : complex monahal

Utilizări permise: construcții de cult, construcții administrative și sociale, zona de recreere și rugăciune, zona de conferințe, zona administrativă, chilii monahale, etc – max. 25% din suprafața parcelei.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protecție și de siguranță și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

	CF nr. 303515 Frumusești
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 înălțime: max. S/D+P+2E	Hmax: 30,00 m
Regim de înălțime construcții anexe, amplasate în afara zonei de constructibilitate: max. S/D+Parter	Hmax: 5,00 m.
Spații verzi = min. 25%	min. 5.377 mp

Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare.

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

Față de limitele laterale de proprietate din partea de nord, sud și est: clădirile pot fi

amplasate la o distanta de minim 6,00 m fata de limita de proprietate.

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

Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe parcela. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de cel puțin 3,50 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

- Subzonele functionale complementare:

IsC – zona cai de comunicatie

Utilizari permise: accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcar, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranță 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

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 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.

5. CONCLUZII – MASURI in continuare

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizatie de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Arh. Gheorghe SECULICI