

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 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.

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/bransarea 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	Agenția Națională pentru Mediu și Aarii 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