

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 76803/A5/26.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CAMPUS EDUCAȚIONAL INTEGRAT CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – CENTRU EDUCAȚIONAL ȘI SERVICII CONEXE (UNITĂȚI CAZARE, ADMINISTRATIVE, SALĂ DE EVENIMENTE MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE – PARCĂRI, TEREN/SALĂ DE SPORT, PARC)”, amplasament – intravilanul Municipiului Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 367501, 363646, 367505 – Arad

Dezvoltator: BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA – CONFERINȚA BANAT

Proprietar: MUNICIPIUL ARAD

Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.

-Dezvoltator: BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA – CONFERINȚA BANAT

-Proprietar: MUNICIPIUL ARAD

-Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BĂNUȚ Ion-Cristian, pr. nr. 40/2025.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, în estul cartierului Micălaca, conform parcelelor identificate prin C.F. nr. 367501, 363646, 367505 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de 34.450 mp și sunt identificate prin:

-C.F. nr. 367505 – Arad, în suprafață de 8.420,00 mp, pășune în intravilan, domeniu public, proprietar MUNICIPIUL ARAD, drept de folosință cu titlu gratuit BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA CONFERINȚA BANAT;

-C.F. nr. 363646 – Arad, în suprafață de 24.462,00 mp, arabil în intravilan, proprietate privată, proprietar MUNICIPIUL ARAD, drept de folosință cu titlu gratuit BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA CONFERINȚA BANAT;

-C.F. nr. 306501 – Arad, în suprafață de 1.568,00 mp, arabil în intravilan, proprietate privată, proprietar MUNICIPIUL ARAD drept de folosință cu titlu gratuit BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA CONFERINȚA BANAT;

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele fac parte din UTR 58 – LM - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, Zona Z5 – zonă mixtă cu funcțiuni de industrie, Ist58 – subzonă construcții pentru turism și Pp58 – subzonă perdele de protecție;

-conform H.C.L.M. Arad nr. 163/08.06.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Amenajare parc industrial Micălaca – Est”, parcelele au făcut parte din Zona Z5 – zonă mixtă, cu funcțiuni de industrie + prestări servicii, locuințe, comerț + birouri; Subzona S5A – industrie ușoară nepoluantă, cu

spații de prestări, depozitare, birouri, etc. aferente în clădiri P – P+4; Subzona S5B – destinată construcției de locuințe familiilor cu venituri mici; Subzona S5C – servicii, depozitare, anexe, birouri, comerț, etc.; Subzona S5D – ansamblu comercial P+3, complex prestări servicii (bancă, birouri, dispensar, sedii firme, poliție, primărie cartier etc) – într-o clădire, clădire S+P+1, cu un nucleu central P+10.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „**CAMPUS EDUCAȚIONAL INTEGRAT CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – CENTRU EDUCAȚIONAL ȘI SERVICII CONEXE (UNITĂȚI CAZARE, ADMINISTRATIVE, SALĂ DE EVENIMENTE MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE – PARCĂRI, TEREN/SALĂ DE SPORT, PARC)**”, amplasament – **intravilanul Municipiului Arad**, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 367501, 363646, 367505 – Arad**, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea campus educațional integrat și funcțiuni conexe, măsurând o suprafață de 34.450,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Est, Nord și Sud:** terenuri reglementate prin H.C.L.M. Arad nr. 163/08.06.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Amenajare parc industrial Micălaca – Est”, cât și terenuri proprietăți private reglementate prin documentația de urbanism, PUZ și RLU aferent: „Zonă depozitare, servicii și comerț”, Mun. Arad, intravilan, str. Aurel Crișan, nr. 1-3, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 302262 – Arad și C.F. nr. 308374 – Arad, aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 297/2023;
- **la Vest:** Strada Digului.

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 campus educațional integrat și funcțiuni conexe.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UTR CED propus – CAMPUS EDUCAȚIONAL – servicii de învățământ, cazare, sport, cantină, spații multifuncționale, spații administrative și alte funcțiuni.

Utilități admise

-Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Utilități admise cu condiționări

-Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;

-Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;

-Parcaje pentru personal și vizitatori amplasate supradetaliat cu următoarea condiție: accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Utilități interzise

-Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public;

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

-Elemente supradetaliat independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- Orice utilizări, altele decât cele admise mai sus;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%
- C.U.T. maxim: 1,00

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P+3E, H maximă = 19,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 49/05.02.2026, care prevede, respectarea pentru fiecare obiectiv în parte, a amplasamentului, coordonatelor geografice, înălțimii maxime și cotei absolute maxime, conform tabelului de mai jos:

Nr. Crt.	Denumire obstacol	Coordonate WGS 84		Cote MN 75		
		Latitudine	Longitudine	Cota sol (m)	Înălțime (m)	Cota vârf (m)
1.	1	N461010.0586	E0212150.8435	108,69	19,00	127,69
2.	2	N461010.2055	E0212150.1533	108,76	19,00	127,76
3.	3	N461024.5729	E0212158.5148	109,93	19,00	128,93
4.	4	N461023.2207	E0212205.1171	109,70	19,00	128,70
5.	5	N461022.9258	E0212204.8547	109,78	19,00	128,78
6.	6	N461023.9196	E0212200.1506	109,75	19,00	128,75
7.	7	N461013.7539	E0212156.4917	108,32	19,00	127,32
8.	8	N461013.9833	E0212155.2081	108,55	19,00	127,55
9.	9	N461011.4561	E0212154.2321	108,11	19,00	127,11
10.	10	N461011.9819	E0212151.7787	108,81	19,00	127,81
11.	11	N461013.8821	E0212150.8204	109,54	19,00	128,54
12.	12	N461014.0865	E0212150.0914	110,41	19,00	129,41
13.	13	N461021.7593	E0212153.4663	109,82	19,00	128,82
14.	14	N461021.1439	E0212155.7216	109,69	19,00	128,69

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament se înțelege limita dintre profilul stradal cu circulațiile pietonale aferente și limita loturilor propuse pe care se intenționează amplasarea construcțiilor.

În cazul parcelei 1, construcțiile se vor amplasa în aliniament cu strada propusă.

În cazul parcelei 2, construcțiile vor respecta o retragere față de aliniamentul cu strada Digului de min. 5,00 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul parcelei 1, clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 6,00 m.

În cazul parcelei 2, care este traversată de două trasee LEA (linii electrice aeriene) de medie respectiv înaltă tensiune, clădirile se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 35,70 m, amplasându-se în mod obligatoriu înafara zonei de protecție, marcată pe planul de reglementări urbanistice.

În cazul parcelei 1, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță de min. 2.0 m. Excepție se va face doar în cazul lotului 4, unde clădirile se vor retrage cu min. 1,00 m față de limita S-V (adiacentă zonei de protecției a stației de decantare existentă).

În cazul parcelei 2, care este traversată de două trasee LEA (linii electrice aeriene) de medie respectiv înaltă tensiune, clădirile se vor retrage de la limita N-V cu o distanță minimă de 5,00 m, iar de la limita N-E cu min. 33,10 m, amplasându-se în mod obligatoriu înafara zonei de protecție.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,50 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,00 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.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața totală de minim 30%.

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.

În cadrul zonei reglementate se vor amenaja un număr total de **185 de locuri de parcare**, din care: 113 parcări supraterane, iar restul de 72 locuri de parcare necesare vor fi amplasate la demisolul construcției de pe lotul 4.

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.

Se propun patru accesuri auto, trei de 7,00 m lățime (două de pe str. Digului, și unul pe latura Sud-Vest, prin parcela intabulată cu drept de servitute de trecere – parcela 4 – nr. cad. 342813) și unul de 3,50 m (de pe latura Nord-Est, de pe str. Aurel Crișan) în scopul realizării unui campus educațional integrat, cu caracter multifuncțional, ușor accesibil și prietenos cu toate tipurile de utilizatori.

Legătura existentă dintre parcela 1 (C.F. nr. 363646 - Arad) și parcela 2 (C.F. nr. 367505-Arad) se va lărgi pentru asigurarea unei alei auto cu lățimea de 7,00 m. De asemenea, se va asigura o a doua legătură, de-a lungul str. Stânjenei.

Se va asigura un nou acces pentru stația de decantare existentă prin parcela vecină identificată cu nr. cad. 365944.

Totodată, se propune un traseu pietonal deschis circulației publice în interiorul parcelei, care va putea fi accesat de pe 3 dintre laturile care delimitează situl.

Dimensiunile accesurilor 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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în UTR / subzone propusă prin documentație. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

Se propune împărțirea zonei de reglementare, în suprafață cumulată de 34.450 mp, în 12 LOTURI: LOT 1 - 1.295,70 mp, LOT 2 – 3.168,60 mp, LOT 3 – 4.571,90 mp, LOT 4 – 3.641,20 mp, LOT 5 - 1.961,70 mp, LOT 6 – 3.154,40 mp, LOT 7 – 8.236,70 mp, LOT 8 - 552,50 mp, LOT 9 – 259,80 mp, LOT 10 - 333,70 mp, LOT 11 – 6.345,30 mp, LOT 12 – 928,50 mp,

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 dezvoltatorului.

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 emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Dezvoltatorul 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.

Dezvoltatorul zonei cu funcțiunea campus educațional integrat și funcțiuni conexe predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiunea campus educațional integrat și funcțiuni conexe, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorului se vor 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 campus educațional integrat și funcțiuni conexe, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1343 din 28.08.2025, 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.	28561461/26.03.2026	28.08.2027
2	Compania de Apă Arad S.A.	26754/18.11.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215226368/11.11.2025	-
4	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	2190/05.01.2026	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	332269/17.03.2026	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	332270/17.03.2026	-
7	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad Aviz privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice	332370/22.04.2026 606/26/SU-AR/22.04.2026	- -
8	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	291102/09.12.2025	09.12.2026
9	O.C.P.I. Arad	P.V. 631, 1676/2026	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	49/05.02.2026	05.02.2027
11	D.S.P. Jud. Arad	640/02.12.2025	-
12	Comisia de Sistematizarea Circulației din Mun. Arad	110669/Z1/03.03.2026	-
13	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	32521/Z1/05.05.2026	-
14	Orange Romania S.A. PROTELCO S.A.	AFO773666/36622/ 34193/12.11.2025	12.11.2026
15	A.N.I.F.	281/19.11.2025	-
16	Direcția Patrimoniu – Serviciul evidență și administrare Domeniul privat	13891/M1/23.02.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.05.2026 s-a emis Avizul Tehnic nr. 49/26.08.2026 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
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		26.08.2026

VIZA JURIDICĂ
Ioana Faur