

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 53713/A5/10.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE CENTRU PAROHIAL ADMINISTRATIV”,

amplasament **Str. Dr. Cornel Radu, Nr. 9, Mun. Arad, Jud. Arad,**

pe parcela identificată prin **C.F. nr. 353251 – Arad,**

Proprietar/Dezvoltator: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD MICĂLACA NOUĂ ZONA 300,

Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

-Proprietar/Dezvoltator: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD MICĂLACA NOUĂ ZONA 300

-Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira,
pr. nr. 37/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, în vestul cartierului Micălaca – Zona 300, conform parcelei identificată prin C.F. nr. 353251 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață de 3.574,00 mp și este identificată prin C.F. nr. 353251 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietate PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ ARAD MICĂLACA NOUĂ ZONA 300.

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 30 – subunitate funcțională ISct30b – subzonă construcții de cult.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE CENTRU PAROHIAL ADMINISTRATIV”,** amplasament **Str. Dr. Cornel Radu, Nr. 9, Mun. Arad, Jud. Arad,** pe parcela identificată prin **C.F. nr. 353251 – Arad,** se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea construcții de cult, măsurând o suprafață de 3.574,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la vest și la nord:** Splaiul General Gheorghe Magheru și Strada Dr. Cornel Radu, identificate prin C.F. nr. 351750 - Arad;
- **la nord-est:** terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 301558, 301562, 301488 – Arad, reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 44/2020: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): „Clădire de locuințe colective, spații comerciale și birouri cu garaje la demisol, regim de înălțime D + P + 8E +2Er și împrejmuire”, str. Dr. Cornel Radu nr. 5-7, municipiul Arad;
- **la est:** teren liber neconstruit, identificat prin C.F. nr. 348354 - Arad;
- **la sud:** sediul OCPI Arad, identificat prin C.F. nr. 312523 – Arad, conform H.C.L.M. Arad nr. 45/2004 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu “Sediul administrativ Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie Arad, strada Splaiul Gen. Gheorghe Magheru FN, proiect nr. 35.042/2003, elaborat de S.C. PROIECT S.A. ARAD”.

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 construcției de cult.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale:

L - funcțiune predominantă - zona de dotări de cult

- subzonă clădiri administrative
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă alei

Utilizare funcțională

Dotări de cult - clădire administrativă

Utilități admise

Clădiri administrative, birouri

Utilități admise cu condiții

Anexe (troițe) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin documentație

Utilități interzise

Orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism

Orice activitate care crează disconfort urban și perturbă funcțiunea de cult

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 25,00%
- C.U.T. maxim: 0,44

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1E, H maximă = 12,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 15750/19.06.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 131,88 m (119,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- față de limita de proprietate vest edificabilul este la distanță de 7,00 m;
- față de limita de nord-vest edificabilul este la 6,20 m;
- față de limita de nord-est edificabilul este la 1,00 m;
- față de locuințele din nord-est edificabilul este la 14,83 m;
- față de limita de est edificabilul este la 2,00 m;
- față de limita de sud edificabilul este la 7,00 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 58,83%.

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.

În incintă au fost prevăzute 5 locuri de parcare pe latura de nord – vest. Accesul în parcare va fi din parcarea de pe Strada Dr. Cornel Radu.

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 pe amplasament se face din Strada Cornel Radu. Accesul va avea 3,50 m lățime.

Accesul pietonal se face din Splaiul General Gheorghe Magheru.

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 construcții de cult predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiunea construcții de cult, 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 construcției de cult, 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. 736 din 15.05.2024, 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.	26790075/23.05.2025	15.05.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	12064/16.05.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215003738/28.04.2025	28.04.2026
4	Agencia Națională pentru Mediu și Aarii Protejate	16295/04.09.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122813/ 26.06.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122812/ 26.06.2025	-
7	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289970/30.06.2025	30.06.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 2246/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	15750/19.06.2025	19.06.2026
10	D.S.P. Jud. Arad	228/06.06.2026	-
11	Comisia de Sistematizarea Circulației din Mun. Arad	9849/Z1/16.02.2026	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	94509/Z1/25.11.2025	-
13	Orange Romania S.A. PROTELCO S.A.	AFO167575/34683/ 32000/03.10.2025	- 03.10.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.02.2026 s-a emis Avizul Tehnic nr. 25/10.06.2026 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		10.06.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău