

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 99626/A5/05.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
**„CONSTRUIRE CENTRU EDUCAȚIONAL, AMENAJARE INCINTĂ,
BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELE PUBLICE UTILITARE,
REALIZARE ÎMPREJMUIRE ȘI 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.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.
- Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
CHIȘBORA Doru, pr. nr. 01/2024.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în Cartierul Subcetate din Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 351644 – Arad, cu accesul din Strada Cetății, prin intermediul terenului identificat prin C.F. nr. 363902 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă spre reglementare este proprietate privată, cu o suprafață totală de 3.000 mp și este identificată prin C.F. nr. 351644 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.

Situația existentă

Conform PUG și RLU aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela se află în UTR 65 – într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborarea unui PUD sau PUZ.

Prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
**„CONSTRUIRE CENTRU EDUCAȚIONAL, AMENAJARE INCINTĂ,
BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELE PUBLICE UTILITARE, REALIZARE
ÎMPREJMUIRE ȘI ACCESE”, amplasament Strada Cetății, nr. 16A, mun. Arad, jud.
Arad**, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 351644 – Arad**, se propune reglementarea 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), măsurând o suprafață totală 3.000 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **Nord-est** – incintă Stație reglare gaze, nr. cad. 358296 și P.U.Z. și 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, creșe, unități de învățământ și 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. și 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. și 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, creșe, unități de învățământ și 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.

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 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 parcuri 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 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 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1635 din 25.09.2023, 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.	25776279/23.01.2025	25.10.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	33770/19.12.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	214882025/09.12.2024	09.12.2025
4	Agencia Națională pentru Protecția Mediului Arad	2703/17.02.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923663/13.12.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923662/13.12.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289893/30.04.2025	30.04.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1017/2021	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	5242/16.05.2025	16.05.2026
10	D.S.P. Jud. Arad	544/12.12.2024	-
11	Comisia de Sistematizarea Circulației în Municipiul Arad	59702/2/Z1/ 09.09.2025	-
12	Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – aviz privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice	56169/Z1/01.07.2025 1122712/22.05.2025 321/25/SU-AR/ 22.05.2025	- - -
13	TRANSGAZ S.A.	23174/502/18.03.2025	18.03.2026
14	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO009126/24926/ 23340/09.05.2025	09.05.2026

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. 46/05.11.2025 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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		05.11.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău