

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2025

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

**„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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 99630/05.11.2025.

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 90172/A5/05.11.2025, 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. 99626 /A5/05.11.2025. 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. 46/05.11.2025,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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), 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: „**CONSTRUIRE CENTRU EDUCĂȚIONAL, 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**, măsurând o suprafață totală 3.000 mp, 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. Plan de încadrare
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Proprietate asupra terenurilor
- 2.4. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.5. Reglementări urbanistice - posibilitate de mobilare
- 2.6. Reglementări edilitare
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Plan de situație - cvartal

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. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.

CHIȘBORA Doru, pr. nr. 01/2024;

2.3. 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.;

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 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;

2.7. 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 bransamentele 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 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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 90172 din 05.11.2025, 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. LEADER AUTO PREMIUM 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:

„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.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 85524 din 22.09.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 97339/29.10.2025, de către S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 99626/A5/05.11.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 90172/A5/05.11.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 45/05.11.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1635 din 25.09.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

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.;

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

– „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, măsurând o suprafață totală 3.000 mp

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

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

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- 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).

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.) - **„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**, măsurând o suprafață totală de 3.000 mp, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

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 bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Ac 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 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 Sistemizarea 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, dezbatere 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		05.11.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

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 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.

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 (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. 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

PMA-A5-14

Anexa 3 la Hotărârea nr. ____ / ____ 2025 a Consiliului Local al Municipiului Arad

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.90172/A5/05.11.2025

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 – Construire centru educațional, amenajare incintă, brânșamente și racorduri la rețele publice utilitare, realizare împrejmuire și accese

Proprietari/dezvoltatori: SC LEADER AUTO PREMIUM SRL

Amplasament - - mun.Arad, str.Cetății nr.16A, CF 351644

Proiectant – SC LINIA SRL, arh RUR Doru Chișbora , proiect nr. 01/2024

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. 52239/11.06.2024 și completările înregistrate cu nr. 61183/12.07.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare 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 **18.07.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **18.07.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **18.07.2024-28.07.2024** 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. 92871/05.11.2024, 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 25.11.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 25.11.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente în perioada 25.11.2024-09.12.2024 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 Monimente, 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 identificate cu CF 363902, Societatea Națională de Transport Gaze Naturale Transgaz SA, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente 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		08.10.2025