

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

**„INSTITUȚII, SERVICII, LĂCAȘ DE CULT, CASĂ PAROHIALĂ, GRADINIȚĂ,
CENTRU SOCIO-CULTURAL”,**

amplasament **intravilan Municipiul Arad, Județul 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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 66.607/21.07.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 58.861/A5/21.07.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 66.605/A5/21.07.2027 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 32/21.07.2026,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În baza art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție „INSTITUȚII, SERVICII, LĂCAȘ DE CULT, CASĂ PAROHIALĂ, GRADINIȚĂ, CENTRU SOCIO-CULTURAL”, amplasament intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Str. Agricultorilor, nr. 6, pe parcela identificată prin C.F. nr. 321467 – Arad, măsurând o suprafață de 1.257,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.4. Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.5. Posibilități de mobilare
- 2.6. Reglementări edilitare
- 2.7. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.8. Ilustrare urbanistică

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ - POLTURA;
- 2.2. Proiectant general: S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriană, pr. nr. 156/2026;

2.3. 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.

2.4. Dimensiunile acceselor 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.;

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea 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 emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

2.6. 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;

2.7. 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 bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. Pe cheltuiala dezvoltatorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor 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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 58.861 din 21.07.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD - POLTURA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

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 ARHITECTS S.R.L.

-Proprietar/Dezvoltator: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD - POLTURA
-Proiectant general: S.C. TATA ARHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
BALOGH Doriana, pr. nr. 156/2026.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 55977 din 17.06.2026, de către PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD - POLTURA;
- raportul de specialitate nr. 66.605/A5/21.07.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 58.861/A5/21.07.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 32/21.07.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 116 din 04.02.2026, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

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

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

„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,** măsurând o suprafață de 1.257,00 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) 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.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- 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).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „**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, măsurând o suprafață de 1.257,00 mp, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 66.605/A5/21.07.2026

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 FUNCȚIONALĂ:

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, împrejmuiri.

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 $H_{\max} \text{ cladire} / 2$ (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/pieton al 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 branșamente 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/branșarea 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 rețelelor 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:

N r. cr t.	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	Agencia 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

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD - POLTURA, cu domiciliul fiscal în jud. ARAD, mun. ARAD, str. AGRICULTORILOR, nr. 8, înregistrată cu nr. 55977/17.06.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 32 din 21.07.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi 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

Proprietar/Dezvoltator: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD - POLTURA,

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

Proprietar/Dezvoltator: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD - POLTURA

Proiectant: S.C. TATA ARHITECTS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. TATA ARHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana, pr. nr. 156/2026

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.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

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 lăcas 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; depozitări 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 branșamente 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/branșarea 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

branșamentelor 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 branșamentul 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 rețelelor 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.06.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 116 din 04.02.2026, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.58861/A5/21.07.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

- **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent** – Instituții, servicii, lacas de cult, casa parohială, grădinița, centru socio-cultural

Dezvoltator: PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD-POLTURA

Amplasament- Str.Agricultorilor nr.6, CF 321467 Arad

Proiectant general – SC TATA ARCHITECTS SRL, arh RUR Balogh Doriană, proiect nr.156/2026

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată

propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 16955/26.02.2026, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **06.03.2026**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **06.03.2026** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **06.03.2026-16.03.2026** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu 39289/29.04.2026, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 18.05.2026;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 18.05.2026 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 18.05.2026-01.06.2026 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost transmise un număr de 22 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism și DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		21.07.2026