

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2025

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: "Reconversie Palatul Copiilor Arad", amplasament B-dul Revoluției, nr. 69, Municipiul Arad, Județul Arad, respectiv B-dul Vasile Milea, nr. 7, Municipiul Arad, Județul 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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 105750/26.11.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 86332/26.11.2025, 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. 105749/A5/26.11.2025 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. 49/26.11.2025,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, 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), c), 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: "RECONVERSIE PALATUL COPIILOR ARAD", amplasament B-dul REVOLUȚIEI, Nr. 69, Mun. Arad, Jud. Arad, respectiv B-dul Vasile Milea, Nr. 7, Municipiului Arad, Jud. Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 313628 – Arad, C.F. nr. 313202 – Arad, cu o suprafață totală de 2.495,00 mp din acte și 2.496,00 mp măsurată, 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. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Plan mobilare urbană
- 2.5. Proprietate asupra terenurilor
- 2.6. Reglementări edilitare
- 2.7. Ilustrare urbanistică 1
- 2.8. Ilustrare urbanistică 2

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: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. BIROU DE ARHITECTURĂ DRIG BOGDAN GEORGE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SIMON Imre, pr. nr. 2/2024;

2.3. Parcelele propuse spre reglementare sunt proprietăți private, cu o suprafață totală de 2.495,00 mp din acte și 2.496,00 mp măsurată, și sunt identificate prin:

-C.F. nr. 313628 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 1.689 mp, proprietar S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;

-C.F. nr. 313202 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 806 mp din acte și 807 mp măsurată, proprietar S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.

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. 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;

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei de servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele 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 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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 86332 din 26.11.2025, 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 S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. 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:

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

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 83377 din 15.09.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 98553/03.11.2025, de către S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 105749/A5/26.11.2025 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. 86332/A5/26.11.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 49/26.11.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1703 din 24.10.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse spre reglementare sunt proprietăți private, cu o suprafață totală de 2.495,00 mp din acte, 2.496,00 mp măsurată, și sunt identificate prin:

- C.F. nr. 313628 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 1.689 mp, proprietar S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;
- C.F. nr. 313202 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 806 mp din acte și 807 mp măsurată, proprietar S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.

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

"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**, cu o suprafață totală de 2.495,00 mp din acte și 2.496,00 mp măsurată.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament 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**, se propune reglementarea unei

zone de servicii de tip birouri și apart-hotel, cu o suprafață totală de 2.495,00 mp din acte și 2.496,00 mp măsurată.

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.

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.) - **"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**, cu o suprafață totală de 2.495,00 mp din acte și 2.496,00 mp măsurată, 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. 105749/A5/26.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament 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 general: S.C. BIROU DE ARHITECTURĂ DRIG BOGDAN GEORGE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SIMON Imre, pr. nr. 2/2024.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în zona centrală a Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 313628, 313202 – Arad, accesibile din B-dul Revoluției.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse spre reglementare sunt proprietăți private, cu o suprafață totală de 2.495 mp din acte, 2.496 mp măsurată, și sunt identificate prin:

-C.F. nr. 313628 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 1.689 mp, proprietar S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;

-C.F. nr. 313202 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 806 mp din acte și 807 mp măsurată, proprietar S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.

Situația existentă

Conform H.C.L.M. Arad nr.201/2014 privind aprobarea documentației de urbanism "Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD", zona studiată se încadrează în Z.I.R. 3, S.I.R. 13, în Zona Centrală, având următoarele subunități funcționale:

ISc I 90 - Palatul Copiilor Arad, regim de înălțime P+1, monument istoric cod LMI Ar-II-m-B-00544, Imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica - având categoria de folosință actuală de curți construcții, în intravilan, și destinația de construcții administrative și social-culturale, conform extras CF nr. 313628 Arad, nr. Cad. 313628.

Lb III 87 - Locuințe colective de tip bloc existente cu regim de înălțime P+4, imobil construcție categ. III cu valoare ambientală ce poate fi modificat pentru ameliorare fără intervenție asupra regimului de înălțime - având categoria de folosință de curți construcții în intravilan conform extras CF nr. 313202 Arad, nr. Cad. 313202.

SP-03 - Spațiu verde de ansamblu locuințe colective de tip bloc - utilitate publică.

Destinația și folosința actuală: Clubul elevilor și copiilor.

Prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament 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**, se propune reglementarea unei zone de servicii de tip birouri și apart-hotel, cu o suprafață totală de 2.495,00 mp din acte și 2.496,00 mp măsurată.

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.

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 parcelor
- 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.

Inserțiile 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 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 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 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 de servicii, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1703 din 24.10.2024, 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.	26514565/11.04.2025	24.10.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	8388/07.04.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	214967429/20.03.2025	20.03.2026
4	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate Arad	15399/21.08.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122559/23.04.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122560/23.04.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289859/07.04.2025	07.04.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 3324/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	11292/30.05.2025	30.05.2026
10	D.S.P. Jud. Arad	121/03.04.2025	-
11	C.J. Arad – Aviz Arhitect Șef	27/27.10.2025	24.10.2026
12	Comisia de Sistematizarea Circulației în Municipiul Arad	23589, 33196/Z1/15.04.2025	-
13	Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public	25165/Z1/08.04.2025	-
14	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	239/U/30.07.2025	-
15	DIGI Romania S.A.	65/01.04.2025	24.10.2026
16	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO957719/22475/ 22447/23.04.2025	23.04.2026
17	S.C. C.T.P. S.A. Arad	271/04.04.2025	24.10.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.09.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 49/26.11.2025 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		24.11.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

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 = $P+\text{mezanin}+1E$ în brațe
- Regimul de înălțime principal: propus maxim = $S+P+1E+M$
- Regimul de înălțime secundar: propus maxim = $P+\text{mezanin}+1E+M$ 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 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 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.86332/A5/26.11.2025

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 – Reconversie Palatul Copiilor Arad

Proprietar/Dezvoltator: SC ERRE INVEST ROMAN SRL
Amplasament - intravilan mun. Arad, B-dul Revoluției nr.69, B-dul Vasile Milea nr.7
Proiectant – B.I.A Drig Bogdan George, arh RUR Simo Imre, proiect nr.2/2024
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. 93210/06.11.2024, 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 **20.11.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **20.11.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **20.11.2024-29.11.2024** 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 nr. 105626/18.02.2024 și completările depuse cu nr.1717/13.01.2025, 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 27.01.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.01.2025 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 27.01.2025-10.02.2025 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, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism: Asociațiile de proprietari ale imobilelor din B-dul Revoluției nr.65, nr.67, nr.71, B-dul Vasile Milea nr.3, nr.5-7, nr.9, 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
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		24.11.2025