

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L., cu sediul în Mun. ARAD, Str. Episcop ROMAN CIOROGARIU, Nr. 75-77, Jud. ARAD, înregistrată cu nr. 85524/22.09.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu nr. 97339/29.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 46 din 05.11.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE CENTRU EDUCAȚIONAL, AMENAJARE INCINTĂ, BRANŞAMENTE ŞI RACORDURI LA REȚELE PUBLICE UTILITARE, REALIZARE ÎMPREJMUIRE ŞI ACCESE”, amplasament Strada Cetății, nr. 16A, mun. Arad, jud. Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 351644 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.
Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.;

Proiectant: S.C. LINIA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIȘBORA Doru, pr. nr. 01/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **Nord-est** – incintă Stație reglare gaze, nr. cad. 358296 şi P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 91 din 14 februarie 2024 - „Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creşe, unități de învățământ şi servicii”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Cetății, F.N., pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 302258 – Arad; 302259 – Arad; 358194 – Arad; 358195 – Arad; 358196 – Arad, Beneficiar: MUNICIPIUL ARAD, Proiectant: S.C. Simplu CADD S.R.L.;
- **Nord-vest** – domeniu public strada Cetății, nr. cad. 356420;
- **Sud-vest** – teren privat, C.F. nr. 363902 – Arad, P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 58 din 31 ianuarie 2023 - „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE”, generat de imobilul identificat prin CF nr. 351643 – Arad, amplasament: str. Cetății nr. 16, municipiul Arad;
- **Sud-est** – P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 91 din 14 februarie 2024 - „Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creşe, unități de învățământ şi servicii”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Cetății, F.N., pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 302258 – Arad; 302259 – Arad; 358194 – Arad; 358195 – Arad; 358196 – Arad, Beneficiar: MUNICIPIUL ARAD, Proiectant: S.C. Simplu CADD 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 şi rezolvarea problemelor funcționale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea centru

educațional multifuncțional - învățământ pentru copii preșcolari (grădiniță și afterschool) și prestări servicii de interes general (sală de evenimente pentru copii).

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE:

ISI 65 - zonă servicii de învățământ

Cc - zonă carosabil în incintă

C - zonă carosabil drum public

P - zonă parcare în incintă

SP - zone verzi amenajate

SCD – spații colectare deșeuri (la parterul corpurilor A și B)

Funcțiunea dominantă propusă: servicii de învățământ

Funcțiuni complementare admise ale zonei: platforme carosabile, parcaje, platforme pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, spații de joacă în aer liber.

Utilizări permise cu condiții

- servicii complementare funcțiunii de servicii de învățământ – after school, sala de evenimente

Utilizări interzise

- este interzisă amplasarea funcțiunilor de producție și depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim = 30,00%
- CUT maxim = 0,90

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim maxim de înălțime P+2Ep, H maxim = 11,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 5242/16.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,33 m (107,33 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +11,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nord-vest, adiacentă străzii Cetății, o retragere de 2,45 m ÷ 6,05 m
- Față de limita nord-est, o retragere de 11,83 m ÷ 18,92 m
- Față de limita sud-est, min 6,00 m
- Față de limita sud-vest, min 2,00 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.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.

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.

Se propune, în incintă, un număr de 13 locuri de parcare pentru autoturisme (7 pentru personal și 6 pentru vizitatori) la care se adaugă 2 locuri de parcare pentru aprovizionare/intervenții..

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 auto/pietonal la incintă se propune a fi realizat din strada reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 58 din 31 ianuarie 2023 - „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE”, generat de imobilul identificat prin C.F. nr. 351643 – Arad, amplasament: str. Cetății nr. 16, municipiul Arad, fiind notată servitute de trecere în C.F. nr. 363902 – Arad.

Se va realiza un racord carosabil, cu o lățime de 7,00 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

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.

Parcelarea:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

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 investitorilor privați/beneficiarilor.

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.

Investitorul 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiunea centru educațional multifuncțional - învățământ pentru copii preșcolari (grădiniță și afterschool) și prestări servicii de interes general (sală de evenimente pentru copii), predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiunea centru educațional multifuncțional - învățământ pentru copii preșcolari (grădiniță și afterschool) și prestări servicii de interes general (sală de evenimente pentru copii), în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor 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 centru educațional multifuncțional - învățământ pentru copii preșcolari (grădiniță și afterschool) și prestări servicii de interes general (sală de evenimente pentru copii), urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.09.2025 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 (1[^]3), 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. 1635 din 25.09.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu