

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
**„INSTITUȚII, SERVICII, LĂCAȘ DE CULT, CASĂ PAROHIALĂ, GRADINIȚĂ,
CENTRU SOCIO-CULTURAL”,**

amplasament **intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 6,**

pe parcela identificată prin **C.F. nr. 321467 – Arad**

Proprietar/Dezvoltator: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD - POLTURA,

Proiectant general: S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L.

-Proprietar/Dezvoltator: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD - POLTURA

-Proiectant general: S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriană, pr. nr. 156/2026.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, în vestul cartierului Poltura, conform parcelei identificată prin C.F. nr. 321467 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață de 1.257,00 mp și este identificată prin C.F. nr. 321467 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietate PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD - POLTURA.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela se află în UTR 54, interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„INSTITUȚII, SERVICII, LĂCAȘ DE CULT, CASĂ PAROHIALĂ, GRADINIȚĂ, CENTRU SOCIO-CULTURAL”,** amplasament **intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 6,** pe parcela identificată prin **C.F. nr. 321467 – Arad,** se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de zonă instituții publice și servicii, măsurând o suprafață de 1.257,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Vest:** Str. Agricultorilor și Str. Munteniei, locuințe amplasate pe Str. Timișului, nr. 8, respectiv Str. Agricultorilor, nr. 15;
- **la Sud:** imobil cu destinație rezidențială, clădire edificată - H.C.L.M. Arad nr.13 din 21 ianuarie 2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „Construire locuință familială în regim de înălțime P+1E și garaj”, amplasate în municipiul Arad, str. Agricultorilor, nr.4, înscrise în C.F. nr.303932 Arad (C.F. vechi nr. 66743) nr.top. 161.1569/1/3/27/2, beneficiari Ghent Pavel și Ghent Maria, proiect nr.48/2009, elaborat de SC PROIECT LINIA B S.R.L., arhitect R.U.R. Radu Maran;
- **la Est:** teren arabil în intravilan, identificat prin C.F. nr. 357361 – Arad;
- **la Nord:** Lăcaș de Cult – în curs de execuție, funcțiune reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 446/30.08.2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan

Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Construire lăcaș de cult”, în Municipiul Arad, zona de Nord, str. Agricultorilor, nr. 8, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 332671- Arad, beneficiar Arhiepiscopia Aradului, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea de zonă instituții publice și servicii.

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ:

IS – instituții publice și servicii

Utilizări permise:

-Construcții pentru servicii - construcții pentru lăcaș de cult, casă parohială, grădiniță, centru socio-cultural, etc – max. 40% din suprafața parcelei, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare, spații verzi amenajate de incintă, elemente publicitare și de signalistică, împrejurimi.

Utilizări permise cu condiții:

-Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Utilizări interzise:

- Activități industriale sau de producție, indiferent de tipul acestora; depozități en-gros, activități logistice sau platforme de depozitare;
- Unități de comerț de tip mare (hipermarket, supermarket, comerț en-gros) sau activități comerciale cu flux intens de trafic;
- Activități care generează poluare fonică, chimică, vibrații sau emisii peste limitele admise;
- Service-uri auto, spălătorii auto, stații de carburanți sau alte funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei;
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor sau a materialelor periculoase;
- Orice utilizări care pot afecta funcționarea lăcașului de cult, a instituțiilor educaționale sau a funcțiunilor comunitare;
- Activități care generează trafic greu sau intens incompatibil cu zona rezidențială adiacentă.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 0,80

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1E, H maxim = 15,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11366/30.04.2026, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,40 m (110,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Regimul de aliniere față de frontul stradal (limita vestică): clădirile vor fi amplasate la minim 1,00 m de la frontul stradal;
- Față de limita posterioară de proprietate (limita estică de proprietate): clădirile pot fi amplasate la minim 5,00 m față de limita de proprietate;
- Față de limitele laterale (limita nordică și sudică de proprietate): clădirile pot fi amplasate la H max cladire/2 (înălțimea la streșină), dar nu mai puțin de 3,00 m;

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 20% din suprafața parcelei.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul carosabil/pietonal pe amplasament se face din Strada Agricultorilor. Accesul va avea 3,50 m lățime.

Dimensiunile accesurilor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Nu este cazul.

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala dezvoltatorului.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Dezvoltatorul zonei cu funcțiunea de zonă instituții publice și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona

cu funcțiunea de zonă instituții publice și servicii, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorului se vor asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelilor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea de zonă instituții publice și servicii, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 116 din 04.02.2026, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	30652539/28.05.2026	04.02.2028
2	Compania de Apă Arad S.A.	9268/14.05.2026	-
3	Delgaz Grid S.A.	215376939/07.05.2026	-
4	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	10600/15.06.2026	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	332473/18.05.2026	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	332472/18.05.2026	-
7	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	269106/06.05.2026	-
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 886/2026	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	11366/30.04.2026	30.04.2027
10	D.S.P. Jud. Arad	233/14.05.2026	-
11	Comisia de Sistematizare a Circulației din Mun. Arad	42537/Z1/19.05.2026	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	42539/Z1/25.05.2026	-
13	TRANSGAZ S.A.	42044/1091/19.05.2026	04.02.2028

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 25.06.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 32/21.07.2026 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		21.07.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău