

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L., cu sediul în Mun. ARAD, DN 7, PARC INDUSTRIAL N-V, STR. III, Nr. 3, Jud. ARAD, înregistrată cu nr. 83377/15.09.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 98553/03.11.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 49 din 26.11.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
"RECONVERSIE PALATUL COPIILOR ARAD", amplasament **B-dul REVOLUȚIEI, Nr. 69, Mun. Arad, Jud. Arad, respectiv B-dul Vasile Milea, Nr. 7, Mun. Arad, Jud. Arad**, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 313628 – Arad, C.F. nr. 313202 – Arad**,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.
Proiectant general: S.C. BIROU DE ARHITECTURĂ DRIG BOGDAN GEORGE S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;

Proiectant: S.C. BIROU DE ARHITECTURĂ DRIG BOGDAN GEORGE S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. BIROU DE ARHITECTURĂ DRIG BOGDAN GEORGE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SIMON Imre, pr. nr. 2/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord** – proprietăți private situate pe B-dul Revoluției nr. 67 și 65, respectiv pe Str. V. Milea nr. 9;
- la Vest** - B-dul Revoluției;
- la Sud** - proprietate privată situată pe B-dul Revoluției nr.71 și proprietate privată de pe Str. Vasile Milea nr. 3;
- la Est** - proprietăți private situate pe str. Vasile Milea nr. 5-7.

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 de servicii de tip birouri și apart-hotel.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE:

ISc I 90 - zona centrală cu funcțiunea dominantă de servicii

Subunități funcționale propuse:

- IS subzonă de servicii
- CC subzonă de căi de comunicație și transporturi
- SP subzonă de spații verzi

Funcțiunea dominantă propusă: zonă de servicii;

Funcțiuni complementare zonei: drum de incintă, platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi și mobilări-amenajări urbane;

Utilizări permise:

- birouri și sedii de firme, cabinete medicale
- apart-hotel
- alte tipuri de servicii terțiare: alimentație publică, comerț de mici dimensiuni, etc.
- instituții și servicii publice (instituții ale statului, servicii publice deconcentrate ale administrației publice locale, furnizori de utilități, etc)
- funcțiuni administrative conexe
- apartamentarea construcției

Utilizări permise cu condiții:

- comerț (cu condiția asigurării în incintă sau în apropierea acesteia a numărului necesar de parcuri conform Anexei nr. 6 din RGU)

Utilizări interzise:

- servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe)
- autoservice
- spălătorii auto
- garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor
- depozitare en-gros

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT existent = 38,46 %
- POT propus = 42,46 %
- CUT existent = 1,05
- CUT propus = 1,65

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regimul de înălțime principal: existent = S+P+1E
- Regimul de înălțime secundar: existent = P+mezanin+1E în brațe
- Regimul de înălțime principal: propus maxim = S+P+1E+M
- Regimul de înălțime secundar: propus maxim = P+mezanin+1E+M în brațe

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11292/30.05.2025.

REGLEMENTĂRI PRIVIND ZONA EDIFICABILĂ DIN CURTEA PALATULUI COPIILOR:

Este posibilă inserția unor volume noi construite care să faciliteze buna funcționare a fluxurilor noilor funcțiuni create, cu mențiunea ca aceste corpuri de clădire nu vor aduce depreciere aspectului arhitectural al construcției monument istoric „Palatul Copiilor” ci vor aduce un plus de valoare acesteia.

Volumele nou construite se referă la următoarele posibile inserții:

- spațiu tehnic semi-îngropat cu rol funcțional și de mobilare urbană în curtea Palatului Copiilor (regim subsol)
- amenajare acces subsol-copertine acolo unde este necesar pentru protejarea de intemperii

-în cazul în care legislația în vigoare prevede montarea de scări, accese, rampe suplimentare, scări de evacuare exterioare și acestea nu se pot realiza eficient în interiorul construcției, acestea sunt permise cu acordul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Insertiile propuse vor fi realizate doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad și se vor integra armonios în ansamblul Monumentului istoric.

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.

Procentul de spațiu verde se va stabili în funcție de ponderea fiecărei funcțiuni astfel încât cu ajutorul măsurilor compensatorii, la final, să rezulte 30% spațiu verde pentru funcțiunea de turism și 15% spațiu verde pentru funcțiunea de birouri.

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.

Se propune un număr de 28 parcaje în incintă, pentru funcțiunea apart-hotel și birouri.

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 în incintă se va realiza din B-dul Revoluției, prin poarta uscată cu o lățime de 3,00 m și prin aleea carosabilă de tip „shared street” din incintă de 3,50 m lățime.

Este permis accesul și din Strada Vasile Milea, Nr. 5-7 prin gangul imobilului de locuințe colective de tip bloc, cu condiția obținerii servituții de trecere.

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 normativul tehnic 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 emitere 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 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de servicii, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de servicii, 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 de servicii, 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 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 (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. 1703 din 24.10.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu